

**TOP:**

Viernheim, den 01.08.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61-294
<b>Diktatzeichen:</b>	PW /JF
<b>Drucksache:</b>	VL-86-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Geltungsbereich 2. Vorplanung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790001
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.08.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.08.2018	
Stadtverordneten-Versammlung	17.08.2018	

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 294 „SO Lammschlachtereier Baumann“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

**Hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Hiermit wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 294 „SO Lammschlachtereier Baumann“ aufzustellen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (26. Änderung).

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Viernheim und umfasst die Gewanntiefe zwischen dem Landgraben und dem Schwarzen Graben, südlich und nördlich des Pariser Weges mit einer Fläche von ca. 13,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 23 die Flurstücke 25/1, 28, 29, 30, 31/1, 33, 34,3, 34/5, 34/6, 34/7, 34/10, 88/3, 88/4, 85 sowie in der Flur 21, die Nr. 80 (Wegeparzelle tlw.).98 (tlw.). Es ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Im Außenbereich der Gemarkung Viernheim bestehen seit vielen Jahren die genehmigten Betriebsstätten der Fa. Baumann. Die dort betriebene Lammschlachtereier ist entsprechend ihrem Betriebskonzept auf die im Umfeld vorhandenen Flächen für die temporäre Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Der Bestand ist abgedeckt durch bau- und

immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, welche erhebliche Anforderungen an die baulichen Anlagen beinhalten.

Aktuell plant der Betrieb nun eine schrittweise Anpassung der Reineräume für den Schlachtbetrieb, den Umbau der Sozialräume sowie eine Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtungen mit dem Ziel einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe und Sicherstellung der steigenden Qualitätsanforderungen und notwendigen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich. Hierzu wurde ein ergänzendes, zukunftsorientiertes Baukonzept entwickelt (Anlage 2 Vorplanung).

In der Vorabstimmung mit dem Landkreis Bergstraße wurde seitens der Bauaufsicht eine erste Einschätzung des Vorhabens vorgenommen. Der Bestand wird wie folgt beurteilt, die in der Ursprungsgenehmigung anerkannte „Privilegierung“ erfolgt über den landwirtschaftlichen Betrieb der Schafhaltung, die gewerbliche Schlachtereierzeugung war untergeordnet. Zwischenzeitlich ist der gewerbliche Anteil des Schlachtens und Vorbereitens, portionieren, abpacken etc. so gewachsen, dass die Privilegierung dies nicht mehr mitträgt. Die geplante und notwendige Optimierung der Abläufe und damit verbundene Erweiterung über die versiegelte Bestandsfläche hinaus, einschließlich der Stellplatzanlage erfordern eine planungsrechtliche Sicherung, einen Bebauungsplan.

Die Baurechtsbehörde hat daher vorgeschlagen für die geplanten baulichen Erweiterungen in der Gesamtheit Baurecht zu schaffen und diese mit dem Bestand in einem Bebauungsplan zu regeln. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht eine Anpassungsnotwendigkeit des Flächennutzungsplans der Stadt, da dieser landwirtschaftliche Fläche ausweist. Diese soll im Parallelverfahren erfolgen.

Im Zusammenhang mit den laufenden Genehmigungen zum Umbau innerhalb des Bestandes und der mit dem Kreis Bergstraße und der Stadt vorabgestimmten Vorgehensweise wird daher hiermit der Aufstellungsbeschluss vorgelegt. Der Vorhabenträger hat die Übernahme der Kosten für die Planung zugesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereierzeugung Baumann“ soll den Bestand und absehbare künftige bauliche Erfordernisse der Betriebsstätte planungsrechtlich ordnen. Die Fläche soll als Sondergebiet mit verschiedenen Zweckbestimmungen, einem SO „Betrieb Lammschlachtereierzeugung“ und einem SO „Weidefläche“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage planungsrechtlich festzusetzen. Über eine genaue Definition der Zweckbestimmung der Sondergebiete soll abgesichert werden, dass das besondere Konzept der Verbindung von Weidehaltung und Schlachtbetrieb auf Dauer erhalten bleibt.

Nach aktuellem Planungsstand (Konzept v. 14.06.2017) ergibt sich folgende Flächenstatistik:

Geltungsbereich gesamt: 132.420 m<sup>2</sup>; davon: SO „Sondergebiet Lammschlachtereierzeugung Baumann“: 46.135 m<sup>2</sup> SO „Weidefläche“: 80.997 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (öff.) 1.710 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (priv., Zweckbestimmung „Parken“) 3.578 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Flächen werden im Rahmen der Konkretisierung der Planung Baufenster festgelegt bzw. überbaubare Flächenanteile definiert.

Die nach Naturschutzrecht erforderlichen Verfahren werden in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauleitplanung nicht zu Konflikten mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes führt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ge-

mäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigen-ständiger Teil dieses Bebauungsplanverfahrens (Teil B) erarbeitet und dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wird er ebenfalls gemeinsam mit diesem verfasst.

Anhand der vorliegenden Unterlagen soll ein Scoping-Termin mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange stattfinden, um den Umfang des Umweltberichtes und die erforderlichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens festzulegen.