



STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 284-10 „Tierheim“**

**Begründung**

**Teil A – Planungsbericht**

**Teil B – Umweltbericht**

Fassung vom 15. August 2014

**Projektnummer:** KEP 536/49a  
**Projektbearbeitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin  
Dipl.-Ing. (FH) Jutta Winel  
**Projektgestaltung:** Horst Schulzki

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-Mail: [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A – Begründung Bebauungsplan -Planungsbericht</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1 Gesetzesgrundlagen	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	7
2.4 Bestehendes Baurecht	9
<b>3 Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	10
3.2 Natur und Umweltbelange	12
3.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB	13
3.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	15
3.5 Hinweise und Kennzeichnungen	16
3.6 Flächenbilanz	18
<b>Teil B – Begründung Bebauungsplan –Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>19</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2 Rechtsgrundlagen	24
1.3 Ziele des Umweltschutzes relevanter Fachplanungen und Fachgesetze	25
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	27
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.4 Anforderungen des Artenschutzes	36
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
2.6 Berücksichtigung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	37
2.7 Geplante externe Kompensationsmaßnahmen	39
<b>1. Flächenzuschnitt:</b>	<b>40</b>
<b>3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>42</b>
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	42
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>44</b>

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Vorlage zur Genehmigung) mit der Lage des Gebietes	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP, 4. Änderung mit Sondergebiet Tierheim (westliche Fläche)	7
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs	8
Abbildung 4: Blick von Osten (li.) und Blick von Nordwesten (re.) auf das Gelände	8
Abbildung 5: Luftbild mit überlagerter Bestandsvermessung	9
Abbildung 6: BP Nr. 284 "Sport- und Erholungsgebiet West" mit Änderungsbereich	10
Abbildung 7: Gestaltungsplan Freianlagen Tierheim	12
Abbildung 8: Lage des Geltungsbereichs	19
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 284-10 Tierheim	23
Abbildung 10: Blick vom "Alten Mannheimer Weg" nach Westen (li.); Blick von Süden auf das Tierheim (re.)	29
Abbildung 11: Biotopkartierung Bestand und Planung	30
Abbildung 12: Lage der Ausgleichsfläche im NSG Lampertheimer Altrhein	39

## TABELLEN

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden	24
Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	38
Tabelle 3: Bilanz Externe Ausgleichsmaßnahme	42

## Teil A – Begründung Bebauungsplan - Planungsbericht

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung Nr. 284-10 „Tierheim“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Freiflächen des Tierheims Viernheim zu schaffen. Die südlich an das bisherige Tierheimgelände angrenzende Waldfläche soll aus dem Waldverband ausgegliedert und zukünftig als zusätzliche Freifläche genutzt werden.

Die Genehmigung des Veterinäramtes erlaubt die gleichzeitige Aufnahme von maximal 40 Hunden im Tierheim. Derzeit befinden sich im Durchschnitt 25 Tiere in den Zwingeranlagen des Tierheims, aber es besteht der Bedarf den beherbergten Hunden mehr Bewegung und Auslauf in vergrößerten Ausläufen zu ermöglichen. Hierzu sollen vier weitere durch Zaunanlagen voneinander getrennte Ausläufe in den südlich an die bestehenden Anlagen angrenzenden bisherigen Waldflächen errichtet werden. Zusätzlich werden Zuwegungen geschaffen und eine größere zusammenhängende baumbestandene Fläche als Trainingsplatz eingezäunt. Die südlich an das bisherige Tierheimgelände angrenzende Waldfläche soll dazu insgesamt aus dem Waldverband ausgegliedert und zukünftig als Freiflächen für das Tierheim genutzt werden. Außerdem wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung der vorhandene Bestand berücksichtigt.

### 2 Rahmenbedingungen

#### 2.1 Gesetzesgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20. September 2013.
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986),

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).
- **Hessisches Forstgesetz (ForstGe HE)** in der Fassung vom 10. September 2002 (GVBl. I 2002, 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 434, 444).

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. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst. Der Umweltbericht liegt als eigenständiger Teil B der Begründung vor.

## **2.2 Regionalplanung und Flächennutzungsplan**

### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Laut dem Einheitlichem Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar ist Viernheim ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Der geplante Geltungsbe-  
reich wird in der Raumnutzungskarte als Gewerbebaufläche (Bestand) und Forst-  
flächen (Erweiterungsbereiche) dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen den Zielen der  
Raumordnung.



Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014  
(Vorlage zur Genehmigung) mit der Lage des Gebietes

#### Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim (4. Änderung, genehmigt am 28.1.1986, rechtskräftig seit dem 22.3.1986) Sonderbauflächen sowie Waldflächen dargestellt (s. Abbildung 1). Der Flächennutzungsplan ist in seiner Darstellung nicht parzellenscharf. Auch wenn Teile der im FNP dargestellten Waldfläche (Fläche für „Wald, Forst“) durch die Überplanung als Sondergebiet betroffen sind, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

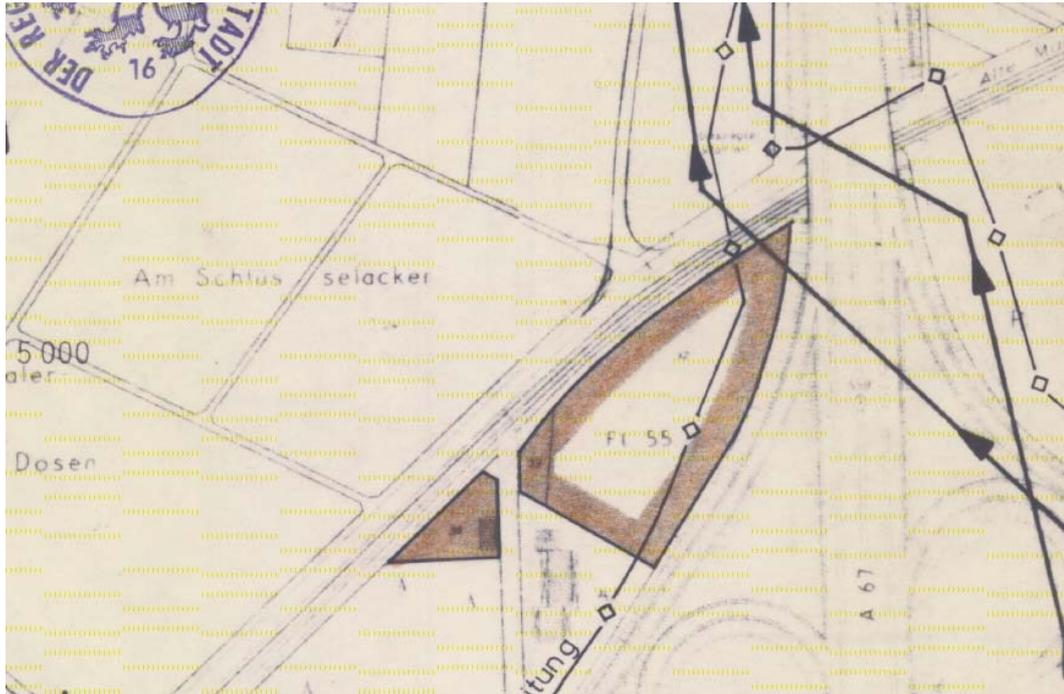


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP, 4. Änderung mit Sondergebiet Tierheim (westliche Fläche)

### 2.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Viernheimer Gemarkung, zwischen dem „Viernheimer Kreuz“ der A 659 und A 6 sowie der Schnellbahnstrecke Mannheim – Weinheim (RNV Linie 5) bzw. „Alten Mannheimer Straße“. Im Osten schließt der „Alte Mannheimer Weg“ den Geltungsbereich ab, im Nordwesten die Schnellbahnstrecke und im Süden Waldflächen (Flst. Nr. 37). (s. Abbildung 2)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha und besteht aus den Flurstücken Nr. 36, Nr. 37 (teilweise) sowie 35/2 (teilweise) Flur 55, Gemarkung Viernheim.

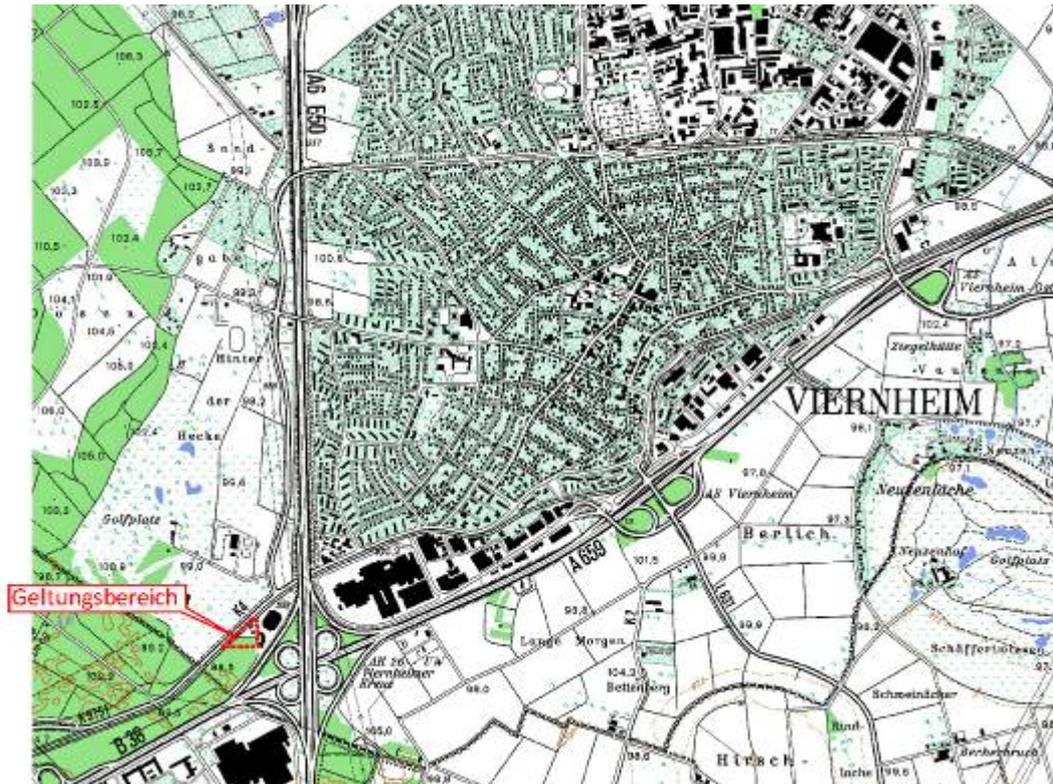


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs

Die Bestandssituation im Änderungsbereich ist in der nachfolgenden Überlagerung von Luftbild und vermessungstechnischer Bestandserfassung dargestellt (vgl. Abbildung 4). Das ursprüngliche Gelände des Tierheimes ist entlang des „Alten Mannheimer Weges“ sowie parallel zur „Alten Mannheimer Straße“ mit Gebäuden bebaut, die der Unterbringung von schutzbedürftigen Tieren (Hunde, Katzen und Kleintiere) dienen (s. Abbildung 3). Im so entstehenden Hofbereich sind Wegeverbindung zwischen den einzelnen Gebäude(teilen) sowie Grünflächen mit Bewuchs vorhanden. Südlich an das bisher vom Tierheim genutzte Gelände schließen Waldflächen an, die zukünftig bis in einem Abstand von 30 m zum bestehenden Gelände als zusätzliche Freifläche verwendet werden sollen.



Abbildung 4: Blick von Osten (li.) und Blick von Nordwesten (re.) auf das Gelände

Die Erschließung des Tierheimes erfolgt über den „Alten Mannheimer Weg“, der an die „Alte Mannheimer Straße“ an das regionale Verkehrsnetz anschließt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt bisher ungeordnet im Straßenraum des „Alten Mannheimer Weges“.

Das Grundstück ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen und das Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

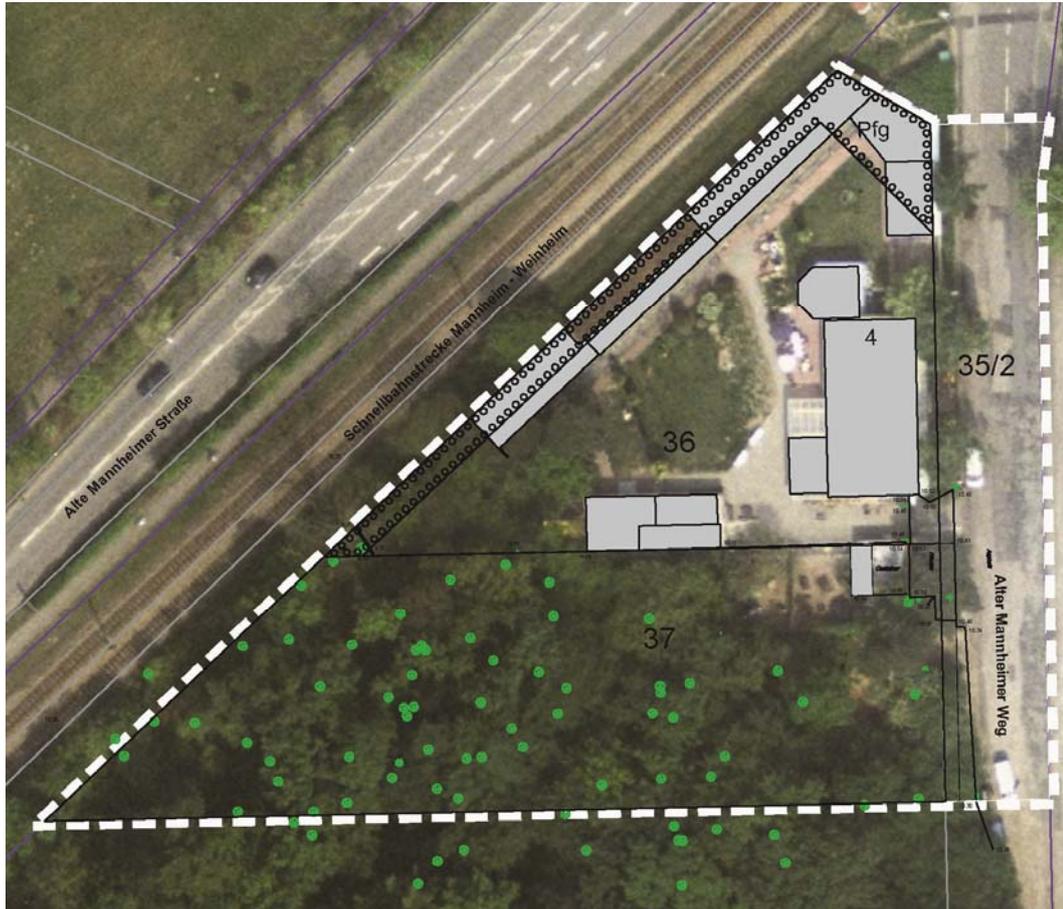


Abbildung 5: Luftbild mit überlagerter Bestandsvermessung

## 2.4 Bestehendes Baurecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet West“ (Mai 1984).

Im Bebauungsplan Nr. 284 "Sport- und Erholungsgebiet West" ist das Gelände des Tierheims als Sondergebiet „Tierheim“ (SO 10) festgesetzt. Die Erweiterung für die Freiflächen (Erweiterung um 30 m nach Süden) ist als Waldfläche dargestellt. Im Sondergebiet „Tierheim“ legt der Bebauungsplan parallel zum Grundstückszuschnitt ein Baufenster fest, das rund 1.450m<sup>2</sup> umfasst. Die GRZ ist mit 0,4 und die maximale GFZ ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 4,0 m. Die Bauweise ist als offen definiert. Die Baukörper dürfen jedoch eine Länge von insgesamt 35 m nicht überschreiten. Parallel zur „Alten Mannheimer Straße“ sowie im Mündungsbereich zum „Alten Mannheimer Weg“ ist ein Pflanzgebot festgelegt, das besagt, dass diese Flächen als Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten sind.



Abbildung 6: BP Nr. 284 "Sport- und Erholungsgebiet West" mit Änderungsbereich

### 3 Planungsinhalte des Bebauungsplans

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 festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das Tierheim Viernheim möchte sein Gelände in der angrenzenden Waldfläche erweitern. Hierzu hat die Stadt Viernheim die benötigte Waldfläche erworben und ein Waldumwandlungsverfahren wurde eingeleitet, da aufgrund der notwendigen Infrastruktur eine Waldfunktion nicht mehr uneingeschränkt gegeben ist.

Die Genehmigung des Veterinäramtes erlaubt die gleichzeitige Aufnahme von maximal 40 Hunden im Tierheim. Derzeit befinden sich im Durchschnitt 25 Tiere in den Zwingeranlagen des Tierheims, aber es besteht der Bedarf den beherbergten Hunden mehr Bewegung und Auslauf in vergrößerten Ausläufen zu ermöglichen. Hierzu sollen vier weitere durch Zaunanlagen voneinander getrennte Ausläufe in den südlich an die bestehenden Anlagen angrenzenden bisherigen Waldflächen errichtet werden. Zusätzlich werden Zuwegungen geschaffen und eine größere zusammenhängende baumbestandene Fläche als Trainingsplatz eingezäunt.

Auf der bisher ca. 2.618 m<sup>2</sup> großen Waldfläche sind (unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes) folgende Nutzungen vorgesehen:

- a) Vier „Auslauf“ Flächen (Freiläufe) mit einer Gesamtfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> mit Zaunanlagen abgetrennt. Die Flächen werden im westlichen Bereich des Areals situiert um bei einer ggf. vorgesehenen teilweisen Abdichtung des Untergrundes oder einer „Sand-Einstreu“ den bestehenden Baumbestand erhalten zu können. Das Erfordernis und die Form der Abdichtung sowie die Ausgestaltung der Flächenentwässerung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Baugenehmigungsbehörde und der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgestimmt.
- b) Trainingsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>
- c) Gärtnerisch gestaltete Abstandsflächen und Zuwegungen zu den Freiläufen und der Trainingsfläche mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.
- d) Im Randbereich werden unter teilweise Nutzung des vorhandenen Straßenlandes Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher (8 PKW-Stellplätze als begrünte Senkrechtparkplätze) entlang der Straße ausgebildet. Diese könnten teilweise abends auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.



Abbildung 7: Gestaltungsplan Freianlagen Tierheim

### 3.2 Natur und Umweltbelange

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind standörtlich und naturräumlich bedingt insgesamt gering bzw. unerheblich.

Der Verlust freier Bodenfläche im Bereich der Bebauung/Versiegelung ist jedoch nur durch Entsiegelung an anderer Stelle völlig ausgleichbar. Da dies in der Regel nicht möglich ist, muss der Verlust gegenüber anderen Belangen abgewogen und in anderer Art und Weise kompensiert werden.

Zur Eingriffsvermeidung und zur -verminderung werden im Bebauungsplan weiterhin Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen beispielsweise die Begrenzung der baulichen Erweiterung des Tierheims auf ein Mindestmaß, der Erhalt des Baumbestands, die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe zur Einpassung ins Ortsbild und die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt eine Gegenüberstellung der ermittelten Eingriffe und der festgesetzten Maßnahmen für den internen und externen Ausgleich. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. Hessischer Kompensationsverordnung wird ein vollständiger Eingriffsausgleich ermittelt.

Da ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird die Ersatzaufforstung im Naturschutzgebiet Lampertheimer Altrhein herangezogen. Diese Ersatzaufforstung dient neben dem forstrechtlichen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger Hessen-Forst vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sichergestellt.

### **3.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

In der folgenden Begründung werden die im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Tierheim“ vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes „Sport- und Erholungsgebiet West“ erläutert. Die Gliederung entstammt dem Bebauungsplan Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet West“.

#### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird entsprechend seiner bestehenden und geplanten Nutzung ein Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt. 2.214 m<sup>2</sup> Sondergebiet „Tierheim“ und 2.618 m<sup>2</sup> Waldfläche sowie 50 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche werden in insgesamt 4.882 m<sup>2</sup> Sondergebiet „Tierheim“ zusammengefasst. Ein Waldumwandlungsverfahren ist beantragt und eine Ersatzforstungsmaßnahme auf Lampertheimer Gemarkung vorgesehen (s. Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung vom 07.06.2011).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Tierheim“ durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Firsthöhe (FH). Die maximale Grundflächenzahl sowie auch die maximale Geschossflächenzahl beträgt entsprechend des Ursprungsplans 0,4. Die maximale Firsthöhe wird von 4,0 m auf 5,0 m an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 284 entspricht nicht dem Gebäudebestand, sondern die Baugrenze verläuft parallel der Grundstücksgrenze im Abstand von 3 m bzw. 5 m. Die geplante Baugrenze nimmt den Gebäudebestand auf und lässt eine Erweiterung für ein weiteres Gebäude im Süden (Fläche bisher als Hundezwinger genutzt) zu. Das alte Baufenster umfasst rund 1.450 m<sup>2</sup> und wird im Zuge der Planung auf 1.624 m<sup>2</sup> erweitert.

§ 1 Punkt 7 *In dem Sondergebieten „Hundezucht“ (SO 6) und „Tierheim“ (SO 10) müssen für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume mindestens 35 m vom Waldrand entfernt sein* entfällt. Das geplante Baufenster hält einen Abstand zum künftigen Waldrand von 20 m ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

#### § 2 Bauweise

Im Sondergebiet „Tierheim“ erfolgt abweichend von den Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes die Festlegung einer „abweichenden Bauweise, die dem Gebäudebestand und einer erforderlichen Außenabgrenzung der Anlagen Rechnung zu tragen. Auch die ursprüngliche Begrenzung der Baukörper auf eine Länge von insgesamt 35 m wird aufgehoben, da im Gebäudebestand diese bereits überschritten wird und in umgebenden Bebauung wesentlich längere Baukörper vorherrschen (Möbelhaus POCO über 60 m).

Eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist nicht notwendig, da das Grundstück bereits bebaut ist und nur noch untergeordnete Flächen mit einem Gebäude bebaut werden können.

#### § 3 Mindestgrößen der Grundstücke

Diese textliche Festsetzung entfällt, da ihr Erfordernis im Rahmen der geplanten Nutzung nicht mehr gegeben ist.

#### § 4a Garagen, Stellplätze und Parkplätze

Unter § 4a sind keine Änderungen vorgesehen.

#### § 4b Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass *Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen/Stellplätzen zulässig sind.* Um die geplanten Freiläufe auch außerhalb dieser Flächen zu ermöglichen, werden von dieser Festsetzung *Unterstände für Tiere sowie Zäune und ihre Fundamente ausgenommen.*

#### § 5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung entfällt, da sie im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist.

#### § 6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Textliche Festsetzung entfällt, da sie im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist.

#### § 7 Ver- und Entsorgung

§ 7 Ver- und Entsorgung entfällt, da alle Anlagen vorhanden sind.

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

Als vorbeugende Artenschutzmaßnahme sollen Rodungen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Es soll nur die Rodung von Gehölzen erfolgen, die zur Umsetzung der Planung notwendig ist (Anlage von Stellplätzen, Anlage von Freiläufen, Aufstellen von Überdachungen).

Dächer mit einer Dachneigung unter 10° sind zu begrünen. Die landschaftsplanerische Festsetzung dient der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung führt zu einer Erhöhung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagabflusses, die immer wieder zu Hochwasser führen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Nie-

derschlagwasser kann über die belebte Bodenzone versickert oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter geleistet und die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

#### § 9 Zu erhaltender Baum

Der in der ehemaligen Waldfläche vorhandene Baumbestand wird als zu erhaltend festgesetzt. Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind diese durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen.

#### § 10 Zuordnungsfestsetzung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Vorhaben erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme auf der Gemarkung Lampertheim, Flur 34, Nr. 1/3 und Flur 33 Nr. 1/7 jeweils teilweise im Natura-2000-Gebiet Lampertheimer Altrhein. Es erfolgt eine Umwandlung einer intensiv genutzter Schafweide / intensiv genutzter Feuchtwiese in eine Neuanlage von Hartholzauenwald / Hartholzwaldrand. Die Lage der Externen Ausgleichsmaßnahme ist der Planzeichnung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

#### § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung von Freiflächen und bauliche Anlagen

##### Zu 1. Einfriedungen

Der Teil der örtlichen Bauschrift über die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf der Straße zugewandten Seite sowie zur Ausführung als Holzkonstruktion oder als Drahtgeflechtzaun entfällt, um die Errichtung des Hundefreilaufs entsprechend den Sicherheitsanforderungen zu ermöglichen.

##### Zu 2. Pflanzflächen

Die textliche Festsetzung entstammt dem ursprünglichen Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet West“ und soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung entfallen, da ihr Erfordernis nicht mehr gegeben ist. Die Festsetzung entspricht nicht der tatsächlichen baulichen Situation.

##### Zu 3. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung wird um folgenden, zeitgemäßen Text ergänzt: *Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.*

##### Zu 4. Nicht überbaubare Flächen

Unter § 5 sind keine inhaltlichen Änderungen vorgesehen.

##### Zu 5. Erhalt Gehölz- und Baumbestand

s. A § 8 Zu erhaltender Baum

### 3.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

#### Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt) vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Eine Bescheinigung darüber, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden, sollte erfolgen. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Nach Abschluss der Arbeiten sind ein Lageplan sowie die KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer das Aktenzeichen I 18 KMRD - 6b 06/05 - V 199-2013 anzugeben und eine Kopie der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange eingegangene Stellungnahme beizufügen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der

Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages ist dem KMRD zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel übernimmt das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten.

#### Archäologische Bodenfunde

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.

Die Fundstelle ist entsprechend der Regelungen in § 20 DSchG nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Fristen zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal (Neufestlegung vom 25.5.2009). Die Verbote der Wasserschutzverordnung vom 25.5.2009 z.B. hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe oder der Nutzung von Geothermie sind einzuhalten.

#### Artenschutzbelange nach BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits teilweise Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durchzuführen.

Ebenso dürfen zulässige Rodungen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Freiflächenplan

Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und konkretisiert werden.

**3.6 Flächenbilanz**

<b><i>Flächennutzung</i></b>	<b><i>Bestand</i></b>	<b><i>Planung</i></b>
Sondergebiet Tierheim	2.214 m <sup>2</sup>	4.882 m <sup>2</sup>
<i>davon Baufenster</i>	<i>1.450 m<sup>2</sup></i>	<i>1.624 m<sup>2</sup></i>
Waldfläche	2.618 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	955 m <sup>2</sup>	905 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>5.787 m<sup>2</sup></b>	<b>5.787 m<sup>2</sup></b>

## Teil B – Begründung Bauungsplan – Umweltbericht

### 1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Sinne der § 1 (6) Nr. 7 und § 1a im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sollen in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB dargestellt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Umweltprüfung vorgenommen und um die Abschätzung der Auswirkungen, die aufgrund der konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen zu erwarten sind, ergänzt. Auf der Ebene des Bauungsplanes werden zudem der Umfang der konkreten Eingriffe sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauungsplanes

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Bauungsplanänderung Nr. 284-10 „Tierheim“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Freiflächen des Tierheims Viernheim zu schaffen. Die südlich an das bisherige Tierheimgelände angrenzende Waldfläche soll aus dem Waldverband ausgegliedert und zukünftig als Freifläche genutzt werden. Außerdem wird im Rahmen der Bauungsplanänderung der vorhandene Bestand berücksichtigt.

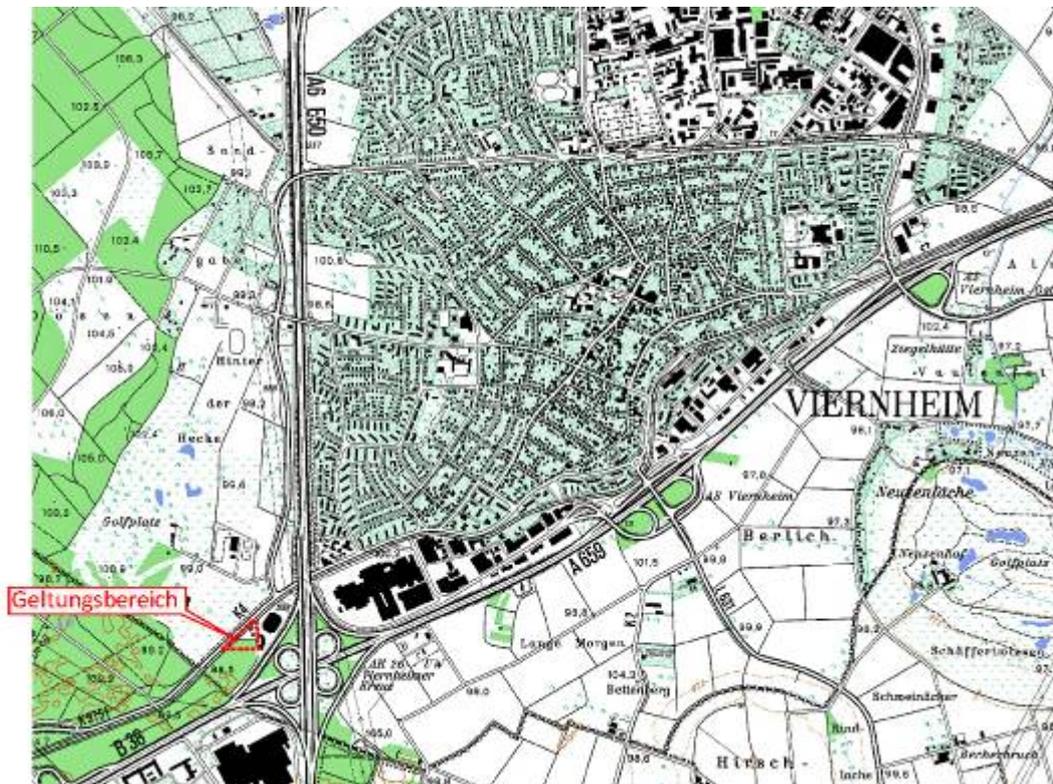


Abbildung 8: Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Viernheimer Gemarkung, zwischen dem „Viernheimer Kreuz“ der A 659 und A 6 sowie der Schnellbahnstrecke Mannheim – Weinheim (RNV Linie 5) bzw. „Alten Mannheimer Straße“. Im Osten schließt der „Alte Mannheimer Weg“ den Geltungsbereich ab, im Nordwesten die Schnellbahnstrecke und im Süden Waldflächen (Flst. Nr. 37). (s. Abbildung 2)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha und besteht aus den Flurstücken Nr. 36, Nr. 37 (teilweise) sowie 35/2 (teilweise) Flur 55, Gemarkung Viernheim.

### **Städtebauliches Konzept**

Das Tierheim Viernheim möchte sein Gelände in der angrenzenden Waldfläche erweitern. Hierzu hat die Stadt Viernheim die benötigte Waldfläche erworben und ein Waldumwandlungsverfahren wurde eingeleitet, da aufgrund der notwendigen Infrastruktur eine Waldfunktion nicht mehr uneingeschränkt gegeben ist.

Die Genehmigung des Veterinäramtes erlaubt die gleichzeitige Aufnahme von maximal 40 Hunden im Tierheim. Derzeit befinden sich im Durchschnitt 25 Tiere in den Zwingeranlagen des Tierheims, aber es besteht der Bedarf den beherbergten Hunden mehr Bewegung und Auslauf in vergrößerten Ausläufen zu ermöglichen. Hierzu sollen vier weitere durch Zaunanlagen voneinander getrennte Ausläufe in den südlich an die bestehenden Anlagen angrenzenden bisherigen Waldflächen errichtet werden. Zusätzlich werden Zuwegungen geschaffen und eine größere zusammenhängende baumbestandene Fläche als Trainingsplatz eingezäunt.

Auf der bisher ca. 2.618 m<sup>2</sup> großen Waldfläche sind (unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes) folgende Nutzungen vorgesehen:

- a) Vier „Auslauf“ Flächen (Freiläufe) mit einer Gesamtfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> mit Zaunanlagen abgetrennt. Die Flächen werden im westlichen Bereich des Areals situiert um bei einer ggf. vorgesehenen teilweisen Abdichtung des Untergrundes oder einer „Sand-Einstreu“ den bestehenden Baumbestand erhalten zu können. Das Erfordernis und die Form der Abdichtung sowie die Ausgestaltung der Flächenentwässerung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Baugenehmigungsbehörde und der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgestimmt.
- b) Trainingsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>
- c) Gärtnerisch gestaltete Abstandsflächen und Zuwegungen zu den Freiläufen und der Trainingsfläche mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.
- d) Im Randbereich werden unter teilweiser Nutzung des vorhandenen Straßensandes Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher (8 PKW-Stellplätze als begrünte Senkrechtparkplätze) entlang der Straße ausgebildet. Diese könnten teilweise abends auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

## **Der Bebauungsplan (s. Abbildung 9) sieht folgende Inhalte vor:**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung ein Sondergebiet „Tierheim“ festgesetzt. 2.214 m<sup>2</sup> Sondergebiet „Tierheim“ und 2.618 m<sup>2</sup> Waldfläche sowie 50 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche werden in insgesamt 4.882 m<sup>2</sup> Sondergebiet „Tierheim“ zusammengefasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Tierheim“ durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Firsthöhe (FH). Die maximale Grundflächenzahl sowie auch die maximale Geschossflächenzahl beträgt entsprechend des Ursprungsplans 0,4. Die maximale Firsthöhe wird von 4,0 m auf 5,0 m an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 284 entspricht nicht dem Gebäudebestand, sondern die Baugrenze verläuft parallel der Grundstücksgrenze im Abstand von 3 m bzw. 5 m. Die geplante Baugrenze nimmt den Gebäudebestand auf und lässt eine Erweiterung für ein weiteres Gebäude im Süden (Fläche bisher als Hundezwinger genutzt) zu. Das alte Baufenster umfasst rund 1.450 m<sup>2</sup> und wird im Zuge der Planung auf 1.624 m<sup>2</sup> erweitert.

§ 1 Punkt 7 *In dem Sondergebieten „Hundezucht“ (SO 6) und „Tierheim“ (SO 10) müssen für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume mindestens 35 m vom Waldrand entfernt sein* entfällt. Das geplante Baufenster hält einen Abstand zum künftigen Waldrand von 20 m ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

### Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet „Tierheim“ erfolgt entsprechend des Bestandes die Festlegung einer abweichenden Bauweise. Eine Begrenzung der Baukörper auf eine Länge von insgesamt 35 m wird aufgehoben, da im Gebäudebestand diese bereits überschritten wird und in der umgebenden Bebauung wesentlich längere Baukörper vorherrschen (Möbelhaus POCO über 60 m).

### Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass *Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen/Stellplätzen zulässig sind*. Um die geplanten Freiläufe auch außerhalb dieser Flächen zu ermöglichen, werden von dieser Festsetzung *Unterstände für Tiere sowie Zäune und ihre Fundamente ausgenommen*.

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

Als vorbeugende Artenschutzmaßnahme sollen Rodungen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Es soll nur die Rodung von Gehölzen erfolgen, die zur Umsetzung der Planung notwendig ist (Anlage von Stellplätzen, Anlage von Freiläufen, Aufstellen von Überdachungen).

Dächer mit einer Dachneigung unter 10° sind zu begrünen.

Das auf den Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter geleistet und die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Bereits der Bebauungsplan Nr. 284 trifft in seinen Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu der Gestaltung der Freiflächen und baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen werden übernommen und wie folgt ergänzt:

#### Einfriedungen

Der Teil der örtlichen Bauschrift über die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf der Straße zugewandten Seite sowie zur Ausführung als Holzkonstruktion oder als Drahtgeflechtzaun entfällt, um die Errichtung des Hundefreilaufs entsprechend den Sicherheitsanforderungen zu ermöglichen.

#### Pflanzflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte Pflanzfläche wird entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes angepasst.

#### Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung wird um folgenden, zeitgemäßen Text ergänzt: *Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.*

#### Nicht überbaute Flächen

Sind zu mindestens 60 % als Grünfläche, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen mit Pflanzbindung werden auf die Mindest-Grünfläche angerechnet. (Festsetzung unverändert übernommen)

#### Erhalt Gehölz- und Baumbestand

Der in der ehemaligen Forstfläche vorhandene Baumbestand wird als zu erhaltend festgesetzt und ist bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen.



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 284-10 Tierheim

Folgender Bedarf an Grund und Boden besteht:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

Bedarf an Grund und Boden	Tats. Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung(m <sup>2</sup> )
<b>Tierheim Bestandsfläche (bleibt unverändert)</b>	<b>3.119</b>	<b>3.119</b>
<b>Tierheim Erweiterungsfläche gesamt</b>	<b>2.668</b>	<b>2.668</b>
davon Buchenmischwald (bei Planung abgewertet)	2.437	2.135
davon Pflaster	54	0
davon Schotter-, Kies- und Sandwege	136	322
davon gärtnerisch gepflegte Anlage	0	95
davon Container	41	0
davon Gebäude neu	0	120
<b>GESAMT Bestands- und Erweiterungsfläche</b>	<b>5.787</b>	<b>5.787</b>

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986),
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629),
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548),
- **Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)** vom 1. September 2005 (GVBl. I, S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 642),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214),
- **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005** (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

- **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,**
- **Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).**
- **Hessisches Forstgesetz (ForstGe HE) in der Fassung vom 10. September 2002 (GVBl. I 2002, 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 434, 444).**

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes relevanter Fachplanungen und Fachgesetze**

Für den Plan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (siehe o. g. Rechtsgrundlagen). Soweit formulierte Ziele für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden sie in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut genannt.

#### **1.3.1 Schutzgebiete**

Im vorliegenden Fall sind innerhalb des Geltungsbereiches flächenscharf ausgewiesene Schutzgebiete des Naturschutzrechts nicht betroffen.

#### **1.3.2 Gesetzlich geschützte Biotop**

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

#### **1.3.3 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Die Nahrungs- und Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz ausgenommen. Die europäischen Vogelarten und die streng geschützten Arten dürfen, sofern die Gefahr besteht, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert, dort nicht einmal gestört werden.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch dann nicht erfüllt, wenn bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im baurechtlichen Verfahren nicht abwägbar. Soweit die Artenschutzproblematik im Zuge der Eingriffsregelung/Umweltprüfung gesondert behandelt wird und die Naturschutzbehörden als zuständige Behörden für eine etwaige Befreiungen im Verfahren beteiligt sind,

somit von dem Vorgang Kenntnis haben, kann die artenschutzrechtliche Prüfung und die ggf. gesondert erforderliche Beantragung einer Befreiung von den Verboten gemäß § 45 Absatz 7 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.

Im Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten vor.

Die Eingriffsfläche ist ein kleiner Teil einer großen Waldfläche und bereits durch die angrenzenden Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und der bestehenden Tierheimnutzung beeinträchtigt.

Der im Eingriffsbereich kartierte Biotoptyp Buchenmischwald ist jünger als 50 Jahre und strukturarm. Der Anteil der Kiefern liegt bei ca. 30%. Der Anteil an Unterholz ist sehr gering und die Krautschicht schwach ausgebildet. Bodenbewohnende besonders geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Da die Bäume erhalten bleiben und lediglich die Krautschicht beeinträchtigt wird, ist zudem eine Beeinträchtigung von Lebensräumen als äußerst gering einzuschätzen.

#### **1.3.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

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

##### **Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim (4. Änderung, genehmigt am 28.1.1986, rechtskräftig seit dem 22.3.1986) gewerbliche Bauflächen sowie Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in seiner Darstellung nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

##### **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Der 1987 für Viernheim aufgestellte Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan stellt die Ziele, Maßnahmen und Empfehlungen in Bezug auf die Naturgüter Wasser, Boden, Luft und Klima, Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild dar. Der gültige Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche sowie die Erweiterungsfläche als Fläche für die Forstwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung (Entwurf Stand 11.02.2011). Der Waldbestand im Geltungsbereich ist im Bestandsplan der Landschaftsplanfortschreibung (Entwurf) als Buchenmischwald dargestellt.

##### **Bestehendes Baurecht**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet West“ (Mai 1984).

Im Bebauungsplan Nr. 284 "Sport- und Erholungsgebiet West" ist das Gelände des Tierheims als Sondergebiet „Tierheim“ (SO 10) festgesetzt. Die Erweiterung für die Freifläche (Erweiterung um 30 m nach Süden) ist als Waldfläche dargestellt. Im Sondergebiet „Tierheim“ legt der Bebauungsplan parallel zum Grundstückszuschnitt ein Baufenster fest, das rund 1.450m<sup>2</sup> umfasst. Die GRZ ist mit 0,4 und die maximale GFZ ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe liegt bei 4,0 m. Die Bauweise ist als offen definiert. Die Baukörper dürfen jedoch eine Länge von insgesamt 35 m nicht überschreiten. Parallel zur „Alten Mannheimer Straße“ sowie im Mündungsbereich zum „Alten Mannheimer Weg“ ist ein Pflanzgebot festgelegt, das besagt, dass dies Flächen als Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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 und aufgrund der vorhandenen Biotopflächen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

### **Lage im (Natur-) Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Haupteinheitengruppe 22 Nördliches Oberrheintiefland, naturräumlichen Haupteinheit 225 „Hessische Rheinebene“, hier in der Untereinheit 225.1 "Käfertal-Viernheimer-Sand". Bei diesem Naturraum handelt es sich um eine auf der Niederterrasse des Rheins ausgebildete Sandebene, welche mit flachen Dünenzungen besetzt ist [Klausing; 1967].

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen um ca. 98,5 m ü. NN.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind in Abbildung 11: Biotopkartierung Bestand und Planung dargestellt. Die Erweiterungsfläche weist derzeit zum großen Teil einen einheitlichen Waldbestand (Buchenmischwald, Biotoptyp 01.114) auf. Das Tierheim nutzt allerdings bereits heute Teile der Erweiterungsfläche. Ein Hundezwinger ist angelegt sowie zwei Container sind aufgestellt und deren Zuwegungen versiegelt.

Der Umweltzustand wird nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter bewertet und die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herausgestellt. Anschließend werden die mit der Planung verbundenen Veränderungen bewertet.

## **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Allgemeinen sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

### Erholung und Freizeit

Dem von der Planung betroffenen Waldbereich kommt keine besondere Funktion der Freizeit- und Erholungsnutzung zu. Fuß- und Wanderwege sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Da der Waldbestand erhalten bleibt, tritt auch keine Veränderung der Erholungs- und Freizeiteignung auf den benachbarten Flächen auf.

### Wohnumfeld

Vom Plangebiet sind keine Wohnbauflächen oder Wohngebäude betroffen. Für die angrenzenden Gewerbegebiete ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der Lage abseits vorhandener Wohnbebauung (Abstand > 400 Meter) sind auch keine störenden Auswirkungen auf bestehende Wohnbebauung zu erwarten.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz**

### Biotop- und Nutzungstypen

Der Eingriffsbereich erstreckt sich auf den Erweiterungsbereich des Tierheims (Fläche im Abstand von 30 m zum bestehenden Gelände). Für die restliche Fläche wird lediglich eine Anpassung des Bebauungsplanes an den tatsächlich vorhandenen Bestand vorgenommen.

Im Erweiterungsbereich sind folgende Biotop- und Nutzungstypen anzutreffen:

#### 01.114 - Buchenmischwald

Große Teile der Erweiterungsfläche im Süden des Geltungsbereichs sind als Buchenmischwald einzustufen (s. Abbildung 10).

Der Buchenmischwald ist im Eingriffsbereich jünger als 50 Jahre und strukturarm. Der Anteil der Kiefern liegt bei ca. 30%. Der Anteil an Unterholz ist sehr gering und die Krautschicht schwach ausgebildet.

Die Eingriffsfläche ist ein kleiner Teil einer großen Waldfläche und bereits durch die angrenzenden Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und der bestehenden Tierheimnutzung beeinträchtigt.

#### 10.520 – nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Die Zuwegungen zu den Containern sowie zum Hundezwinger sind gepflastert.

#### 10.530 – Schotter-, Kies-, und Sandwege

Der bestehende Hundezwinger ist als Sandfläche angelegt.

#### 10.710 – Dachfläche, nicht begrünt

Dem Biotoptyp Dachfläche, nicht begrünt sind die zwei Container zuzuordnen.



Abbildung 10: Blick vom "Alten Mannheimer Weg" nach Westen (li.); Blick von Süden auf das Tierheim (re.)

#### Schutzgebiete/gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet bestehen keine ausgewiesenen flächenhaften Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht.

#### Artenschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten vor.

#### Waldumwandlung und Ersatzaufforstung nach § 12 HfoG

Die Fläche zur Tierheimerweiterung ist als Staatswald klassifiziert. Aufgrund der notwendigen Infrastruktur zur Anlage des Hundefreilaufs (stabiler Zaun mit Betonfundamenten, Entfernen des Unterholzes, Aufstellen von Überdachungen) ist eine Waldfunktion nicht mehr zu erwarten. Die Fläche ist damit aus dem Waldverband auszugliedern und ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung in der Gemarkung Viernheim kann nach Überprüfung des Bestandes nicht erbracht werden. Als Alternative zu Ersatzaufforstung und Zahlung einer Walderhaltungsabgabe besteht laut Hessen-Forst die Möglichkeit einer Kostenübernahme bei einer Ersatzaufforstung außerhalb der Viernheimer Gemarkung auf der Gemarkung Lampertheim (NSG Lampertheimer Altrhein).

Die Stadt Viernheim beabsichtigt Erweiterungsflächen zu erwerben. Das Waldumwandlungsverfahren nach § 12 HfoG ist eingeleitet sowie die Genehmigung der Ersatzaufforstungsmaßnahme beantragt.

Abbildung 11: Biotopkartierung Bestand und Planung

## **Schutzgut Boden**

In den überwiegenden Teilen des Plangebietes lagert eine ca. 0,3 bis 0,5 m starke, lockere und durchwuzelte Oberbodenschicht auf den in den Kaltzeiten abgelagerten Flugsanden (vorwiegend Fein- und Mittelsande) auf.

Der Bereich des Plangebietes in welchem sich die Bestandsanlagen des Tierheims befinden, weist versiegelte Flächen auf. Die Böden der vorhandenen Freiflächen sind durch die Nutzung als Freianlagen oder unversiegelte Nutzfläche überformt.

In dem waldbestandenen Erweiterungsgelände sind die Böden durch den Forstbestand und eine entsprechende Laubstreu und Humusaufgabe geprägt.

### Altstandorte

Informationen über mögliche Altlasten und -standorte im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten i.S.d. BBodSchG sind nicht vorhanden. Die im ALTIS für das Grundstück mit der Hausnummer 2-4 erfasste Altstandort 431.020.000-001.911 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf der östlichen Straßenseite.

### Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Geltungsbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen ist eine entsprechende Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen. Hier können weitere Maßnahmen erforderlich werden.

## **Schutzgut Wasser**

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Hier sind die Auflagen und Verbote der gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 25.05.2009 zu beachten.

Das Grundstück ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen und das Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt. Für die bestehenden baulichen Anlagen ergibt sich keine Änderung gegenüber dem bestehenden Zustand.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabereich Rhein-Neckar-Raum. Es zeigt einen gemäßigt-kontinentalen Charakter mit warmen Sommern und milden Wintern bei einem frühen Beginn und einer langen Dauer der Vegetationsperiode.

Durch die Beibehaltung des Baumbestandes sind durch die geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter Klima und Luft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Veränderung von Luftströmungen und/oder Windgeschwindigkeiten im Plangebiet selbst und auch für die angrenzenden Bereiche ist nicht zu erwarten. Mit einem gewissen Immissionsaufkommen (Staub etc.) ist aus den angrenzenden Verkehrsströmen (Gewerbegebiet, BAB A 6 etc.) zu rechnen. Hier ist durch die Planung ebenfalls keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand zu erwarten.

Die Freifläche mit dichtem Baumbestand (alle bestehenden Bäume werden in der Planung erhalten) erfüllt weiterhin ihre Funktion als klimatischer Ausgleichsraum.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Aufgrund der Besonderheiten des Plangebietes mit einem vorhandenen Gebäudebestand sowie einem weiterhin bestehenden Waldbestand sind keine erheblichen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungseignung zu erwarten. Da die Zugänglichkeit des Gebietes eingeschränkt ist (Umzäunung, fehlende Durchwegung) sind weiterhin keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Fernwirkung entfaltet die Maßnahme aufgrund der Lage im Wald angrenzend an Gewerbeflächen nicht.

Eine formale Beurteilung anhand der Parameter Vielfalt, Eigenart und Naturnähe erfolgt nachstehend.

Vielfalt: Die zwei vorhandenen Landschaftsbildelemente Wald und (Gebäude-)bestand „Tierheim“ bleiben auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Eine Veränderung der Vielfalt tritt nicht ein.

Eigenart: Das Plangebiet weist einen spezifischen Charakter aus der vorhandenen Nutzung als Tierheim und somit auch eine gewisse Eigenart auf.

Naturnähe: Der Bereich der Bestandsanlagen ist als naturfern einzustufen. Für den vorhandenen Waldbereich trifft eine gewisse Naturnähe zu, welche jedoch durch die Insellage mit angrenzendem Gewerbe und Verkehrswegen beeinträchtigt ist.

Beeinträchtigungen: Das Landschaftsbild wird insgesamt geprägt von den vorhandenen Gewerbe- / Einzelhandelsflächen, den Bestandsanlagen des Tierheims sowie den angrenzenden Verkehrswegen.

Ortsbild: Für das Ortsbild kommt dem Plangebiet aufgrund fehlender Sichtbeziehungen keine Bedeutung zu.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinn wird insbesondere aufgrund bestehender Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Durch die Beibehaltung des Waldbestandes treten keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild auf.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Schützenswerte Kulturgüter sowie Sachgüter mit umweltrechtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.

## **Wechselwirkungen**

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei dem Vorhaben 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.
- Alle offenen Grünflächen sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Vorhaben wird grundsätzlich einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Planung und werden durch Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB oder § 81 HBO in dieser verankert. Aus diesem Grunde werden an dieser Stelle zunächst die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verminderung aufgeführt.

#### **Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Die bauliche Erweiterung des Tierheims wird auf ein Mindestmaß (rund 120 m<sup>2</sup>) begrenzt (s. Baufenster in Planzeichnung). Der in der ehemaligen Forstfläche vorhandene Baumbestand wird als zu erhaltend festgesetzt und behält weiterhin Waldcharakter.

#### **Maßnahmen zur Eingriffsverminderung**

Folgende konkrete Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind festgesetzt:

1. Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe zur Einpassung ins Ortsbild.
2. Festsetzung einer Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

3. Zur Minimierung von Eingriffswirkungen und zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz wird für die Rodung von Gehölzen auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

### **Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen**

Als wesentliche Umweltauswirkung ermöglicht die vorliegende Planung die Bebauung von rund 120 m<sup>2</sup> mit einem neuen Gebäude.

Im Folgenden wird erläutert, wie sich dies auf einzelne Schutzgüter auswirkt.

### **Schutzgut Mensch**

Aufgrund der äußerst geringen Bedeutung des Areals für die Erholungs- und Freizeitnutzung und aufgrund der Lage abseits vorhandener Wohnbebauung sind für das Schutzgut Mensch zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Besonderheiten des Plangebietes mit einem vorhandenen Gebäudebestand mit geringer baulicher Ergänzung (rund 120 m<sup>2</sup> GR) auf bereits genutzten Flächen (Hundezwinger) sowie einem weiterhin bestehenden Waldbestand, der lediglich umgenutzt wird, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da die Waldfunktion aufgrund der notwendigen Infrastruktur (stabiler Zaun mit Betonfundament, teilweises Entfernen von Unterholz und Laubdecke, Wegebau) gewissen Einschränkungen unterliegt, wurde ein Wandumwandlungsverfahren eingeleitet und die Waldfläche ist aus dem Waldverband auszugliedern. Eine Ersatzaufforstung ist auf der Gemarkung Lampertheim vorgesehen. Die einzelnen Ausläufe sind lediglich mit einem „Trampelpfad“ miteinander verbunden. Der Baumbestand wird bei der Planung berücksichtigt und bleibt erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung ist angesichts der Vorbelastung und den Erhalt der Bäume nicht gegeben.

Die Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt und bewertet. Der Eingriff wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verringert.

Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann die Umnutzung der Waldfläche kompensiert werden (s. Kapitel 2.7).

### **Schutzgut Boden**

Der Verlust an Boden ist grundsätzlich als verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkung und als Eingriff anzusehen. Es gehen Flächen verloren, die für Vegetationsstandorte zur Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere aber auch als wichtige Bodenfilter Bedeutung haben.

Generell ist festzuhalten, dass sich nachteilige Bodenveränderungen bei der Umsetzung eines Planvorhabens zur Ausweisung von Bauflächen jeglicher Art nicht

vermeiden lassen. Sie sind durch die Überbauung mit Hochbauten und anderen baulichen Anlage wie Stellplätzen, ihre Zufahrten usw. unumgänglich.

In der Bestandsfläche des Tierheims wird der Bebauungsplan lediglich dem tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt an dieser Stelle nicht. In dem waldbestandenen Erweiterungsgelände werden bereits Flächen für Hundezwinger, als Aufstellfläche für zwei Container und ihre Zuwegungen genutzt. Eine bauliche Erweiterung des Tierheims erfolgt im Wesentlichen lediglich auf dieser Fläche (GR rund 120 m<sup>2</sup>). Die restliche baumbestandene Erweiterungsfläche wird lediglich mit Zäunen und ihren Fundamenten, Wegeflächen als „Trampelpfad“ und Rasenfugenpflaster genutzt. Entlang des „Alten Mannheimer Weges“ werden 8 Stellplätze (teilweise auf Straßenflächen) angelegt.

Der Verlust freier Bodenfläche im Bereich der Bebauung/Versiegelung ist nur durch Entsiegelung an anderer Stelle völlig ausgleichbar. Da dies in der Regel nicht möglich ist, muss der Verlust gegenüber anderen Belangen abgewogen und in anderer Art und Weise kompensiert werden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzverordnung vom 25.5.2009 z.B. hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe oder der Nutzung von Geothermie sind einzuhalten.

Die Vorgaben der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.03.1996 sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen werden im Rahmen der Baugenehmigungen eingeholt. Die entsprechenden Auflagen sind während des Baus und bei Bestand des Gebietes einzuhalten.

Das Grundstück ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen und das Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt. Für die bestehenden baulichen Anlagen ergibt sich keine Änderung gegenüber dem bestehenden Zustand. Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen ist. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter geleistet und die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Ein Großteil der Bäume bleibt dauerhaft erhalten. Das auf den geplanten Wegen im Wald anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert und somit dem gleichen Grundwasserleiter wie bisher zugeführt.

Aufgrund der geringen Fläche, des verhältnismäßig geringen Tierbesatzes, der geringen Aufenthaltsdauer der Tiere in den Ausläufen und der veterinär-gerechten Haltung und Pflege sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Mit der Versiegelung der Flächen geht immer auch eine kleinräumig wahrnehmbare Erwärmung einher. Aufgrund des relativ geringen Flächenanteils, der im Rahmen der Planung bebaut werden darf, entstehen jedoch keine nennenswerten zusätzlichen lokalen Erwärmungen. Das geplante Gebäude auf dem Grundstück wird auch keine wesentlichen Veränderungen der lokalen Luftströmungen bewirken.

Aufgrund der geringen Flächen und der geringen Größe des Gebäudes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinn wird insbesondere aufgrund bestehender Beeinträchtigungen als gering eingestuft. Durch die Beibehaltung des Waldbestandes treten keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild ein.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige umweltrelevanten Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen. Soweit im Rahmen der Bauarbeiten archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren und einzubeziehen.

### **Wechselwirkungen**

Mögliche Wechselwirkungen wurden bereits im Kapitel 2.1 angesprochen. So bedeutet z.B. der Verlust freier Bodenfläche auch den Verlust an Vegetationsstandorten und von geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an anderer Stelle sind jedoch nicht festzustellen.

## **2.4 Anforderungen des Artenschutzes**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) nicht erfüllt werden,

- da nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der vorhandenen Buchenmischwaldstrukturen auf den Flächen keine besonders oder streng geschützten Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben,
- da eine Tötung und eine Störung von besonders geschützten Arten im Zuge der Errichtung und durch den Betrieb der baulichen Anlagen ausgeschlossen ist.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Alternativenprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung sind plankonforme Alternativen zu prüfen, durch die die Planungsziele möglicherweise in schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Die Planung sieht die Erweiterung der Freiflächen des Tierheims Viernheim vor. Da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung handelt und diese flächensparend unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt, wird keine Alternative, wie gesehen, wie sich diese Planung in schonenderer, die Umwelt weniger belastender Weise realisieren ließe.

## **2.6 Berücksichtigung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Es ist zu ermitteln, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Geltungsbereich wird eine geringe bauliche Erweiterung des Tierheims sowie die Anlage von Ausläufen auf bisher nur teilweise genutzten Freiflächen ermöglicht. Im Folgenden wird daher ermittelt, inwieweit trotz der festgesetzten Minderungsmaßnahmen noch Beeinträchtigungen verbleiben und in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Quantifizierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt die Bilanzierung der Biotopwertigkeit gem. der Hessischen Kompensationsverordnung - KV.

Zur Bilanzierung wird als Bestand der rechtmäßige Zustand des Plangebietes herangezogen. Hier sind der Bebauungsplan Nr. 284 sowie der genehmigte Hundefreilauf berücksichtigt.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Bestand		Planung	
			Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
1.114	(B) Buchenmischwald (forstlich überformt)(Waldfläche nach BP abzgl. Freilauf)	41	2.428	99.548	0	0
1.114	(B) Buchenmischwald (forstlich überformt), nicht genannte naturnahe Laubholzbestände 41P. - 1P. = 40 P. Abwertung durch vermehrte Nutzung durch das Tierheim	40	0	0	2.135	85.400
10.520	nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (Straßenfläche nach BP)	3	50	150		0
10.530	Sandbodenfläche ohne Befestigung, versickerungsfähig (genehmigter Freilauf)	6	190	1.140	0	0
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	0	0	322	1.930
10.720	Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19	0	0	120	2.280
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	0	0	95	1.324
<b>Summen</b>			<b>2.668</b>	<b>100.838</b>	<b>2.671</b>	<b>90.934</b>
			<b>Differenz</b>		<b>-9.904</b>	
			<b>Ausgleich %</b>		<b>90</b>	
<b>Gesamtbilanz nach internem Ausgleich</b>					<b>-9.904</b>	

Diese Bilanzierung ist im Einzelnen in der vorangestellten Tabelle 2 dargestellt. Folgende Erläuterungen zu der Tabelle sind an dieser Stelle angestellt:

Die Einstufung der Biototypen erfolgt nach dem Biototypenschlüssel auf Grundlage der Bestandskartierung. Hierbei werden folgende Auf- und Abwertungen entsprechend der Bestandssituation vorgenommen:

- ▶ Typ-Nr. 1.114 Planung: Der vorhandene Buchenmischwald wird durch die vermehrte Nutzung durch das Tierheim gestört. Es erfolgt eine Abwertung um 1 Wertpunkt je Einheit.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff infolge der Bebauungsplanänderung ergibt ein Defizit von 9.904 ökologischen Werteinheiten.

Da ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird die Ersatzaufforstung im Naturschutzgebiet Lampertheimer Altrhein herangezogen. Diese Ersatzaufforstung dient neben dem forstrechtlichen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11

BauGB) zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabensträger Hessen-Forst vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sichergestellt.

## 2.7 Geplante externe Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für die im Waldumwandlungsverfahren aus dem Waldverband herausgenommene Fläche (rund 2.618 m<sup>2</sup>) wird eine in etwa flächengleiche Fläche im Naturschutzgebiet des Lampertheimer Altrheins aufgeforstet. Diese Ersatzaufforstung soll neben dem forstrechtlichen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben § 1 Abs. 2 können *Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere Ersatzaufforstungen (...)* auf die *naturschutzrechtliche geschuldete Kompensation* angerechnet werden.

Die externe Ausgleichsfläche liegt im NSG Lampertheimer Altrhein auf der Gemarkung Lampertheim, Flur 34, Nr. 1/3 und Flur 33 Nr. 1/7 jeweils teilweise (s. u.).



Abbildung 12: Lage der Ausgleichsfläche im NSG Lampertheimer Altrhein

Die Maßnahme des Hessen-Forst umfasst insgesamt 7.000 m<sup>2</sup>, für das vorliegende Projekt werden für den forstrechtlichen Ausgleich 2.618 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden 660 m<sup>2</sup> benötigt.

Folgende Informationen liegen mit Schreiben vom 13. März 2013 vom Hessen-Forst Lampertheim vor:

### 1. Flächenzuschnitt:

*Eine Aufforstungsgenehmigung und Befreiung von der NSG Verordnung des NASGs Lampertheimer Altrhein liegt vor, ebenso Maßgaben der unteren Wasserbehörde (Überschwemmungsgebiet).*

### 2. Bestandsbewertung:

*1. Grünland feuchter bis nasser Standorte (6.210 nach Biotoptypenkartierung Grunddatenerfassung FFH-Gebiet Lampertheimer Altrhein, nicht identisch mit KV-Biotoptyp 06.110), durch Brennesseln ersetzt, eutrophiert und zusätzlich durch Schwarzwildschäden devastiert, Stand- und Nachtweide für die Schafbeweidung der umliegenden Stromtal- und Glatthaferwiesen. Keine besonderen Pflanzenarten, selten überflutet (Sommerpolder innerhalb des Sommerdeichs), jedoch in einer kleinen Schlute gelegen, deshalb Wasserhaushalt als feucht bis nass eingestuft. Diese Einschätzung des Wasserhaushalts entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Situation vor Ort, da Feuchtezeiger weitgehend fehlen und die Tendenz somit zu „frisch“ geht.*

*Einstufung: Die Fläche besitzt in der Vegetations- und Nutzungsstruktur am ehesten Elemente von Intensiv genutzter Feuchtwiese (06.010) mit 27 Punkten und Intensivweide (06.200) mit 21 Punkten, wobei die vorhandene Brennesselvegetation hinsichtlich Artenarmut und verdämmender Wirkung einer Intensivnutzung nahekommt. Als arithmetisches Mittel ergibt sich somit ein Wert von 24 Punkten.*

*(...)*

### 3. Maßnahmenbewertung:

*Ziel der Maßnahme ist mittelfristig ein Hartholzauenwald (Querco-Ulmetum), der im Gebiet nur noch auf reduzierten Flächen in Altbeständen vorkommt und die Natürliche Waldgesellschaft im Überflutungsbereich des Rheins darstellt. (...)*

### 4. Korrekturzuschlag Natura 2000:

*Die Steuerung einer Auewaldaufforstung in ein NFFH-VSG und NSG entlastet die produktiven landwirtschaftlichen Flächen außerhalb dieser Schutzgebietskategorie von Eingriffskompensation, eine Steuerungs-funktion, die ja gerade durch den Korrekturfaktor Natura 2000 gestützt werden sollte. Insofern ist ein Korrekturzuschlag zu vergeben.*

*Die Erhaltungsziele des FFH- und Vogelschutzgebiets Lampertheimer Altrhein beziehen sich auf die Erhaltung von naturnahen und struktureichen Waldbeständen, die als Lebensraum für Spechtarten (Mittelspecht, Schwarzspecht, Grauspecht), Greifvögel (Schwarzmilan, Wespenbussard) und Fledermausarten (Mausohr) fungieren und auf die Erhaltung des LRT 91 F0 (Hartholzauenwälder). Da keine Auenwälder im Natura 2000-Gebiet in andere Waldgesellschaften umgewandelt werden (Flächenstilllegung des Waldeigentümers Land Hessen), wird jede Auewaldanlage zu einer Waldmehrung und mittelfristig auch zu einer Mehrung der o. g. Funktionen führen und geht damit über die derzeit definierten Erhaltungsziele hinaus. Damit entsteht aus einem Nicht-LRT mittelfristig ein LRT und aus einem Nichthabitat ein zusätzliches Habitat, wodurch die Anwendung*

des Korrekturzuschlags abgedeckt ist (vgl. HMUELV und HLG, 2007: Arbeitshinweise zur Kompensationsverordnung).

Bei der Vergabe der Punkte nach KV sind für die beantragte Aufforstung folgende Punkte positiv zu berücksichtigen:

- die Vielzahl an zukünftig geförderten Eichenwaldarten im Sinne der Erhaltungsziele,
- die Förderung bzw. Mehrung eines wertgebenden FFH-Lebensraumtyps (91 F0),
- die Vernetzung durch insgesamt 4 geplante Aufforstungsflächen, über das gesamte Natura 2000-Gebiet verteilt,
- die Lage im Übergangsbereich von den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen der Bonnaue in die Wiesen- und Auewaldflächen, und
- die Tatsache, dass Hartholzauewälder im Überflutungsbereich des Rheins mittlerweile sehr selten geworden sind.

Umgekehrt sind die reduzierte Flächenwirkung aufgrund Größe und Zuschnitt, die Lage am HAUPTerschließungsweg Staubstraße, die erst mittelfristige Funktionenerfüllung, die künstliche Begründung und die erforderliche Kulturpflege als abwertend einzuordnen.

Gemäß den Vorschlägen von Herrn Battefeld (HMUELV) auf der „Kompensationsstagung“ am 5. März 2013 in Wetzlar wird der Wert der Fläche bezogen auf den Korrekturfaktor Natur 2000 als gering eingestuft. Insofern werden von den 10 möglichen Punkten nach KV 3 Punkte vergeben.

#### 5. Gesamtkompensationsvolumen

Somit besitzt die Aufforstungsfläche insgesamt ein Kompensationsvolumen von 15 Punkten pro qm, bei einer Flächengröße von 7.000 (reduziert wegen der Papelflächen auf 6.900 qm), also insgesamt von 103.500 Punkten.

Als externer Ausgleich „Tierheimerweiterung“ werden für von den oben genannten Punkten 9.904 Wertpunkte benötigt. Dies entspricht bei einer Aufwertung um 15 WP wie oben beschrieben einem rechnerischen Flächenanteil von 660 m<sup>2</sup>.

Legt man für die Bestandsflächen nicht den rechnerischen Mischwert von 24 Wertpunkten zugrunde, sondern einen höheren Bestandwert von 27 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> Ausgangsfläche, ergibt sich ein rechnerischer Wert von 825 m<sup>2</sup> der Aufforstungsfläche. Ein 100%iger Ausgleich des Eingriffs kann damit unabhängig vom Bestandwert der Aufforstungsfläche erfolgen.

Tabelle 3: Bilanz Externe Ausgleichsmaßnahme

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Bestand		Planung	
			Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
1.137	Neuanlage von Hartholzauenwald/ Hartholzwaldrand	36			2.618	94.248
dazu	Korrekturzuschlag Natura 2000	3				7.854
6.010 (B)	Intensiv genutzte Feuchtwiesen	27	1.309	35.343		
6.200	Intensiv genutzte Schafweide	21	1.309	27.489		
	<b>Summen*</b>		<b>2.618</b>	<b>62.832</b>	<b>2.618</b>	<b>102.102</b>
			<b>Differenz</b>		<b>39.270</b>	
	Wertzuwachs je m <sup>2</sup>	<b>15</b>				
	Defizit nach internem Ausgleich				<b>9.904</b>	
	Benötigte Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich m <sup>2</sup>				<b>660</b>	
	Naturschutzrechtlicher Ausgleich				<b>100%</b>	
	* 2.618 m <sup>2</sup> dienen dem forstrechtlichen Ausgleich von Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB					

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnissstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, vor allem da keine Schutzgüter mit besonderer Funktion und Bedeutung betroffen sind, formal keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Gleichwohl wirkt sich die Abnahme freier Bodenfläche in der Summe 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 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. Ein ent-

sprechendes kommunales Flächenmanagement auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss aber in Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgen, da Teilräume und Sensibilitäten gemarkungsübergreifend sind.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung Nr. 284-10 „Tierheim“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Freiflächen des Tierheims Viernheim zu schaffen. Die südlich an das bisherige Tierheimgelände angrenzende Waldfläche soll aus dem Waldverband ausgegliedert und zukünftig als Freifläche genutzt werden. Außerdem wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung der vorhandene Bestand berücksichtigt sowie eine geringe bauliche Erweiterung des Tierheims ermöglicht.

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind standörtlich und naturräumlich bedingt insgesamt gering bzw. unerheblich.

Der Verlust freier Bodenfläche im Bereich der Bebauung/Versiegelung muss gegenüber anderen Belangen abgewogen und in anderer Art und Weise kompensiert werden, da eine Entsiegelung von Flächen in entsprechendem Umfang nicht möglich ist.

Zur Eingriffsvermeidung und zur -verminderung werden im Bebauungsplan weiterhin Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen beispielsweise die Begrenzung der baulichen Erweiterung des Tierheims auf ein Mindestmaß, der Erhalt des Baumbestands, die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe zur Einpassung ins Ortsbild und die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt eine Gegenüberstellung der ermittelten Eingriffe und der festgesetzten Maßnahmen für den internen und externen Ausgleich. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. Hessischer Kompensationsverordnung wird ein vollständiger Eingriffsausgleich ermittelt.

Da ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird die Ersatzaufforstung im Naturschutzgebiet Lampertheimer Altrhein herangezogen. Diese Ersatzaufforstung dient neben dem forstrechtlichen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

### **Quellenverzeichnis**

Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.); Arbeitshilfe zur Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV). Vom 01.09.2005; Wiesbaden, März 2007; [Arbeitshilfe, 2007]

Otto Klausning: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt - Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung – Bad Godesberg 1967; [Klausning, 1967]

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005. Stand: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

## **Anlagen**

Rechtsplan

Festsetzungen

# **STADT VIERNHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 284-10**

### **„TIERHEIM“**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**FASSUNG VOM  
15. AUGUST 2014**

*Entfällt: Der Festsetzungstext des Bebauungsplanes Nr. 284 „Sport- und Erholungsgebiet“ bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 284-10 „Tierheim“ und wird damit nicht aufgeführt.*

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).
- **Hessisches Forstgesetz (ForstGe HE)** in der Fassung vom 10. September 2002 (GVBl. I 2002, 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 434, 444).
- **Satzung der Stadt Viernheim** über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18. September 1981.

<b>A</b>	<b>Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>
----------	--

Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden näher bezeichneten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

**§ 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. *Entfällt*

2. *Entfällt*

3. Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, „Tierheim“ dient zur Unterbringung von Haustieren aller Art. Zulässig sind nur die diesem Zweck entsprechenden Anlagen. Bezüglich der artgemäßen Unterbringung wird auf die geltenden Vorschriften zum Tierschutz hingewiesen.

§ 11 BauNVO

4. *Entfällt*

5. Die zur Versorgung der Baugebiete mit Strom, Gas, Wasser und Wärme, sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, auch soweit für die im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Zone III A der Wassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal nicht widersprechen.

**§ 2 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

1. Grundsätzlich gilt, sofern im Plan nicht anders angegeben, „abweichende Bauweise“. Bei gleicher Nutzungsart der Grundstücke ist eine Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2. *Entfällt*

**§ 3 MINDESTGRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE**

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

1. *Entfällt*

2. *Entfällt*

**§ 4a GARAGEN, STELLPLÄTZE UND PARKPLÄTZE**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.  
V. m. § 12 BauNVO

1. Garagen und Stellplätze sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Auf den für öffentliche Parkplätze und für die Stellplätze vorgesehenen Flächen ist je 5 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3. *entfällt*

**§ 4b NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von §2 Abs. 2 HBO sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen/Stellplätzen zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Unterstände für Tiere sowie Zäune und ihre Fundamente.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.  
V. m. § 14 (1) BauNVO  
i. V. m.  
§ 23 (5) BauNVO

**§ 5 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**  
*Entfällt*

**§ 6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**  
*Entfällt*

**§ 7 VER- UND ENTSORGUNG**  
*Entfällt*

**§ 8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR  
UND LANDSCHAFT**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
BauGB**

1. Rodungen von Gehölzen dürfen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Es soll nur die Rodung von Gehölzen erfolgen, die zur Umsetzung der Planung notwendig ist (Anlage von Stellplätzen, Anlage von Freiläufen, Aufstellen von Überdachungen).
2. Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder Dachflächen für Belichtungszwecke)

3. **Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung**  
Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung - eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Zulässig ist der Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerung an den öffentlichen Mischwasserkanal. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zusammengefasste Anlagen (zentrale Versickerungsanlage) aber auch für grundstücksbezogene dezentrale Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.  
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).  
Bei der Herstellung der Oberflächenbelägen ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und  
20 BauGB

**§ 9 ZU ERHALTENDER BAUM**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25  
BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Gehölze sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

**§ 10 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**

§ 9 Abs. 1a Satz 2  
BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Vorhaben erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme auf der Gemarkung Lampertheim, Flur 34, Nr. 1/3 und Flur 33 Nr. 1/7 jeweils teilweise.

**B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO)**

**§ 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSEZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN UND BAULICHE ANLAGEN**

1. *Entfällt*
2. *Entfällt*
3. Für Dach und Außenwände sind dunkle Farben vorgeschrieben. Dächer mit weniger als 5° Neigung sind nicht zulässig. Im Übrigen sind Baumaterial und Dachform freigestellt. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.
4. Die nicht überbauten Flächen sind in dem Sondergebiet zu mindestens 60 % als Grünflächen, d.h. als Pflanz- oder Ein-  
saatflächen, anzulegen und zu unterhalten. Sie sind unver-  
züglich nach der Bauausführung anzulegen. Die Nutzung  
dieser Flächen für den angegebenen Zweck wird dadurch  
nicht eingeschränkt. Die Flächen mit Pflanzbindung werden  
auf die Mindest-Grünfläche angerechnet.
5. *s. A § 8 Zu erhaltender Baum*
6. Zur Bepflanzung stehen in erster Linie folgende Gehölzarten  
zur Auswahl:

**Bäume :**

Acer platanoides	- Spitzahorn*
Carpinus betulus	- Hainbuche
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia tomentosa	- Linde*

**Sträucher:**

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Kartoffelrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

\* für Reihen- bzw. Alleepflanzungen

zu verwendende Mindestqualität für Bäume:  
3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm

## § 9 DENKMALSCHUTZ

1. *entfällt*
2. Im Übrigen gilt, dass in den erforderlichen Baugenehmigungen auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmal Schutzgesetz hinzuweisen ist.

<b>C HINWEISE</b>
-------------------

1. *Entfällt*

## 2. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt) vorliegenden Kriegluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Eine Bescheinigung darüber, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden, sollte erfolgen. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Nach Abschluss der Arbeiten sind ein Lageplan sowie die KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer das Aktenzeichen I 18 KMRD - 6b 06/05 - V 199-2013 anzugeben und eine Kopie der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange eingegangene Stellungnahme beizufügen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages ist dem KMRD zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel übernimmt das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten.

### 3. Archäologische Bodenfunde

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.

Die Fundstelle ist entsprechend der Regelungen in § 20 DSchG nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Fristen zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.5.2009 z.B. hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe oder der Nutzung von Geothermie sind einzuhalten.

### 5. Sicherung der Artenschutzbelange:

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits teilweise Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durchzuführen.

### 6. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen: entfällt

### 7. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### 8. Freiflächenplan

Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und konkretisiert werden.