

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 288 „Am alten Weinheimer Weg“

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ sind zulässig:

- Anlagen, die der artgerechten Pferdehaltung und dem Reitsport dienen, jedoch keine Reithallen
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung
- sonstige landwirtschaftliche Nutzungen.

1.2 Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

1.3 Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für Gebäude, Garagen und überdachte Nebenanlagen jeweils 220 m², soweit sich nicht aus der festgesetzten GRZ ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für wasserundurchlässig befestigte Stellplätze sowie für sonstige wasserundurchlässig befestigte private Verkehrsflächen um 100 % überschritten werden. Einschließlich aller wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, wasserdurchlässig befestigter privaten Verkehrsflächen und wasserdurchlässig befestigter Flächen sonstiger Nebenanlagen darf die Versiegelung maximal 0,25 der Baugrundstücksfläche betragen. Reitplätze mit wasserdurchlässigem Boden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweges und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweges und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Gebäude, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, nicht zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer dreireihigen Feldhecke aus je einem standortgerechten und heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und im Wechsel je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie einem standortgerechten und heimischen Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8 bis 10 m zu betragen.
- 4.2 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweg ist je 8 Meter Grundstücksgrenze entlang des Wirtschaftswege je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- 4.3 Die Flächen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen im Süden je Grundstück für eine Zufahrt bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. Dachflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 10°- 25°

7. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 7.1 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ müssen Einfriedungen mindestens 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt sein.
- 7.2 Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- 7.3 Durchgehende Mauersockel sind – mit Ausnahme von Trockenmauern - unzulässig.
- 7.4 Bauliche Einfriedungen südlich der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zur Einfriedung von Koppelflächen zulässig.
- 7.5 Einfriedungen von Koppelflächen sind als Holzzaun bis 1,50 m Höhe mit zwei

Querholmen mit einem Lattendurchmesser von maximal 12 cm auszuführen. Die unterste Latte muss einen Abstand von mindestens 0,75 cm zum Gelände einhalten. Alternativ oder ergänzend zu Querholmen aus Holz ist die Verwendung von maximal zwei Elektrobändern zulässig.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Am alten Weinheimer Weg“ handelt es sich aufgrund der fehlenden Festsetzungen zu Verkehrsflächen um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten. Die Rechtsverordnung beinhaltet unter anderem folgende für das Planungsgebiet besonders relevante Vorgaben:

- Das Lagern von Jauche, Gülle und Gärstoff ist nur in dichten Anlagen zulässig.
- Das Errichten von Pferdekoppeln ist nur zulässig, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse oder aufgrund der Schutzvorkehrungen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.
- Tierpferche sind nur zulässig für die Zeit, die für die Abweidung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen erforderlich ist.
- Standweiden sind nur zulässig, wenn Besatzdichte und Beweidungszeit dem nachwachsenden Futterangebot angepasst sind, eine nachhaltige Störung der Grasnarbe nicht zu besorgen ist und Viehtränken regelmäßig umgesetzt werden.
- eine Grünlanderneuerung ist nur durch Direktsaat ohne Bodenbearbeitung oder Übersaat zulässig
- Bau und Betrieb von Abwasserleitungen ist unter Beachtung des Arbeitsblattes A 124 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. oder gleichwertiger Regelungen zulässig.
- Das Versickern und Versenken von Abwasser ist verboten, ausgenommen das schadlose Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen usw.

Erschließung

Die Flächen des Planungsgebietes sind weder an die öffentliche Wasserversorgung noch an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Mit dem Bauantrag ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

Löschwasser

Zur Brandbekämpfung muss eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Da das Plangebiet nicht über eine öffentliche Wasserversorgung verfügt, ist der Löschwasserbedarf durch Brunnen nach DIN 14210 bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sicherzustellen. Die

erforderlichen Löschwasserentnahmestellen (Saugschächte, Saugrohre) sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden zu errichten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Es wird nachdrücklich empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu beteiligen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
- b. Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung.
- c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.
- d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Mistentsorgung

Bei der Pferdehaltung ist zu beachten, dass eine ordnungsgemäße Mistentsorgung sichergestellt und dokumentiert sein muss. Bei der Lagerung von Festmist sind die Vorgaben der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) einzuhalten, d. h. dass die Lagerung von Festmist nur auf einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte mit seitlicher Aufkantung erfolgen darf und dass die Jauche sowie das verunreinigte Niederschlagswasser der Mistlagerstätte zurückzuhalten und zu sammeln sind.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachzuweisen ist.

Pflanzenliste

Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
A ov	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C ar	Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
C ma	Cornus mas	Kornelkirsche	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C la	Crataegus laevigata	Weißdorn	G S
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
P ma	Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
P pa	Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R ga	Rosa gallica	Essig-Rose	K S
R gl	Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
R ma	Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
R ru	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S pe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1	=	Baum 1. Ordnung	GS	=	Großstrauch
B 2	=	Baum 2. Ordnung	NS	=	Normalstrauch
B 3	=	Baum 3. Ordnung	KS	=	Kleinstrauch

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 288 „AM ALTEN WEINHEIMER WEG“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2012

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .	5
3.	Übergeordneten Planungen	6
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
4.	Schutzgebiete.....	9
4.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
4.2.	Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
5.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgelei- tete Planungsziele.....	9
5.1.	Vorhandene bauliche Nutzung	9
5.2.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	12
5.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	13
5.4.	Bodenschutz.....	13
5.5.	Immissionsschutz	13
5.6.	Denkmalschutz	14
6.	Planung	14
6.1.	Städtebauliche Konzeption	14
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.4.	Grünordnung	17
6.5.	Verkehrerschließung.....	19
6.6.	Ver- und Entsorgung	19
6.7.	Klimaschutz	19
7.	Bodenordnung	19
8.	Umweltbericht	20
8.1.	Beschreibung des Vorhabens.....	20
8.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
8.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustandes	26
8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
8.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ..	31
8.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	31
8.6.2	Auswirkungen auf den Menschen	32
8.6.3	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	32
8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32

8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	33
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	33
8.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
9.	Zusammenfassende Erklärung	34
9.1	Zielsetzung der Planung	34
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	34
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	35
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	36

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlich der bebauten Ortslage der Stadt Viernheim nördlich der A 659 westlich der A 5. Es handelt sich um eine Teilfläche der bestehenden Streubebauung am alten Weinheimer Weg. Das Planungsgebiet umfasst ca. 4,1 ha Fläche.

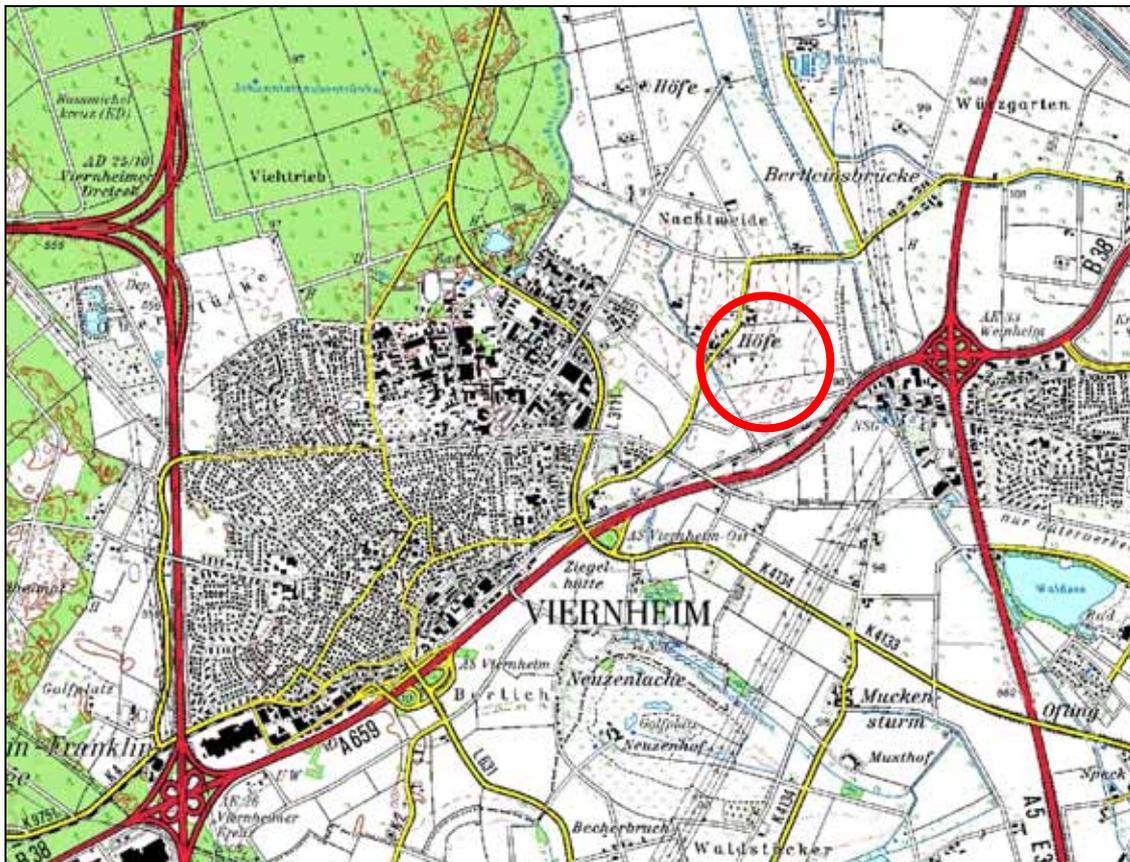
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Wirtschaftswegs Flurstücks-Nr. 31
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 32 sowie durch die
- im Süden durch die nördliche Grenze des Wirtschaftswegs Flurstücks-Nr. 52 sowie durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 44/2
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 45

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44/1 und 44/2.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.



Lage des Plangebiets

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Für die Flächen des Plangebietes wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt. Sie sind demnach an sich gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich sind Bauvorhaben im Regelfall unzulässig. Zulässig sind jedoch u.a. Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage der privilegierten Nutzungen gemäß § 35 BauGB sind im Planungsgebiet mehrere bauliche Anlagen entstanden. Weitere bauliche Anlagen sind auf Grundlage des Entwurfs eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „In den Erlen“, der für den Bereich des Planungsgebietes jedoch nie rechtskräftig wurde, gemäß § 33 BauGB zugelassen worden.

Durch die realisierten Gebäude ist - zumindest nach der im Anhörungsausschuss des Kreises Bergstraße in dessen Sitzung vom 06.03.1998 vertretenen Ansicht des Kreises - ein Bebauungszusammenhang entstanden, der eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) erlaubt. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

In Hinblick auf die Frage nach dem Bebauungszusammenhang und des Einfügens kommt es gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur auf die tatsächliche Bebauung, nicht jedoch darauf an, ob die bestehende Bebauung genehmigt worden ist.

Bei Anwendung des § 34 BauGB ergeben sich angesichts der bestehenden Bebauung für das Planungsgebiet Nutzungsmöglichkeiten, die zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen können.

Eine planungsrechtliche Beurteilung alleine nach § 35 BauGB wird zugleich der tatsächlichen baulichen Situation vor Ort nicht gerecht.

Zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung erweisen sich die bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen einer Beurteilung nach § 34 sowie § 35 BauGB – unabhängig davon, welche Rechtsgrundlage im Einzelfall anzuwenden wäre - als unzureichende Steuerungsinstrumente. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 288 „Am Alten Weinheimer Weg“ strebt die Stadt Viernheim eine planungsrechtliche Absicherung der auf Grundlage des nicht vollendeten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1981 entstandenen Bebauung an. Weiterhin ist es Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich zu

steuern und zu ordnen. Städtebaulicher Fehlentwicklungen durch Ansiedlung unerwünschter Nutzungen sollen vermieden werden.

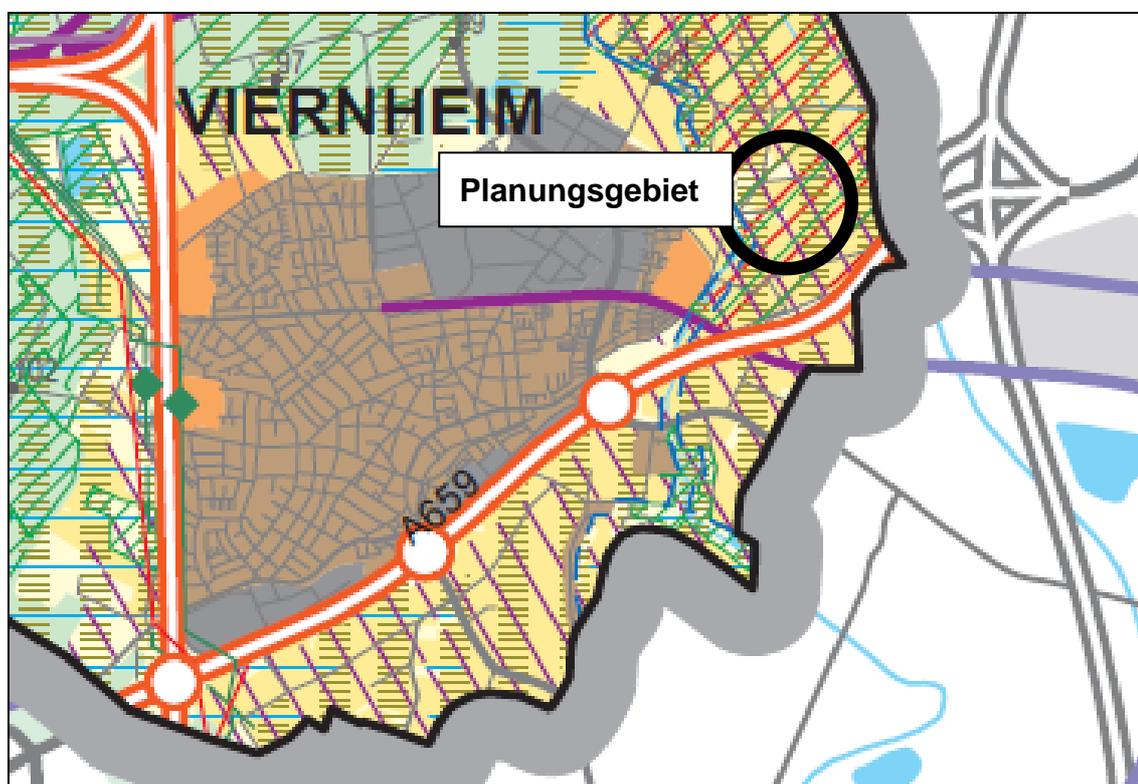
Gemeindeweit verfolgt die Stadt Viernheim eine räumliche Konzentration bestimmter Außenbereichsnutzungen. Grundsätzlich wird dabei akzeptiert, dass auch eine nicht-landwirtschaftliche Tierhaltung im Außenbereich ein bedeutsamer Nutzungsanspruch an den Freiraum ist, dem angemessen durch entsprechende Angebote Rechnung getragen werden soll. Die Pferdehaltung soll sich dabei mehr auf den östlichen Gemarkungsbereich konzentrieren, während Angebote für die Hundehaltung bereits im Westen der Stadt geschaffen wurden.

3. Übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger 42/2011 am 17. Oktober 2011 bekannt gemachten Regionalplan Südhessen /Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich des Planungsgebietes als

- Vorranggebiet Landwirtschaft
 - Vorranggebiet Regionaler Grünzug
 - Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
 - Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
 - Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- dargestellt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen /Regionale Flächennutzungsplan 2010

Mit den Darstellungen sind gemäß dem Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 folgende Zielaussagen und Grundsätze verbunden:

Vorranggebiet Landwirtschaft

Ziel Z10.1-10: Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Ziel Z4.3-2: Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Ziel Z4.3-3: Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

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

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Grundsatz G4.6-3: Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten

Grundsatz G9.1-2: Oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe sind in der Karte als "Vorbe-

haltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten" flächenhaft ausgewiesen. Sie sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern.

Eine Entscheidung über einen künftigen Abbau ist mit dieser Darstellung nicht verbunden.

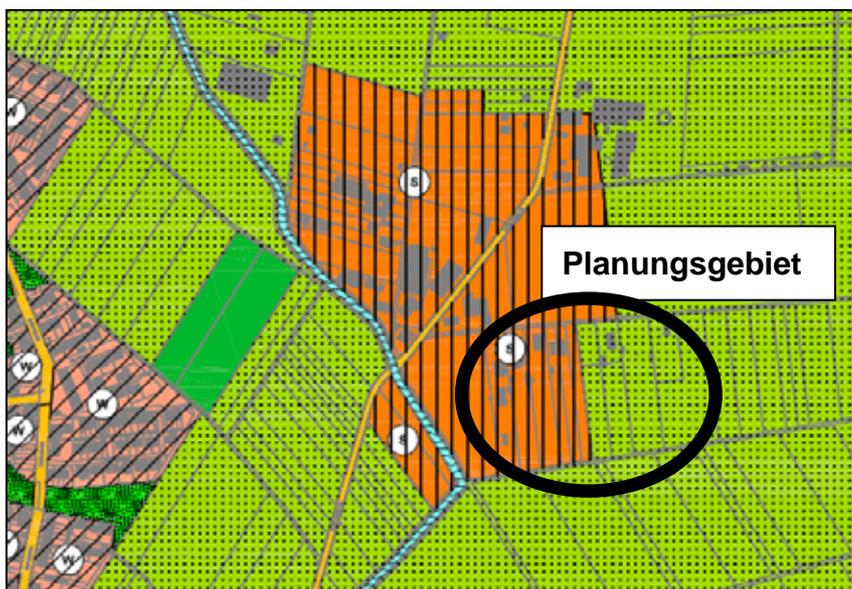
3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im westlichen Bereich als Sonderbaufläche dar. Der östliche Teilbereich ist demgegenüber als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes kann der Bebauungsplan daher ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den östlichen Teil ist eine nähere Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan und den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

Vorgesehen ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung/Landwirtschaft“. Die Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Eine Pferdehaltung ist im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB grundsätzlich denkbar und würde in diesem Falle der FNP-Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechen. Eine nicht-privilegierte Pferdehaltung führt in Bezug auf die Grundzüge der Bodennutzung, wie sie im Flächennutzungsplan darzustellen sind, nicht zu einer grundsätzlich anderen Situation. Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie vorgesehen - die zulässige Versiegelung auf einen geringen Teil der Bodenfläche begrenzt bleibt. In diesem Fall sind in Bezug auf die Grundzüge der Bodennutzung eine landwirtschaftliche und eine nicht-landwirtschaftliche Pferdehaltung als gleichwertig zu betrachten. Insofern kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4. Schutzgebiete

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des großflächigen Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ und befindet sich dort in der Wasserschutzgebietszone IIIb. Gemäß der Rechtsverordnung vom 25.05.2009. Aus der Rechtsverordnung ergeben sich folgende für das Planungsgebiet in Bezug auf die tatsächliche Nutzung vor Ort relevanten Vorgaben:

- Das Lagern von Jauche, Gülle und Gärsaft ist nur in dichten Anlagen zulässig.
- Das Errichten von Pferdekoppeln ist nur zulässig, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse oder aufgrund der Schutzvorkehrungen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.
- Tierpferche sind nur zulässig für die Zeit, die für die Abweidung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen erforderlich ist.
- Standweiden sind nur zulässig, wenn Besatzdichte und Beweidungszeit dem nachwachsenden Futterangebot angepasst sind, eine nachhaltige Störung der Grasnarbe nicht zu besorgen ist und Viehtränken regelmäßig umgesetzt werden.
- eine Grünlanderneuerung ist nur durch Direktsaat ohne Bodenbearbeitung oder Übersaat zulässig
- Eine Ausweisung von Baugebieten ist nur zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird und wenn möglichst weitgehend das Dachflächenwasser wieder versickert wird

Entlang des Bannholzgrabens, der im Südwesten das Planungsgebiet tangiert, ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Gemäß den Bauakten der Stadt Viernheim sind folgende bauliche Nutzungen im Planungsgebiet vorhanden:

Anwesen	Flurstück	Genehmigte Art der baulichen Nutzung	Datum der Genehmigung	Anmerkungen
Am Alten Weinheimer Weg 11	33	Pferdestall Unterstellschuppen landwirtschaftliche Lagerhalle Umbau landwirtschaftliches Betriebsgebäude	29.05.1974 31.10.1978 09.09.1993 15.09.1995	Gebäude wurde ca. 30 m südlicher als genehmigt errichtet
Am Alten Weinheimer Weg 11a	34	Reitstall mit Scheune und Garage	14.08.1987	
Am Alten Weinheimer Weg 13	35	Maschinen- und Gerätehalle (landwirtschaftliche Maschinen, Futterlager) Anbau für Landmaschinen Pferdestall Verlängerung Pferdestall um 20,24 m nach Süden	24.07.1980 13.04.1986 24.11.1998 07.04.2006	Das bestehende Gebäude überschreitet die genehmigte Gebäudelänge
Am Alten Weinheimer Weg 13a	36	Pferdestall Pferdeunterstand Stroh- und Heuschuppen	31.01.1984 09.02.1989 25.05.1992	
Am Alten Weinheimer Weg 13b	37			In den Bauakten der Stadt Viernheim sind keine Unterlagen zu erteilten Baugenehmigungen vorhanden
Am Alten Weinheimer Weg 13c	40			In den Bauakten der Stadt Viernheim sind keine Unterlagen zu erteilten Baugenehmigungen vorhanden
Am Alten Weinheimer Weg 13d	43			In den Bauakten der Stadt Viernheim sind keine Unterlagen zu erteilten Baugenehmigungen vorhanden
Flurstück 44/1	44/1			In den Bauakten der Stadt Viernheim sind keine Unterlagen zu erteilten Baugenehmigungen vorhanden

Die tatsächliche Nutzung weicht auf mehreren Grundstücken von der Genehmigungssituation ab. Während auf den Flurstücken 33-36 zumindest der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude genehmigt ist (ein Teil der Nebengebäude

de ist zudem als genehmigungsfrei zu betrachten), liegen für alle östlich daran angrenzenden Gebäude keine Baugenehmigungen vor. Zum Teil wurden Baugenehmigungen beantragt, jedoch u.a. aufgrund der fehlenden Privilegierung nach § 35 BauGB oder wegen fehlender Erschließung (kein Kanalanschluss) nicht erteilt.

Die Nutzung der genehmigten Gebäude entspricht ebenfalls nicht überall der baurechtlichen Genehmigung. So sind in mindestens zwei Gebäuden Wohnungen vorhanden; ein Anwesen wird gewerblich und nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der Abwägung kommt den genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Genehmigt sind – unbeschadet der Rechtsgrundlage § 35 BauGB (Außenbereich), § 33 BauGB (Vorhaben während der Planaufstellung) oder § 34 BauGB (Innenbereich) - nur Pferdeställe und landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Ein gleich oder ähnlich hohes Gewicht kommt in der Abwägung auch bestehenden, nicht genehmigten, aber genehmigungsfähigen Vorhaben zu. Daher ist die Genehmigungsfähigkeit der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen näher zu betrachten.

Wie in Kapitel 2 dargestellt, ist die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Planungsgebiet unklar. Folgt man der Ansicht der Kreisverwaltung und betrachtet das Planungsgebiet als unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, ergeben sich die weitreichendsten Genehmigungsmöglichkeiten.

Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auch bestehende nicht genehmigte Bauvorhaben Teil der Eigenart der näheren Umgebung sind.

Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll fügen sich sämtliche bestehenden Gebäude in die Eigenart der baulichen Nutzung ein.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist zunächst festzuhalten, dass die Eigenart der bestehenden Bebauung keinem Baugebiet nach der BauNVO entspricht. Pferdeställe und landwirtschaftliche Betriebsgebäude fügen sich in jedem Fall in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei Wohnungen und gewerblichen Betrieben ist dies zu hinterfragen.

Maßgebend wird jedoch die Forderung des § 34 BauGB nach einer gesicherten Erschließung. Diese ist nach Ansicht der Stadt Viernheim nicht gegeben, da weder eine Wasserleitung noch ein Kanalanschluss für das Schmutzwasser vorhanden ist bzw. hergestellt werden kann. Diese Sichtweise wurde regelmäßig bei der Beurteilung eingereicherter Bauanträge gegenüber dem Kreis geäußert. Da bei Wohnungen und gewerblichen Betrieben im Gegensatz zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Pferdeställen (Pferdemist ist ohnehin gesondert zu entsorgen) ein relevanter Trinkwasserbedarf und Schmutzwas-

seranfall anzunehmen ist, sind diese wegen der fehlenden gesicherten Erschließung auch bei einer Anwendung des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Unbeschadet der derzeit fehlenden Genehmigungsfähigkeit sind die bestehenden, nicht genehmigten Nutzungen dennoch in die Abwägung einzustellen.

Abgeleitete Planungsziele

Vorrangiges Ziel für die Entwicklung des Plangebiets ist es, die bestehende Nutzung für Pferdhaltungen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe planungsrechtlich abzusichern und somit eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage auch für nachträgliche Genehmigungen bestehender Nutzungen zu schaffen.

Für die sonstigen bestehenden Nutzungen gilt es zu prüfen, ob und inwieweit diese städtebaulich verträglich sind und daher künftig planungsrechtlich abgesichert werden können.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

▪ Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“, die westlich des Planungsgebietes eine Verbindung von Viernheim nach Weinheim herstellt. Von dieser Straße zweigt ein Wirtschaftsweg ab, der nördlich des Planungsgebietes entlang führt und ebenfalls als „Am alten Weinheimer Weg“ bezeichnet ist. Der Weg ist asphaltiert und weist auf dem insgesamt 4 m breiten Flurstück eine Ausbaubreite von ca. 3 m auf. Ausgewiesene Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht; allerdings ist bei den angrenzenden Grundstücken ein ca. 5 m breiter Randstreifen von Einfriedungen frei gehalten.

Südlich des Planungsgebietes verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg. Dieser Weg ist unbefestigt.

▪ Technische Infrastruktur

Gemäß den Bestandsunterlagen der Stadtwerke Viernheim bestehen im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine Versorgungsanlagen für Wasser und Gas. Vorhanden ist lediglich eine Stromleitung.

Die Versorgung der bestehenden Nutzungen mit Wasser erfolgt offenkundig durch private Brunnenanlagen.

Ebenso besteht im gesamten Gebiet „Am alten Weinheimer Weg“, also auch im Bereich der nordwestlich angrenzenden Streubebauung, kein Schmutzwasserkanal. Die anfallenden Schmutzwässer werden in geschlossenen dichten Gruben gespeichert, die im Bedarfsfall durch die Stadtwerke Viernheim geleert werden.

Abgeleitete Planungsziele

Die unzureichende verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Infrastruktur schränkt die Nutzungsmöglichkeiten des Planungsgebietes grund-

gend ein, sofern nicht – mit entsprechendem Kostenaufwand – eine ver- und entsorgungstechnische Erschließung für das gesamte Gebiet der Streubebauung „Am alten Weinheimer Weg“ sowie ein Ausbau des Wirtschaftsweges vorgenommen werden soll.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht. Es wird diesbezüglich auf Kapitel 8.3 der Begründung verwiesen.

5.4. Bodenschutz

Der Stadt Viernheim liegen für den Bereich des Plangebiets keine Angaben zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vor.

Sofern gegenüber dem heute zulässigen Bestand keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um auch bei unerwarteten Funden schädlicher Bodenveränderungen die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

5.5. Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Autobahn A 650. Aufgrund der geringen Entfernung, des ebenen Geländes und der hohen Verkehrsbelastungen der Autobahn stellt der Straßenverkehrslärm eine maßgebliche Immissionsquelle dar. Auch ohne nähere Prüfung ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- oder Gewerbegebiete zumindest bei Nacht erreicht oder gar überschritten sind.

Weitere Immissionen ergeben sich aus der Pferdehaltung innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet. Die Pferdehaltung führt auch bei artgerechter Haltung zu Geruchsbelastungen und einer Belastung u.a. mit Fliegen. Diese Immissionen stehen einer von landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. einer Tierhaltung unabhängigen Wohnnutzung entgegen.

Bezüglich des im Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebs ist davon auszugehen, dass dieser angesichts der gegebenen Betriebstätigkeit keine Immissionskonflikte grundlegender Art auslöst.

Insgesamt besteht daher eine unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als belastet anzusehende Situation im Plangebiet.

Abgeleitete Planungsziele

Die bestehende Immissionsbelastung durch die vorhandene Pferdehaltung, aber insbesondere durch die umgebenden Verkehrswege, führen zu einer Belastungssituation, die unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten die Zulassung einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Planungsgebietes zumindest erschweren. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse im Sinne des BauGB nicht ohne gesonderte Schutzmaßnahmen geschaffen werden können.

5.6. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Daher ergeben sich diesbezüglich auch keine Planungsziele.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll der planungsrechtlichen Absicherung bestehender baulicher Nutzungen dienen, die sich auf Grundlage von § 35 BauGB bzw. § 33 BauGB im Vorgriff auf den vor Jahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „In den Erlen“ zulässigerweise entwickelt haben. Damit soll für die bestehenden genehmigten Nutzungen ein über die Baugenehmigung hinausgehender planungsrechtlicher Bestandsschutz geschaffen werden, der auch Sicherheit in Bezug auf mögliche Entwicklungen auf benachbarten Grundstücken bieten soll.

Vorrangige Zielsetzung ist hierbei, auch für nicht an landwirtschaftliche Betriebe gebundene Pferdehaltungen ein Angebot im Außenbereich vorzuhalten. Der Bereich der bestehenden Streusiedlung „Am alten Weinheimer Weg“ ist hierfür geeignet. Mit der planungsrechtlichen Ausweisung von Flächen für nicht-privilegierte Pferdehaltungen im Außenbereich wird die Absicht verfolgt, durch eine räumliche Konzentration den diesbezüglichen Nutzungsdruck auf den sonstigen Außenbereich zu mindern.

Eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen über die genehmigten Nutzungen hinaus soll nicht vorgenommen werden, da dies zu einer Verfestigung und Ausweitung der bestehenden Streusiedlung geführt hätte. In der Folge würde sich für die Stadt Viernheim ein Erfordernis für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes mit Wasser und Abwasser ergeben. Weiterhin wären eine öffentliche Widmung und ein Ausbau des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich geworden. Die damit einhergehenden Kosten für die privaten Grundstückseigentümer wären – wenn überhaupt - nur zu tragen gewesen, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Fall die Pferdehaltung – zumindest auf Pachtflächen – aus dem Gebiet verdrängt werden würde, wodurch sich die Problematik der nicht-privilegierten Außenbereichsnutzung auf andere Flächen verlagert hätte.

Eine solche Entwicklung entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viernheim, die einen grundsätzlichen Schutz des Außenbereichs vor einer weitergehenden Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung berechtigter Interessen nicht-landwirtschaftlicher Tierhaltungen vorsehen.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt eine Festsetzung des Planungsgebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung/Landwirtschaft“. Zugelassen werden Anlagen, die der artgerechten Pferdehaltung und dem Reitsport dienen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung sowie sonstige landwirtschaftliche Nutzungen. Der nach § 35 BauGB ohnehin zulässige Katalog baulicher Nutzungen wird damit um nicht-privilegierte (da nicht an landwirtschaftliche Betriebe gebundene) Pferdehaltungen ergänzt.

Reithallen werden ausdrücklich nicht zugelassen, da diese zu einem Verkehrsaufkommen führen können, für das die bestehende Erschließung durch einen Wirtschaftsweg nicht ausreichend ist. Zudem würde eine Reithalle eine Bau- masse erforderlich machen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen könnte.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet und den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet abschließend beschrieben.

Zur Klarstellung ist geregelt, dass eine Wohnnutzung unzulässig ist. Die Stadt Viernheim hält diesen Ausschluss für geboten, da das Planungsgebiet Immissionen von der angrenzenden Autobahn A 650 sowie den Tierhaltungen innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet unterliegt. Weiterhin ist keine ausreichende Erschließung des Planungsgebiets gegeben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wären bei einer Zulassung einer Wohnnutzung ein Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung, ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung sowie eine öffentliche Widmung und ein Ausbau des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich. Diese Erschließungsaufwendungen würden zu Kosten für die Grundstückseigentümer führen, die einer Umsetzung des städtebaulich angestrebten Zweck der Planung, ein Angebot auch für nicht-privilegierte Pferdehaltungen im Außenbereich zu schaffen, entgegen stehen.

Im Interesse eines ausreichend abgesicherten Bestandsschutzes bleiben Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, ausnahmsweise zulässig. Um weitere Verfestigungen bereits bestehender städtebaulicher Fehlentwicklungen auszuschließen, bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine maximal zulässige Grundfläche von 220 m² je Gebäude sowie eine Grundflächenzahl von 0,075 festgesetzt. Zielsetzung dieser Festsetzung ist es, weitere großvolumige Baukörper sowie eine erhebliche Ausweitung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet zu vermeiden

Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass auf einigen Grundstücken eine – zu einem erheblichen Teil nicht genehmigte – Bebauung besteht, die die künftigen Festsetzungen nicht einhält. Die bestehende Bebauung hat jedoch bereits zu

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes geführt, die einer nachträglicher Legalisierung entgegen stehen. Es wird daher bewusst nur eine Versiegelung zugelassen, die eine Umsetzung der städtebaulichen Planungsabsichten in Form von Gebäuden für eine artgerechte Pferdehaltung erlaubt, jedoch nicht den gegebenen Bestand nachträglich rechtfertigt.

Für die genehmigten Gebäude, die die künftigen Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl überschreiten, besteht aus der Baugenehmigung heraus ein ausreichender Bestandsschutz.

Die Versiegelung im Planungsgebiet wird neben den Hochbauten jedoch auch durch sonstige befestigte Flächen bestimmt. Diesbezüglich wird geregelt, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für wasserundurchlässig befestigte Stellplätze sowie für sonstige wasserundurchlässig befestigte private Verkehrsflächen um 100 % überschritten werden darf. Insgesamt können somit im Planungsgebiet 0,15 der Grundstücksflächen voll versiegelt werden. Einschließlich aller wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, wasserdurchlässig befestigter privaten Verkehrsflächen und wasserdurchlässig befestigter Flächen sonstiger Nebenanlagen darf die Versiegelung maximal 0,25 der Baugrundstücksfläche betragen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Reitplätze mit wasserdurchlässigem Boden nicht als befestigte Flächen gesehen werden und demnach nicht in die zu errechnende GRZ eingehen.

Die Traufhöhe wird mit 5,50 m festgesetzt. Diese Höhe berücksichtigt die erforderliche Zufahrtshöhe von 4,20 m für landwirtschaftliche Fahrzeuge zuzüglich Konstruktionshöhe für die Tore und den Dachaufbau.

Die Firsthöhe ist mit maximal 7,50 m festgesetzt. Bei einer Minstdachneigung von 10° kann damit bei einem Satteldach bei Ausschöpfung der zulässigen Traufhöhe eine Halle mit einer Breite von bis zu 22,5 m realisiert werden.

Angesichts der maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m wird eine Regelung zur Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Da der angestrebte Nutzungszweck des Geländes keine mehrgeschossige Bebauung erfordert, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Bauweise , Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Damit sind zu den Nachbargrundstücken die baurechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise soll einer übermäßigen Verdichtung des Planungsgebietes vorgebeugt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sehen bei einem Abstand von 9 m zum nördlichen Wirtschaftsweg eine Regelbautiefe von 40 m vor. Die Bebauung wird damit auf den nördlichen Rand des Planungsgebietes konzentriert. Richtung Osten wird die Kante des heute letzten Gebäudes aufgenommen; eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten soll nicht erfolgen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen zugleich den tatsächlichen Gebäudebestand unabhängig von dessen Genehmigungssituation, soweit dies mit der Zielsetzung einer Freihaltung des zentralen und südlichen Teils des Planungsgebietes vereinbar ist. Im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich durch die tatsächlichen Standorte nicht-genehmigter Gebäude in der überwiegenden Zahl der Fälle keine städtebaulichen Spannungen, die ein

planungsrechtliches Gegensteuern erforderlich machen würden. Für das Anwesen Am alten Weinheimer Weg 13c ergibt sich durch die bestehende, offenkundig nicht genehmigte, Bebauung jedoch ein Sporn Richtung Süden, der nicht zu rechtfertigen ist, zumal bei einer planungsrechtlichen Absicherung die Nachbargrundstücke an sich analog zu behandeln wären. Daher wird für dieses Grundstück bewusst die überbaubaren Grundstücksfläche so abgegrenzt, dass wesentlicher Teile der Bebauung außerhalb liegen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausdrücklich keine weiteren Gebäude, auch nicht in Form von Nebenanlagen, zugelassen, um eine Freihaltung des zentralen und südlichen Bereichs des Planungsgebietes von jeglicher Form von Gebäuden zu gewährleisten.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist für das gesamte Gebiet die zulässige Dachneigung auf 10°- 25° begrenzt.

Bezüglich Einfriedungen soll der bisherige offene Flächencharakter entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erhalten bleiben. Es wird daher vorgegeben, dass Einfriedungen mindestens 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt sein müssen. Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist geregelt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Durchgehende Mauersockel sind – mit Ausnahme von Trockenmauern - unzulässig.

Um einen offenen Landschaftscharakter zu sichern und gleichzeitig den Belangen der Pferdehaltung angemessen Rechnung zu tragen, werden bauliche Einfriedungen südlich der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche nur zur Einfriedung von Koppelflächen gelassen. Diese sind in landschaftsangepasster Weise als Holzzaun bis 1,50 m Höhe mit zwei Querholmen mit einem Lattendurchmesser von maximal 12 cm auszuführen. Die unterste Latte muss zur Sicherung der Durchgängigkeit für Wildtiere einen Abstand von mindestens 0,75 cm zum Gelände einhalten. Alternativ oder ergänzend zu Querholmen aus Holz wird die Verwendung von maximal zwei Elektrobändern zugelassen.

6.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bezieht sich vorwiegend auf landwirtschaftliche Flächen, die im nördlichen Teil durch landwirtschaftliche Gebäude oder sonstige Gebäude für die Pferdehaltung und im südlichen Teilbereich überwiegend als Koppelflächen genutzt werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdenden zusätzlichen Flächenversiegelungen und die damit einhergehenden Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden

innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen.

Zur Einbindung in die Landschaft ist am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes die Neuanlage einer dreireihigen Feldhecke festgesetzt. Am nördlichen Rand wird entlang des bestehenden Wirtschaftsweges die Anpflanzung einer einreihigen Baumreihe vorgegeben.

Der Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei dient dem Schutz des Grundwassers bei der erforderlichen Versickerung des Niederschlagswassers.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung. Dabei ergibt sich ein rechnerischer Überhang von 5.640 Wertpunkten (vgl. Anlage 1).

Die Eingriffe in das Bodenpotenzial sowie in das Arten- und Biotoppotenziale können somit innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass mit der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken eine Bindung der Umsetzung an die Stellung von Bauanträgen gegeben ist. Zugleich ist die rechnerische Gesamtkompensation nicht gleichmäßig über alle betroffenen Grundstücke verteilt. Durch den Bebauungsplan sollen jedoch gerade weitere unregelmäßige Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert werden.

Auch die missbräuchliche Umgehungsmöglichkeit der Ausgleichsverpflichtungen durch Grundstücksteilungen ist der Stadt bewusst. Allerdings wurde gerade aus diesem Grund neben einer maximal zulässigen Grundfläche auch ergänzend eine Grundflächenzahl festgesetzt. Zur Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche von 220 m² wird angesichts der Grundflächenzahl von 0,075 eine Grundstücksfläche von 2.950 m² erforderlich. Grundstücksteilungen schränken daher im Regelfall die maximal mögliche Versiegelung ein.

Die Stadt Viernheim geht davon aus, dass mit einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit von der Umsetzbarkeit der landespflegerischen Ausgleichsverpflichtungen auszugehen ist. Ihr ist dabei bewusst, dass eine Umsetzung jedoch nicht abschließend garantiert werden kann.

Entsprechend den Planungszielen der Stadt wird mit dem Bebauungsplan eine Begrenzung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kreisverwaltung eine Baugenehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB sieht. Bei Anwendung des § 34 BauGB würden sich für das Planungsgebiet erhebliche und zugleich nicht ausgleichspflichtige Eingriffsmöglichkeiten ergeben.

Soweit die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht abschließend gewährleistet ist, wird dies im Rahmen der Abwägung aller Belange und hier insbesondere dem Schutz vor weiteren Eingriffen, die ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten wären, hingenommen.

6.5. Verkehrserschließung

Der bestehende Wirtschaftsweg genügt für die Erschließung der zulässigen landwirtschaftlichen und landwirtschaftsähnlichen Nutzungen vollauf. Ausbauerfordernisse werden vor dem Hintergrund der zulässigen Nutzungen nicht gesehen.

6.6. Ver- und Entsorgung

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Für die zulässigen landwirtschaftlichen und landwirtschaftsähnlichen Nutzungen ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung nicht zwingend erforderlich. Da kein Trinkwasserbedarf besteht, kann die Wasserversorgung wie bislang - vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – über Brunnen gewährleistet werden.

Bei den zulässigen Nutzungen ist nicht zwingend mit dem Anfall häuslicher Abwässer zu rechnen. Im Einzelfall können Vereinbarungen mit den Stadtwerken Viernheim getroffen werden.

Die derzeitige Erschließungssituation steht einer Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan eingeräumten Nutzungsrechte daher nicht grundsätzlich entgegen.

6.7. Klimaschutz

Vorrangiges Ziel für die Entwicklung des Plangebiets ist es, die bestehende Nutzung für Pferdhaltungen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe planungsrechtlich abzusichern und somit eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage auch für nachträgliche Genehmigungen bestehender Nutzungen zu schaffen. Zugleich soll eine weitere Verdichtung der Bebauung wirksam begrenzt werden. Gerade die Zielsetzung der Verhinderung einer weiteren übermäßigen Bebauung dient dem lokalen Klimaschutz, da Freiflächen mit ihren klimatischen Funktionen gesichert werden.

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen ist in Hinblick auf globale Klimaschutzaspekte die Erzeugung regenerativer Energien möglich; der Bebauungsplan steht diesem nicht entgegen.

Es ist allerdings nicht Planungsziel, innerhalb des Planungsgebietes angesichts seiner Lage im Freiraum in größerem Umfang Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zuzulassen.

Zugleich ist es nicht primäres Planungsziel, im Planungsgebiet eine Neubebauung zuzulassen. Vielmehr dient der Bebauungsplan vorrangig der rechtlichen Fixierung der zulässigen Nutzungen zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt, ermittelt, beschrieben und bewertet.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

8.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 288 „Am Alten Weinheimer Weg“ strebt die Stadt Viernheim eine planungsrechtliche Absicherung der auf Grundlage des nicht vollendeten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1981 entstandene Bebauung an. Weiterhin ist es Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Städtebauliche Fehlentwicklungen durch Ansiedlung unerwünschter Nutzungen sollen vermieden werden.

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung wird das Planungsgebiet als Sondergebiet „Pferdehaltung /Landwirtschaft“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der artgerechten Pferdehaltung und dem Reitsport dienen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung sowie sonstige landwirtschaftliche Nutzungen. Ausdrücklich ausgeschlossen wird eine Wohnnutzung.

Die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Planungsgebietes. Der zentrale und südliche Teil ist von Gebäuden – auch Nebengebäuden - frei zu halten. Die maximal zulässige Versiegelung ergibt sich mit einer Grundfläche von maximal 220 m² je Gebäude sowie einer Grundflächenzahl von 0,075, die gemäß § 14 BauNVO für wasserunddurchlässig befestigte Stellplätze sowie für sonstige wasserunddurchlässig befestigte private Verkehrsflächen um bis zu 100 % überschritten werden darf. Einschließlich aller wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, wasserdurchlässig befestigter privaten Verkehrsflächen und wasserdurchlässig befestigter Flächen sonstiger Nebenanlagen darf die Versiegelung maximal 0,25 der Baugrundstücksfläche betragen.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Zusammenfassende Flächenbilanzierung					
Biotoptypen	Bestand	Summe	Planung	Summe	Differenz
Versiegelte Flächen					
• Bebauung	2.870 m ²		3.880 m ²		
• Sonstige wasserundurchlässig befestigte Flächen	4.090 m ²		3.880 m ²		
		6.960 m²		7.760 m²	+ 800 m²
Grünflächen					
• Randeingrünung	260 m ²		3.200 m ²		
• Gartenflächen	3.730 m ²		3.730 m ²		
• Pferdekoppeln/ landwirtschaftliche Nutzflächen	40.780 m ²		37.040 m ²		
		44.770 m²		43.970 m²	- 800 m²
Gesamt		51.730 m²		51.730 m²	

8.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. *lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*

3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. *die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*
6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Außenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und land-

wirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vo-

gelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- ¹ Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- ² Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Diese Betrachtung erfolgt für die einzelnen betroffenen Arten gesondert (vgl. Kapitel 4.1.6).

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „*ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*“

In Bezug auf das Planungsgebiet sind insbesondere die Zielvorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser relevant. Oberflächengewässer bestehen nicht.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

In Bezug auf das Planungsgebiet wirken sich die immissionsschutzrechtlichen Zielvorgaben insbesondere in Hinblick auf den erforderlichen Schallschutz gegenüber den angrenzenden Verkehrswegen aus (vgl. Kapitel 4.2).

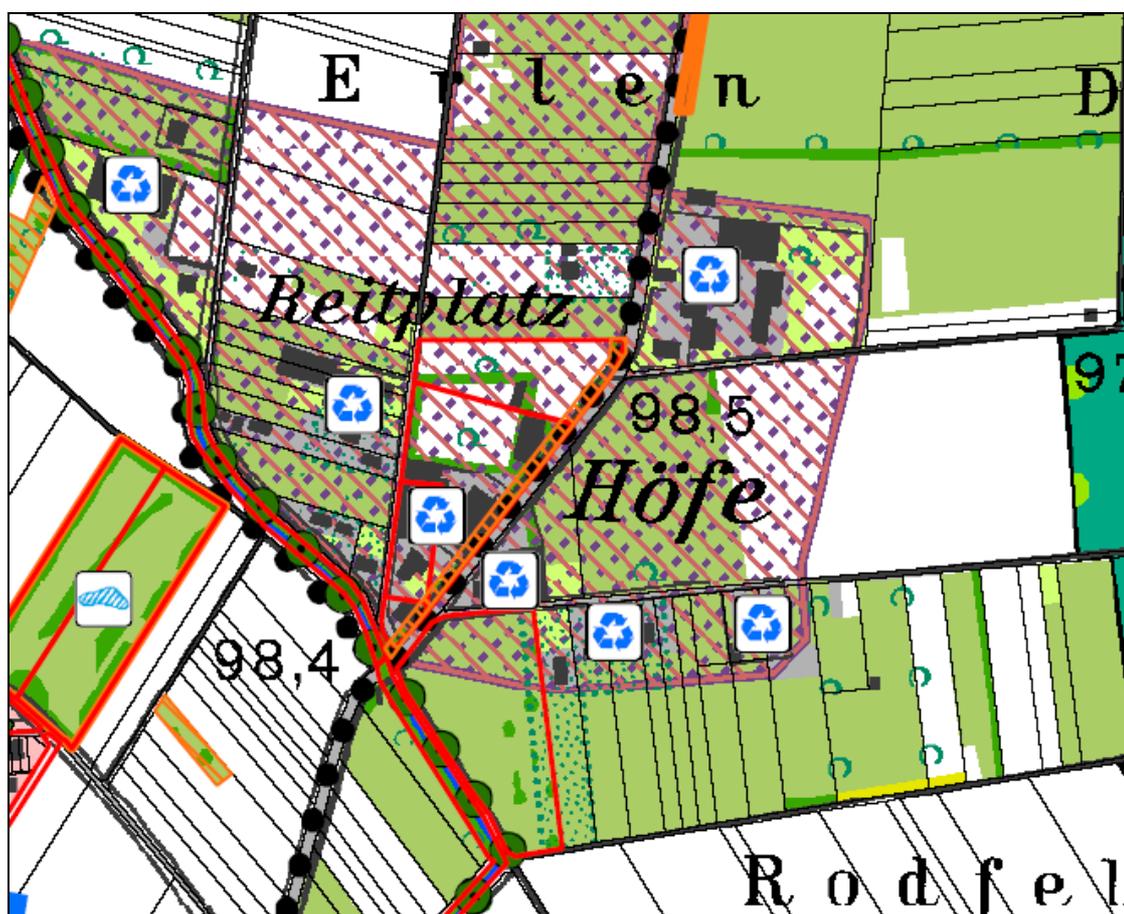
Landschaftsplan der Stadt Viernheim

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim liegt bislang nur als Entwurf vor (BMH Planungsgesellschaft mbH, Mai 2011). Eine abschließende Beschlussfassung in den Gremien der Stadt Viernheim hat noch nicht stattgefunden.

Als landschaftsplanerisches Leitbild ist eine gegliederte Acker- (im Osten) und Wiesenlandschaft (im Westen) definiert.

Aus dem Maßnahmenplan ergeben sich folgende Entwicklungszielsetzungen:

- Konzentration von landwirtschaftlich privilegierten Vorhaben - landwirtschaftlicher Weiler (nur im nördlichen Teil des Planungsgebiets)
- Raum für geordnete Ansiedlung gebäude- und gleichzeitig landschaftsgebundener Erholungseinrichtungen (nur im nördlichen Teil des Planungsgebiets)
- Erhaltung der Wiesen und Weiden
- Anschluss an das Kanalnetz



Auszug aus dem Maßnahmenplan, Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, Mai 2011)

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Entwurfs zum Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, Mai 2011).

- Landschaftsstruktur

Naturräumlich zählt das Gebiet zur „nördlichen Oberrhein-Niederung“ in der Haupteinheit "Hessische Rheinebene". Das Planungsgebiet liegt in der Un-

tereinheit Neckarried, die von einem früheren Neckarlauf und ursprünglich feuchten und nassen Standorteigenschaften geprägt ist. Erst seit den späten 50er Jahren des 20. Jahrhunderts sind die Flächen durch Meliorationsmaßnahmen ackerfähig geworden.

Das Planungsgebiet stellt sich als weitgehend eben dar.

- Geologie und Böden

Die geologischen Gegebenheiten im Planungsgebiet sind durch den Grabenbruch des Oberrheingrabens und die diesen Grabenbruch füllenden Sedimente geprägt. Oberflächennah befinden sich quartäre Ablagerungen des Rheins bzw. des Neckars.

Die Böden im Planungsgebiet bestehen gemäß Landschaftsplan aus Hochflutlehm. Als Bodenart ist podsoliger-pseudogley-Gley angegeben. Die Flächen sind im Landschaftsplan als Standort mit guter Eignung für Grünland (und damit nicht für Ackerland) kartiert. Als Standort für die natürliche Vegetation haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung.

Die Filtereigenschaften des Bodens sind in der Landschaftsplanung als gering bewertet.

Altlasten sind nicht kartiert.

- Gewässerhaushalt

Der Flurabstand des Grundwassers ist im Landschaftsplan für den Zeitpunkt Oktober 2008 mit 3 – 4 m angegeben. Der Flurabstand des Grundwassers unterliegt jedoch starken Schwankungen. Zu Zeiten hohen Grundwasserpegel wie im Oktober 2003 stand das Grundwasser deutlich höher (ca. 2 m unter Flur) an. Dem Boden kommt nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu.

Aus der Verbindung der geringen Filtereigenschaften des Bodens, dem geringen Speichervermögen und dem hohen Grundwasserstand ergibt sich laut Landschaftsplan eine große geologisch bedingte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des großflächigen Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ und befindet sich dort in der Wasserschutzgebietszone IIIb.

- Klima

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

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

Die im Bereich des Plangebiets vorhandenen Ackerflächen und Wiesen wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Durch die Kaltluftproduktion besitzen sie eine Funktion als klimatische Ausgleichsräume und können bei klimatisch problematischen Wetterlagen positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima haben.

Die Flurwind- und Ausgleichsströmungen orientieren sich im Wesentlichen an der Geländetopographie. Richtung Siedlungsbereich der Stadt Viernheim sind die Flurwind- und Ausgleichsströmungen laut Landschaftsplan daher nur gering ausgebildet und durch Barrieren gehemmt.

Somit kommt ein Kaltluftaustausch mit der westlich gelegenen Wohnbebauung nur in geringem Umfang zustande.

- Vegetation und Fauna

Der größte Teil des Planungsgebietes wird als Pferdekoppel genutzt. Die Pferdekoppeln weisen einen artenarmen Gras-Kraut-Bewuchs auf; erhebliche Trittschäden, die offene Bodenflächen zur Folge hätten, sind allenfalls kleinflächig zu verzeichnen. Vereinzelt stehen Bäume innerhalb oder am Rand der Koppelflächen, wobei es sich hier insbesondere im südöstlichen Bereich auch um Nadelbäume handelt.

Das westlich gelegene Grundstück weist an der westlichen und südlichen Grenze einen dichten Gehölzbewuchs aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern auf. Der Charakter dieses Grundstücks entspricht im Wesentlichen einer großflächigen Park- und Gartenanlage in wenig naturfernem Zustand.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes herrschen großflächige Versiegelungen durch Gebäude und befestigte Hofanlage vor. Nur der unmittelbare Randstreifen zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg stellt sich wiederum als Gras-Kraut-Fläche mit artenarmem Bewuchs dar, wobei diese Flächen durch Fahrzeugverkehr bzw. parkende Fahrzeuge beeinträchtigt sind.

Eine Kartierung der vorhandenen Tierarten wurde nicht vorgenommen. Aus den vorhandenen Biotopstrukturen und der bestehenden Nutzungen ist jedoch anzunehmen, dass vorwiegend die typischen anspruchslosen Arten der offenen Feldflur bzw. Zivilisationsfolger vorkommen, wie sie üblicherweise in einer dörflichen Siedlung bzw. am Siedlungsrand vorzufinden sind.

Die dichte Eingrünung des westlich gelegenen Grundstücks stellt einen wichtigen Rückzugsraum für die vorhandene Vogelwelt dar.

Auf den Wiesenflächen ist aufgrund der anzunehmenden Bodeneigenschaften und der Bodenfeuchte nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Heuschrecken; Schmetterlingen oder Eidechsen zu rechnen. An artenschutzrechtlich relevanten Arten sind daher nur heimische Vogelarten anzunehmen, die in den Gehölzen am westlichen Rand einen Nist- und Rückzugsraum finden.

- Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Lage in der freien Landschaft, durch die umgebende und innerhalb des Planungsgebietes befindliche Streubebauung sowie durch die südlich verlaufende A 659 geprägt. Dominierend ist weiterhin der Deponiekörper im Osten.

Die Naturnähe ist als gering zu bewerten. Dagegen ist innerhalb einer ansonsten wenig strukturierten Ackerfläche eine bedingte Vielfalt unterschiedlicher Strukturen (Gehölzflächen, Einzelbäume, Weiden, Ackerland) gegeben. Beeinträchtigungen liegen jedoch durch die nur bedingt eingegrüneten Gebäude sowie durch ungeordnete Ablagerungen von Brennholz und Baumaterialien sowie durch einzelne abgestellte Wohnwagen vor.

In Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung ist das Planungsgebiet nur mäßig geeignet.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung.

Maßgebend für die möglichen Umweltauswirkungen bei Nicht-Realisierung der Planung ist das bisherige Baurecht. Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, ist das Planungsgebiet nach Ansicht der Kreisverwaltung Bergstraße nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit sind alle Bauvorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung und deren Erschließung gesichert ist, zulässig.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist somit im ungünstigsten Fall bei Umsetzung der möglicherweise nach § 34 BauGB gegebenen Baurechte von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erholungseignung 	Mit einer zunehmenden Bebauung wird die – geringe – Erholungseignung der umgebenden freien Landschaft eingeschränkt. Zugleich können innerhalb des Planungsgebietes neue bauliche Nutzungen insbesondere für die Pferdehaltung entstehen. Diesen Nutzungen kommt eine Erholungs- und Freizeitfunktion zu.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsbild 	Mit einer zunehmenden Bebauung wird die bisherige Streusiedlungsbebauung weiter verdichtet. Der Eindruck einer freien Landschaft geht verloren.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere und Pflanzen 	Von einer weitergehenden Bebauung sind weit überwiegend artenarme und durch Pferdehaltung vorbelastete Flächen betroffen. Grundlegend nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden 	Zumindest in einem Streifen von ca. 50 m südlich des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges ist eine ergänzende Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60 % (einschließlich befestigter Hof- und Wegeflächen) denkbar. Gegenüber dem heutigen Bestand kann dies ungefähr eine Verdoppelung der Versiegelung bedeuten.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasser 	<p>Durch die erhöhte Versiegelung kommt es zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss, der aber – da keine Kanalisation vorhanden ist – zur Versickerung gebracht werden muss.</p> <p>Durch ergänzende Nutzungen ergibt sich auch ein zusätzlicher Schmutzwasseranfall, der in dichten Gruben zwischengespeichert werden muss.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft/Lärm 	<p>Soweit nach derzeitigem Planungsrecht eine Wohnnutzung zulässig sein sollte, entstehen neue schützenswerte Immissionsorte in einem durch Verkehrslärm und Tiergeräusche sowie durch landwirtschaftliche Gerüche vorbelasteten Bereich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima 	<p>Von einer weitergehenden Bebauung sind weit überwiegend Flächen ohne besondere klimatische Bedeutung betroffen. Grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt sind nicht zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biologische Vielfalt 	<p>Das Planungsgebiet ist bereits derzeit weitgehend verarmt. Insofern führt eine weitergehende Bebauung nicht zu grundlegend nachteiligen Veränderungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kultur- und Sachgüter 	<p>Es sind keine grundlegend nachteiligen Veränderungen zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten 	<p>FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen</p>

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen eine Absicherung des Bestandes vor der Zielsetzung der Vermeidung einer weiteren ungeordneten baulichen Entwicklung im Außenbereich angestrebt. Zentrale Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen ist daher eine planungsrechtliche Fixierung des Baurechtes auf die heute im Planungsgebiet bestehenden, genehmigten Nutzungen.

Gegenüber dem bislang bestehenden Baurecht werden daher denkbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Durch den Ausschluss einer Wohnnutzung wird zudem klargestellt, dass keine schützenswerten Nutzungen in einem vorbelasteten Bereich neu entstehen dürfen.

Zur Einbindung in die Landschaft ist am südlichen Rand des Planungsgebietes die Neuanlage einer dreireihigen Feldhecke festgesetzt. Am nördlichen Rand wird entlang des bestehenden Wirtschaftsweges die Anpflanzung einer einreihigen Baumreihe vorgegeben.

Der Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei dient dem Schutz des Grundwassers bei der erforderlichen Versickerung des Niederschlagswassers.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

8.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung (vgl. Kapitel 8.1).

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Weitergehende Bebauung einer bereits teilweise bebauten Freifläche im Außenbereich	Maßnahme Begrenzung der Grundflächenzahl sowie der Trauf- und Firsthöhe Randeingrünung der Planungsgebietes im Süden und im Osten; Begrünung entlang des Wirtschaftsweges im Norden	Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen soweit begrenzt, dass die Beeinträchtigung insgesamt nicht zunimmt.

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzlich zulässige Versiegelung, dadurch Verlust belebten Oberbodens (800 m ²)	Maßnahme Festsetzung einer Bodenfunktionszahl, mit der der zusätzliche Eingriff in den Boden gemindert wird. Entlastung des Bodens durch Umwandlung von Pferdekoppeln in Randgrünflächen	Die Beeinträchtigung des Bodenpotenzials wird durch die vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzlich zulässige Versiegelung, dadurch verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung (800 m ²)	Maßnahme Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den belebten Oberboden	Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeglichen werden.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzlich zulässige Versiegelung, dadurch Verlust von kalte-luftferzeugenden Flächen (800 m ²)	Maßnahme Festsetzung einer Bodenfunktionszahl, mit der der zusätzliche Eingriff in das Klima gemindert wird.	Die verbleibende Beeinträchtigung des Klimapotenzials ist in Bezug auf die siedlungsklimatische Situation in Viernheim nicht relevant.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzlich zulässige Versiegelung, dadurch Verlust von Vegetationsflächen (800 m ²)	Maßnahme Festsetzung einer Bodenfunktionszahl, mit der der zusätzliche Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial gemindert wird. Festsetzung einer Randeingrünung im Süden und im Osten (3.200 m ²)	Die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotenzials wird durch die vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Gemäß dem Bewertungsansatz der Kompensationsverordnung ergibt sich eine Überkompensation von 5640 Wertpunkten (vgl. Anlage 1)

8.6.2 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planfestsetzungen kommt es nicht zu zusätzlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen. Durch den Ausschluss einer Wohnnutzung wird klargestellt, dass sich keine schützenswerten Nutzungen in einem belasteten Umfeld ansiedeln können.

8.6.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung bestehender baulicher Nutzungen. Standortalternativen kommen daher nicht in Betracht.

Nutzungsalternativen ergeben sich insoweit, als über eine planungsrechtliche Absicherung des genehmigten Bestandes hinaus auch die sonstigen tatsächlich bestehenden Nutzungen wie insbesondere gewerbliche Nutzungen oder eine Wohnbebauung hätten planungsrechtlich abgesichert werden können.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wurde jedoch nicht vorgenommen, da dies zu einer Verfestigung und Ausweitung einer bestehenden Streusiedlung geführt hätte. In der Folge hätte sich für die Stadt Viernheim ein Erfordernis für

eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes mit Wasser und Abwasser ergeben. Weiterhin wären eine öffentliche Widmung und ein Ausbau des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich geworden. Die damit einhergehenden Kosten für die privaten Grundstückseigentümer wären – wenn überhaupt - nur zu tragen gewesen, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Fall die Pferdehaltung – zumindest auf Pachtflächen – aus dem Gebiet verdrängt werden würde, wodurch sich die Problematik der nicht-privilegierten Außenbereichsnutzung auf andere Flächen verlagert hätte.

Eine solche Entwicklung entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viernheim, die einen grundsätzlichen Schutz des Außenbereichs vor einer weitergehenden Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung berechtigter Interessen nicht-landwirtschaftlicher Tierhaltungen vorsehen.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplans und der örtlichen Gegebenheit nicht benötigt.

8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Angesichts der gegebenen Situation vor Ort und der geringen zusätzlich geschaffenen Baurechte bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

8.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind keine Prognoseunsicherheiten bezüglich der möglichen Umweltauswirkungen aufgetreten. Eine weitergehende Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 288 „Am Alten Weinheimer Weg“ strebt die Stadt Viernheim eine planungsrechtliche Absicherung der auf Grundlage des nicht vollendeten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1981 entstandene Bebauung an. Weiterhin ist es Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Städtebaulicher Fehlentwicklungen durch Ansiedlung unerwünschter Nutzungen sollen vermieden werden.

Der Bebauungsplan bezieht sich vorwiegend auf Flächen, die im nördlichen Teil durch landwirtschaftliche Gebäude oder sonstige Gebäude für die Pferdehaltung und im südlichen Teilbereich überwiegend als Koppelflächen genutzt werden.

Durch den Bebauungsplan werden nur in geringem Maß zusätzliche Versiegelungen und damit zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Grundlegend nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.1 Zielsetzung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 288 „Am Alten Weinheimer Weg“ strebt die Stadt Viernheim eine planungsrechtliche Absicherung der auf Grundlage des nicht vollendeten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1981 entstandene Bebauung an. Weiterhin ist es Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Städtebaulicher Fehlentwicklungen durch Ansiedlung unerwünschter Nutzungen sollen vermieden werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind einerseits dadurch berücksichtigt, dass das bisherige Maß der Bebauung nicht grundlegend ausgeweitet wird. Ermöglicht wird nur ein Lückenschluss im Bereich der bislang noch unbebauten Flächen; für die bereits umfassend im nördlichen Teil bebauten Flächen erfolgt keine Erweiterung der Bebaubarkeit.

Andererseits sind Umweltbelange dahingehend berücksichtigt, dass durch den Ausschluss einer Wohnnutzung eine Neuansiedlung schützenswerter Immissionsorte in einem vorbelasteten Bereich vermieden wird.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche von 180 m² auf 220 m² angeregt. Dieser Anregung wurde entsprochen, wobei allerdings die maximal zulässige Grundflächenzahl unverändert blieb.

Im Rahmen der Offenlage wurde von mehreren Grundstückseigentümern eine Ausweitung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 45 m auf 90 m gefordert. Dieser Anregung wurde jedoch nicht entsprochen, um die ohnehin problematische Bebauungssituation nicht weiter verschärfen und insbesondere zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Zudem war eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche angesichts der Grundflächenzahl von 0,075 nicht erforderlich, da die zulässige Grundflächenzahl ohne weiteres innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden kann.

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der regulären Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen:

Das **Regierungspräsidium** hat die Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe von Gebäuden in den Boden angeregt. Diese Anregung wurde nicht Rechnung getragen, da dies zu einer für die Stadt nicht tragbaren Verantwortungsverlagerung führt, da mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Einbindetiefe zugleich die Gewähr zu übernehmen wäre, dass mit Einhaltung der Festsetzung Schäden durch den hohen Grundwasserstand bzw. dessen Schwankungen ausgeschlossen sind.

Die **Kreisverwaltung** hat zum Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht verschiedene Anregungen zu den Festsetzungen vorgetragen, die zu redaktionellen Klarstellungen geführt haben.

Die Untere Bauaufsicht sowie die Untere Naturschutzbehörde haben Anregungen zur Eingrünung des Gebietes sowie zum Umfang und zur rechtlichen Sicherung der Eingriffskompensation vorgetragen. Während den Anregungen zur Eingrünung des Gebietes weitgehend entsprochen wurde, wurde an den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen festgehalten, obwohl der Stadt bewusst ist, dass keine abschließende Gewähr für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen übernommen werden kann. Soweit die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht abschließend gewährleistet ist, wird dies im Rahmen der Abwägung aller Belange und hier insbesondere dem Schutz vor weiteren Eingriffen, die ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten wären, hingenommen.

Die Untere Wasserbehörde hat verschiedene Anregungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum Umgang mit Mist sowie zur Lage in einem Wasserschutzgebiet vorgetragen. Diesen Anregungen ist durch Aufnahme entsprechender Hinweise Rechnung getragen worden. Weiterhin wurde ein Anschluss der Bebauung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gefordert. Aus Sicht der Stadt wird anerkannt, dass bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung im Gesamtgebiet der Bebauung am Alten Weinheimer Weg grundsätzlich Handlungsbedarf besteht. Dies ist jedoch losgelöst von der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes zu sehen, zumal der

Bebauungsplan vorwiegend der planungsrechtlichen Festlegung der zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet mit dem Ziel der Vermeidung weiterer städtebauliche Fehlentwicklungen – und hierzu gehört auch die Ansiedlung von Nutzungen mit relevantem Abwasseranfall – dient.

Die Abteilung **Brand- und Katastrophenschutz** hat auf die erforderliche Löschwassermenge hingewiesen. Aus Sicht der Stadt liegt der Nachweis der notwendigen Löschwasserversorgung im Verantwortungsbereich der Bauherren und ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu erbringen.

Der **Bund für Umwelt- und Naturschutz** hält es für wenig wahrscheinlich, dass mit dem Bebauungsplan eine wirkungsvolle Lenkung der Freizeitgestaltung in der Gemarkung erreicht werden kann. Zudem werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tierwelt innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet gesehen, die eines Ausgleichs bedürfen. Eine zeitnahe, insgesamt vorgenommene und einheitliche Neuanlage der Feldhecke sei daher notwendig.

Den Anregungen wurde nicht entsprochen, da sich die Stadt Viernheim in der Pflicht sieht, dem Nutzungsanspruch nicht-landwirtschaftlicher Pferdehalter unter Abwägung aller maßgebenden Belange angemessen Rechnung zu tragen. Hierzu gehört, dass in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Außenbereichs eine nicht-landwirtschaftliche Pferdehaltung zugelassen wird. Durch den Bebauungsplan wird zugleich nur in geringem Umfang und nur auf wenigen Grundstücken tatsächlich eine Neubebauung ermöglicht, da auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke das künftig geltende Baurecht bereits ausgeschöpft, zum Teil sogar überschritten ist.

Der **Jagdclub St. Hubertus** fordert eine eindeutige Abgrenzung zum Außenbereich und befürchtet eine Ausstrahlung der verstärkten Bebauung und Nutzung auf die noch freien Gemarkungsteile.

Entsprechend den Planungszielen der Stadt wird mit dem Bebauungsplan eine Begrenzung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kreisverwaltung eine Baugenehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB sieht. Bei Anwendung des § 34 BauGB würden sich für das Planungsgebiet erhebliche und zugleich nicht ausgleichspflichtige Eingriffsmöglichkeiten ergeben. Soweit die Umsetzung der Randeingrünung nicht abschließend gewährleistet ist, wird dies im Rahmen der Abwägung aller Belange und hier insbesondere dem Schutz vor weiteren Eingriffen, die ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten wären, hingenommen.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung bestehender baulicher Nutzungen. Standortalternativen kommen daher nicht in Betracht.

Nutzungsalternativen ergeben sich insoweit, als über eine planungsrechtliche Absicherung des genehmigten Bestandes hinaus auch die sonstigen tatsächlich bestehenden Nutzungen wie insbesondere gewerbliche Nutzungen oder eine Wohnbebauung hätten planungsrechtlich abgesichert werden können.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wurde jedoch nicht vorgenommen, da dies zu einer Verfestigung und Ausweitung einer bestehenden Streusiedlung geführt hätte. In der Folge hätte sich für die Stadt Viernheim ein Erfordernis für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes mit Wasser und Abwasser

ergeben. Weiterhin wären eine öffentliche Widmung und ein Ausbau des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich geworden. Die damit einhergehenden Kosten für die privaten Grundstückseigentümer wären – wenn überhaupt - nur zu tragen gewesen, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Fall die Pferdehaltung – zumindest auf Pachtflächen – aus dem Gebiet verdrängt werden würde, wodurch sich die Problematik der nicht-privilegierten Außenbereichsnutzung auf andere Flächen verlagert hätte.

Eine solche Entwicklung entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viernheim, die einen grundsätzlichen Schutz des Außenbereichs vor einer weitergehenden Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung berechtigter Interessen nicht-landwirtschaftlicher Tierhaltungen vorsehen.

