

Bauleitplanung der Stadt Viernheim
Aufstellung des Bebauungsplanes 291 „Erweiterung Bannholzgraben“
Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB & Beteiligung der Nachbar-
gemeinden gem. § 2 (2) BauGB
August 2019

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben/Email vom 07.06.2019 durch die Stadt Viernheim von der Planung unterrichtet und bis zum 15.07.2019 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
2.	Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt	Darmstadt
3.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	Heppenheim
4.	Kreis Bergstraße Zweckverband Abfallwirtschaft	Lampertheim
5.	Verband Region Rhein-Neckar	Mannheim
6.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
7.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
8.	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	Darmstadt
9.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Heppenheim
10.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Wiesbaden
11.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
12.	GVS Erdgas	
13.	Deutsche Telekom	
14.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
15.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
16.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim
17.	Stadtverwaltung Hemsbach	Hemsbach
18.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
19.	MVV Mannheim	Mannheim
20.	Stadtwerke Viernheim GmbH	Viernheim
21.	Stadtentwässerung Viernheim	Viernheim
22.	Naturschutzbund	
23.	Wanderverband Hessen	
24.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Hessen	
25.	BUND Hessen	Wiesbaden
26.	BUND Viernheim	Viernheim
27.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	

Von folgenden Nachbargemeinden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen
1.	Stadt Weinheim	23.03.2018	07.06.2019	Keine Bedenken oder Anregungen
2.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	14.03.2018	10.07.2019	Keine Anregungen
3.	Regierungspräsidium Darmstadt	19.04.2018	03.07.2019	Anregungen
4.	Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt		24.06.2019	Hinweise
5.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	23.04.2018	23.07.2019	Anregungen
6.	Landesamt für Denkmalpflege	--	09.07.2019	Keine Bedenken oder Änderungswünsche
7.	Hessen Mobil	--	04.07.2019	Hinweise
8.	Kreis Bergstraße Zweckverband Abfallwirtschaft	--	26.06.2019	Hinweise
9.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	11.04.2018	14.06.2019	Anregungen
10.	Deutsche Telekom	27.03.2018	11.06.2019	Hinweise
11.	Stadtwerke Viernheim GmbH	20.04.2018	15.07.2019	Anregung
12.	IHK Darmstadt	--	24.06.2019	Keine Bedenken oder Anregungen

Parallel dazu fand vom 11.06.2019 bis 15.07.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Unterlagen im Rathaus und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Viernheim statt. Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen der Offenlage eingegangen:

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Offenlage	Klarname
1	Ein Mitglied des NABU	04.07.2019	
2	Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee	16.07.2019	
3	49 Bürger aus dem Umfeld des Baugebiets in 7 Schreiben	07.07.2019, 08.07.2019 10.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 15.07.2019	

4	Sechs Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße und Gebrüder-Grimm-Allee	15.07.2019	
5	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	15.07.2019	
6	Ein Bürger aus der Lorsche Straße	19.06.2019	
7	Drei Bürger aus dem Sepp-Herberger-Weg	16.07.2019	
8	Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	14.07.2019	

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen sieben Stellungnahmen ein.

Stellungnahme 1: Ein Mitglied vom NABU		
Schreiben vom 04.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich bin NABU Mitglied und am Rande (lesend) in der Bauleitplanung zur Erweiterung des Bannholzgrabens involviert.</p> <p>Ich bin vor allem auf Insekten, genauer Wildbienen 'spezialisiert', habe dazu auch vergangenes Jahr hier im Bannholzgraben eine kleine Untersuchung zur Artenvielfalt gemacht, und auch ein großes Grundstück praktisch in Sichtweite des Neubaugebiets gepachtet auf welchem in Privat umfangreiche Schutzmaßnahmen für Insekten und andere Tiere umsetze.</p> <p>Ich/Wir (NABU) würden jetzt gerne als Anregung einbringen im Neubaugebiet von vorneherein "Steingärten" zu untersagen.</p> <p>Ein 'wunderschönes' Negativbeispiel für solche Gärten im Anhang.</p> <p>Meine Beobachtung ist, dass solche Schotterbetten zur Zeit "in" sind. Es haben sich schon mehrere Nachbarn im Bannholzgraben sowas eingerichtet.</p> <p>Sowohl aus Umwelt- als auch Naturschutzsicht sind solche Konstrukte jedoch vehement abzulehnen, und einige Hessische Städte gehen gegen diesen Trend auch schon vor.</p> <p>Diese Kiesbetten versiegeln den Untergrund und machen ihn für die Zahlreichen Insekten und Kleinstlebewesen die sich normalerweise in (Vor-)Gärten wohl fühlen würden völlig unbrauchbar. Auch stören Steingärten das lokale Kleinklima - Das Gestein speichert Wärme und sorgt lokal für noch größere Hitze. Die Wasserhaltefähigkeit der Flächen wird reduziert, was wiederum</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf hat die Thematik bereits aufgegriffen und enthält folgende Festsetzungen:</p> <p>11.2: Mindestens 40% der Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten müssen auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau entfallen.</p> <p>11.7.2: Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.</p>	<p>Der Anregung ist bereits Rechnung getragen.</p>

Stellungnahme 1: Ein Mitglied vom NABU		
Schreiben vom 04.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die Überschwemmungsgefahr erhöht.</p> <p>Es würde sich Anbieten im Neubaugebiet von vornerein solche Gesteinsschüttungen zu verbieten.</p> <p>Besteht prinzipiell die Möglichkeit sowas in die Bauordnung mit aufzunehmen?</p> <p>Gerne kann ich das ganze noch weiter erläutern, oder an anderer Stelle eingeben falls sie da nicht die richtige Ansprechpartnerin sind.</p> <p>Ich möchte hier erstmal ausloten ob das prinzipiell möglich ist.</p>		

Stellungnahme 2: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Es freut uns, dass der Verkehrsbereich am Kindergarten letztendlich gut gelöst wurde. Hier ist jetzt eine Sicherheitszone vor der Kita entstanden und diese von der Anbindungstrasse ans Neubaugebiet geschickt getrennt. Durch die Setzung der versenkbaren Poller wird hier der Durchgangsverkehr von der Geb.-Grimm -Str. sinnvoll unterbunden.</p>	<p>Die Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</p>
<p>2. Nachdem leider eine eigenständige Erschließung des Neubaugebiets nicht erfolgt, ist die Aufteilung des Neubaugebiets in zwei Teile (1/3 zu 2/3) eine gute Alternative. Durch die Setzung der Poller entsteht nicht nur eine Trennung der Zufahrten, sondern auch mehrere attraktive Grundstücke. Denn somit entstehen in den „Sackgassen“ verkehrsunruhige Bereiche, Durchgangsverkehr wird vermindert und Raserei unterbunden. Wir hoffen, dass die Poller-Lösung auch so umgesetzt wird.</p>	<p>Die Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Pollerlösung ist fester Bestandteil der Verkehrskonzeption.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</p>
<p>3. Viele Grundstücke sind ungünstig ausgerichtet. Die Grundstücke am nördlichen Rand (WA1) haben alle</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden grundsätzlich in Orientierung zu den Straßen ange-</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen festgehalten.</p>

Stellungnahme 2: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
ihre Gärten nach Nordosten ausgerichtet. Durch z.B. geschicktere Setzung der Baugrenzen kann das sicherlich noch optimiert werden.	ordnet, um eine bauliche Fassung der Straßenräume zu erreichen. Bei den Baufenstern im Nordosten kommt hinzu, dass zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen – auch aufgrund der Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens – ein möglichst großer Abstand von Bebauung freigehalten werden soll. Bei entsprechender Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ist zudem durchaus auch eine Gartenorientierung Richtung Westen möglich. Die Ausrichtung der Gebäude im Quartier 1 des Bannholzgrabens zeigt, dass auch auf der scheinbar abgewandten Seite Aufenthaltsbereiche angelegt worden.	
<p>4. Reihenhaus-Grundstücke, die ihre Stellplätze an einem Ende der Reihe haben, sind ungünstig. Dies hat erfahrungsgemäß zur Folge, dass sie nicht genutzt werden (zumindest nicht von den am Weitesten entfernten Häusern) sondern näher liegende öffentliche Stellplätze belegt werden oder sogar (leider immer öfter) direkt am Straßenrand vor dem Haus geparkt wird. Grundsätzlich sind im Baugebiet sehr wenige öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>5. Eine optimale Lage der Stellplätze bei Hausgruppen-Grundstücken sind vor dem Haus oder gegenüberliegend, mit Möglichkeit von Carporterrichtung. So wie in der Gebrüder-Grimm-Allee 19 bis 39. Solche sind in der Planung gar nicht vorhanden.</p>	<p>Die Reihenhauszeilen wurden, soweit sie längs von Straßen angeordnet sind, bewusst in ihrer Länge begrenzt, um die beschriebenen Probleme zu vermeiden. Bei den quer zur Straße angeordneten Reihenhauszeilen mit Stellplätzen am Kopfende stellt sich die beschriebene Thematik nicht.</p> <p>Eine Anordnung der Stellplätze vor dem Haus erfordert eine wesentlich größere Grundstückstiefe. Bei Stellplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommt es ebenso zu einer deutlichen Vergrößerung der erforderlichen Grundstücksgröße mit der Folge, dass die Vorteile einer Bebauung mit Hausgruppen in Form einer baulichen Verdichtung und günstigeren Grundstückskosten durch optimiert genutzte Flächen verloren gehen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim legt 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher fest. Diese Werte sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In der Planzeichnung werden nur die Stellplätze dargestellt, welche nicht innerhalb der Verkehrsfläche liegen.</p>	Im Ergebnis der Abwägung wird an der Anordnung der Stellplätze der Hausgruppen festgehalten.

Stellungnahme 2: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>6. WA4.1 wurde leider von 3 auf 4 Geschosse erhöht. Die bis dahin sinnvolle Höhenstaffelung zur Neubaugebiet -Mitte ist somit leider nicht mehr gegeben. Das ist so nicht tragbar.</p>	<p>Bereits in der Fassung zum Vorentwurf war für die dreigeschossigen Gebäude die Möglichkeit vorgesehen, dass diese über ein zusätzliches Staffelgeschoss verfügen dürfen.</p> <p>Für die am Rand des Baugebiets liegenden Mehrfamilienhäuser WA 4.1 wurde angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs in Viernheim im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs zum Entwurf ein viertes Vollgeschoss beschlossen. Gegenüber einem Staffelgeschoss über einem dritten Vollgeschoss ergibt sich damit jedoch nur eine geringfügige Ausdehnung der Gebäudekubatur, da ein Staffelgeschoss $\frac{3}{4}$ der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf. Die Erhöhung der möglichen Geschossfläche beträgt daher nur ca. 6,7 %.</p> <p>Ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb eines vierten Vollgeschosses ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 angesichts der festgesetzten Trauf- und gebäudehöhen nicht realisierbar.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wird festgehalten.</p>
<p>7. Zu überdenken wären die Dachformen. Die große Vielfalt an möglichen Dachformen (Satteldach, Pultdach, vers. Pultdach, Zeltdach ...) führt sicherlich nicht zu einem harmonischen Stadtbild.</p> <p>Der bestehende Bannholzgraben weist großteils Pultdachformen auf, mit Ausnahme bei den Einzelhäusern. Es wäre sinnvoll und städtebaulich vorteilhaft dieses auch fortzuführen. Zumindest Gebietsweise sollten einheitliche Dachformen vorgeschrieben werden.</p>	<p>Der Bannholzgraben weist auch im Bestand verschiedene Dachformen – Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer auf.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die Grundstücke, die mit Hausgruppen oder Doppelhäusern bebaut werden, klare Vorgaben zu den Dachformen vor (je nach Bauzeile entweder nur Satteldach oder nur Pultdach), eröffnet jedoch bei einer Gestaltung, die den Charakter eines Doppelhauses oder Hausgruppe wahren, auch eine Abweichung. Dies wird im Interesse der Gestaltungsfreiheit der Bauherren als sinnvoll erachtet.</p> <p>Für die Geschosswohnungsbauten sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der Abwägung werden die Regelungen zu den Dachformen konkretisiert. Eine grundsätzliche Vielfalt, in Anlehnung an den Bestand im Bannholzgraben wird weiterhin erhalten.</p>

Stellungnahme 2: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Für Einzelhäuser sind entgegen der Darstellung nicht-versetzte Pultdächer nicht zulässig.</p> <p>Insofern ist die Vielfalt an Dachneigungen nicht so groß wie dargestellt.</p>	
<p>8. In der Mitte des Neubaugebiets sind sehr wenige Grünflächen geplant. Der schmale Grünstreifen sollte hier viel breiter werden.</p>	<p>Der Stadt ist bewusst, dass in der Mitte des Baugebiets letztlich außer den für die Niederschlagswasserableitung erforderlichen Flächen keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind. Die Planung nimmt hier die Struktur des Bannholzgrabens im Bestand auf. Breite Grünzüge zwischen den einzelnen Quartieren. Innerhalb der Quartiere Wohnstraßen mit Aufenthaltsqualität.</p> <p>Diese Struktur wird trotzdem dringenden Wohnraumbedarf in Viernheim, der es Nahe legt, Bauland möglichst gut auszunutzen, aufgenommen. Andererseits sind die Dichtevorgaben des Regionalplans Südhessen zu berücksichtigen. Dieser gibt für Baugebiete in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vor. Tatsächlich erreicht wird mit einer Dichte von ca. 43 Wohnungen je ha gerade einmal der Mittelwert der regionalplanerischen Vorgaben. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden auch die privaten Grünflächen beitragen.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der vorliegenden Bebauungskonzeption festgehalten.</p>
<p>Wichtig ist möglichst viele attraktive Grundstücke zu schaffen, die optimal ausgerichtet und mit Stellplätzen ausgestattet sind. Die Aufteilung der Grundstücke sollte noch besser optimiert werden.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird auf die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung verwiesen 40% der Fläche im Baugebiet für Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der vorliegenden Bebauungskonzeption festgehalten.</p>

Stellungnahme 3: 49 Bürger aus dem Umfeld des Baugebiets

7 gleichlautende Schreiben vom 07.07.2019, 10.07.2019, 08.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 und vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>nach eingehender Begutachtung der veröffentlichten Unterlagen, welche im Übrigen teilweise erst nach der öffentlichen Bekanntmachung, ohne besonderen Hinweis eingestellt wurden (z.B. Artenschutzbericht wurde erst am 19.06.2019 eingestellt), sowie unserer Ortskenntnisse und der gemachten Erfahrungen im Bannholzgraben, reichen wir als direkte Anlieger und Betroffene nachfolgende Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan ein.</p>	<p>Die Unterlagen werden immer zeitlich erst nach der öffentlichen Bekanntmachung nämlich nur für den Zeitraum der Offenlage im Internet eingestellt. Darauf wird im Bekanntmachungstext hingewiesen. Allerdings konnte die aktuelle Fassung des Artenschutzgutachtens auf Grund technischer Abstimmungsprobleme erst nach dem Beginn der Offenlage im Internet aufgerufen werden. Die Aufnahme der Unterlagen fiel zeitlich mit der Umstellung der Homepage zusammen. Das Gutachten war zwar rechtzeitig eingestellt, aber nicht abschließend freigeschaltet worden.</p> <p>Seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 ist diese Bereitstellung der Unterlagen im Internet nicht mehr fakultativ, sondern verpflichtend. Der dargestellte Mangel stellt somit einen beachtlichen Verfahrensfehler dar. Er kann durch eine erneute Offenlage, welche aufgrund weiterer Änderungen erforderlich ist, geheilt werden. Diese kann allerdings gemäß § 4a BauGB auf die geänderten Inhalte beschränkt werden.</p>	<p>Es wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a BauGB durchgeführt.</p>
<p>In der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2019 wurde vor der Beschlussfassung des o.g. Bebauungsplans von der Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass noch nach dem Beschluss des Bebauungsplans baurechtliche Regulierungen über eine Konzeptvergabe möglich sind. Nach dem hessischen Ministerium für Umwelt-, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist für eine Konzeptvergabe ein Projektplan mit Wertungskriterien (Zuschlagskriterien) notwendig, in dem der Bebauungsplan wesentlicher Bestandteil ist. Wir können im Augenblick nicht erkennen, dass es einen solchen Projektplan mit den dazugehörigen Wer-</p>	<p>Die Stadt Viernheim beabsichtigt eine Vergabe der für Geschosswohnungsbau und gegebenenfalls auch der für Hausgruppen vorgesehenen Bauzeilen durch Konzeptvergaben. Auch wenn im Rahmen einer Konzeptvergabe grundsätzlich gegenüber dem Bebauungsplan einschränkende Vorgaben gemacht werden können, ist es grundsätzlich richtig, dass nur der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in Hinblick auf die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange maßgebend ist.</p>	<p>Für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist allein der Bebauungsplan mit seinen vorgesehen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen maßgebend.</p>

Stellungnahme 3: 49 Bürger aus dem Umfeld des Baugebiets		
7 gleichlautende Schreiben vom 07.07.2019, 10.07.2019, 08.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 und vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
tungskriterien gibt. Als Bürger und Anlieger haben wir aufgrund dieser Veröffentlichungen und Verfahren keine Einflussmöglichkeiten mehr auf Projektplan, auch können die Bürgerbelange rechtlich nicht über die Konzeptvergabe abgebildet werden. Deshalb bestehen wir darauf, dass unsere Widersprüche in den zur Abstimmung vorgelegten Bebauungsplan mit aufgenommen werden.		
Das verkehrstechnische Konzept ist planerisch durch die Poller in der Gebrüder-Grimm-Allee und in den zu erstellenden Straßen nördlich des Michael-Ende-Wegs zeichnerisch dargestellt, es fehlt aber jegliche verbale Ausführung dazu in der textlichen Festsetzung. Hierin ist die verbale Beschreibung des Verkehrskonzepts für den Verkehrsanschluss des neuen Bannholzgrabens zwingend mit aufzunehmen.	In einem Bebauungsplan können weder die Verkehrsraumgestaltung noch verkehrsrechtliche Regelungen, die über eine besondere Zweckbestimmung etwa als Parkplatz oder verkehrsberuhigter Bereich hinausgehen, festgesetzt werden. Für weitergehende Regelungen fehlt in § 9 BauGB eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Die Beschreibung des Verkehrskonzepts erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 6.4.	Im Ergebnis der Abwägung bleiben die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen unverändert.
Wir gehen davon aus, dass der Michael-Ende-Weg weiterhin als Spielstraße bestehen bleiben wird. Wünschenswert wären bauliche Maßnahmen in der Straße, um das Verkehrsschild praktisch auch durchzusetzen.	Der Michael-Ende-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In dem dort maßgebenden Bebauungsplan ist die Straße als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung, also ohne eine Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Über die verkehrsrechtliche Ausweisung des Michael-Ende-Wegs ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden, eine Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen.	Über die verkehrsrechtliche Ausweisung des Michael-Ende-Wegs ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.
In dem Bebauungsplan sind zwar öffentliche Stellplätze ausgewiesen, jedoch ist die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Bereich des verlängerten Michael-Ende-Wegs für 62 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen zu gering. Selbst auf den Privatgrundstücken wird es nicht	Im Bebauungsplan sind nur die Parkplätze, die außerhalb des eigentlichen Straßenraums, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Parkplätze im Straßenraum möglich und auch ge-	Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Stellungnahme 3: 49 Bürger aus dem Umfeld des Baugebiets		
7 gleichlautende Schreiben vom 07.07.2019, 10.07.2019, 08.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 und vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
ausreichend Stellplätze geben. Daher werden Fahrzeuge auch in den angrenzenden Bestandsgebieten abgestellt werden, was Erfahrungsgemäß zu nicht unerheblichen Belastungen für die dortigen Anwohner führen wird. Für diesen Bereich sind zwingend 12 weitere öffentliche Stellplätze auszuweisen. Bereits heute sind im Bereich des angrenzenden Bannholzgraben nicht genügend öffentliche Parkplätze vorhanden.	<p>mäß den Überlegungen zur Erschließungsplanung vorgesehen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim legt 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher fest. Diese Werte sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass in den angrenzenden Bestandsgebieten teilweise vertragliche Regelungen mit den Eigentümern zum Nachweis der Stellplätze getroffen worden, welche nicht eingehalten werden. Das neue Baugebiet ist nicht geeignet diesen Mangel zu beheben.</p>	
Die Abstände der ausgewiesenen Bauflächen zur Flur 117/3 sind im Bereich WA4.1 (3m) und WA1 (6m) aus unserer Sicht und gemäß dem Arten- und Naturschutz nicht ausreichend. Hier sollte im Bereich WA 4.1 südlich des Michael-Ende-Weges die vorhandenen Gebäudelini­en eingehalten werden, somit ergibt sich auch ein entsprechender Abstand zur Flur 117/3.	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem für die gesamte Bebauung am südöstlichen Rand – wie für die geplante Doppelhausbebauung WA 2.1 – ein Mindestabstand zur angrenzenden Grünfläche von 8 m vorgegeben wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Einzelhäuser werden damit um 2 m verschmälert, das Baufenster für das geplante Mehrfamilienhaus um 5 m. Eine sinnvolle Bebauung bleibt dennoch möglich.</p> <p>Eine Anknüpfung an die Bauflucht des Michael-Ende-Wegs ist aufgrund der abknickenden Straßenführung städtebaulich in keiner Weise geboten.</p>	Im Ergebnis der Abwägung wird für die gesamte Bebauung am südöstlichen Rand ein Mindestabstand zur angrenzenden Ausgleichsfläche (Bannholzgraben Bestand) von 8 m vorgegeben.
Für die Mehrfamilienhäuser, die unmittelbar an den vorhandenen Bestand angrenzen, ist eine Geschos­szahl größer 3 nicht akzeptabel. Der optische Anschluss an den Bestand ist nicht gegeben. Das zieht nach sich, dass hier Traufhöhe und Gebäudehöhe im Bebauungsplan entsprechend des Bebauungsplans 290 auf eine Traufwandhöhe von max. 10,0 m und eine Firsthöhe von 11,5 m angepasst werden müssen. Insbesondere	<p>Das Bau­feld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs ist das einzige Bau­feld für Mehrfamilienhäuser, bei dem von einem auch nur mittelbaren Anschluss an den Bestand gesprochen werden kann. Bei allen anderen Bau­feldern für Mehrfamilienhäuser liegen entweder breite Grünzonen oder weitere Gebäudezeilen dazwischen.</p> <p>In Bezug auf das Bau­feld WA 4.1 in Verlängerung</p>	Im Ergebnis der Abwägung wird an der Anzahl von IV Vollgeschossen für den Geschosswohnungsbau festgehalten. Unter Berücksichtigung der Lage zu Bestand wird das Bau­feld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs neu als Bau­feld WA 4.3 mit zwingend III Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 10,0 m und einer Gebäudehöhe von 11,50 m gefasst.

Stellungnahme 3: 49 Bürger aus dem Umfeld des Baugebiets		
7 gleichlautende Schreiben vom 07.07.2019, 10.07.2019, 08.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 und vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
auf der Baufläche WA 4.1 südlich Michael-Ende-Weg, unmittelbar angrenzend an Flur 525 und 527 ist dies notwendig. Im Übrigen weist das Baugebiet eine um 5,50 m höhere zulässige Gebäudehöhe aus als im Bebauungsplan 290 (17,0 m vs. 11,5 m). Dies muss vermieden werden.	des Michael-Ende-Wegs kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem dort die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend III, die Traufhöhe auf 10,0 m und die Gebäudehöhe auf 11,50 m begrenzt und reduziert werden.	
In der textlichen Festsetzung ist unter Punkt 2.2.2 folgender Wortlaut zu finden: „In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.“ Unseres Erachtens ist „Gebäudelänge“ zu ungenau. Handelt es sich um die Breite, Tiefe oder Höhe des Gebäudes? Findige Bauherren finden hier eine Lücke, um die im Bebauungsplan angegebene Gebäudehöhe zu überschreiten. Wir fordern eine Präzisierung der Begrifflichkeiten.	Das Wort „Gebäudelänge“ ist durch den Zusatz „zugehörige“ im Kontext mit der Traufhöhe eindeutig bestimmt. Es kann jedoch eine Systemskizze ergänzt werden.	Im Ergebnis der Abwägung wird die textliche Festsetzung 2.2.2 konkretisiert. Zum Begriff „Gebäudelänge“ werden die die Zuordnung „zugehörige“ und eine Systemskizze ergänzt.
Wir fordern, die Gebäudeausrichtung zu den angrenzenden Wohngebieten entsprechend, wie im Punkt 10 in der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt auszuführen. Somit würde für die Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft Klarheit bestehen, wie die Gebäude auf den Grundstücken ausgerichtet werden.	Die Festsetzung 10 regelt die bei der Festlegung der Anforderungen an die Außenbauteile zu beachtenden maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption. Eine abschließende Fixierung der Bebauung auf genau die dort dargestellten Gebäudeanordnungen ist städtebaulich nicht erforderlich.	Im Ergebnis der Abwägung bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.
Es ist bei der Planung der Ausrichtung der Gebäude unbedingt darauf zu achten, dass bestehende Luft- und Belichtungskorridore nicht zum Nachteil der bestehenden Häuser verbaut werden.	Die geplante Bebauung wird angesichts der Abstände sowie der Lage des Baugebiets (nördlich bzw. östlich) zur vorhandenen Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf deren Belichtungssituation haben. Ebenso ist in keiner Weise davon auszugehen, dass sich im Bereich der Bestandsbebauung nachteilige Auswirkungen auf die Durchlüftung ergeben.	Im Ergebnis der Abwägung hält die Stadt an der Planung fest.

Stellungnahme 4: Sechs Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße und Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zu den zuvor genannten Projekt möchten wir gerne folgende Einwende einreichen:</p> <p>Das verkehrstechnische Konzept ist planerisch mit den Pollern in der Gebrüder-Grimm-Allee bei der Kita Gänseblümchen und in den zu erstellenden Straßen nördlich des Michael-Ende-Wegs im Bereich der Erweiterung zeichnerisch zwar dargestellt, es fehlt aber jegliche verbale Ausführung dazu in der textlichen Festsetzung. Weshalb wir darum bitten möchten, die verbale Beschreibung/Nennung des Verkehrskonzepts inklusive der Poller für den Verkehrsanschluss des erweiterten Wohngebietes „Bannholzgrabens“ unbedingt mit aufzunehmen.</p>	<p>In einem Bebauungsplan können weder die Verkehrsraumgestaltung noch verkehrsrechtliche Regelungen, die über eine besondere Zweckbestimmung etwa als Parkplatz oder verkehrsberuhigter Bereich hinausgehen, festgesetzt werden. Für weitergehende Regelungen fehlt in § 9 BauGB eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.</p> <p>Die Beschreibung des Verkehrskonzepts erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 6.4.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert.</p>
<p>In dem Bebauungsplan sind zwar öffentliche Stellplätze ausgewiesen, jedoch ist die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Bereich des verlängerten Michael-Ende-Wegs für 62 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen zu gering. Daher werden Fahrzeuge auch in den angrenzenden Bestandsgebieten abgestellt werden, was Erfahrungsgemäß zu nicht unerheblichen Belastungen für die dortigen Anwohner führen wird. Für diesen Bereich sehen wir mindestens 12 weitere öffentliche Stellplätze als erforderlich an. Bereits heute sind im Bereich des angrenzenden Bannholzgrabens nicht genügend öffentliche Parkplätze vorhanden.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind nur die Parkplätze, die außerhalb des eigentlichen Straßenraums, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Parkplätze im Straßenraum möglich und auch gemäß den Überlegungen zur Erschließungsplanung vorgesehen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim legt 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher fest. Diese Werte sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.</p>
<p>Die Geschoßanzahl der Mehrfamilienhäuser sollte auf 3 beschränkt werden, weil der optische Anschluss an den Bestand ansonsten nicht gegeben ist. Das zieht nach sich, dass hier Traufhöhe und Gebäudehöhe im Bebauungsplan entsprechend des Bebauungsplans 290 auf eine Traufwandhöhe von max. 10,0 m und eine Firsthöhe von 11,5 m angepasst werden müssen. Im</p>	<p>Das einzige Baufeld für Mehrfamilienhäuser, bei dem von einem auch nur mittelbaren Anschluss an den Bestand gesprochen werden kann, ist das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs. Bei allen anderen Baufeldern für Mehrfamilienhäuser liegen entweder breite Grünzonen oder weitere Gebäudezeilen dazwischen.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der Anzahl von IV Vollgeschossen für den Geschosswohnungsbau festgehalten. Unter Berücksichtigung der Lage zu Bestand wird das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs neu als Baufeld WA 4.3 mit zwingend III Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 10,0 m und einer Gebäudehöhe von 11,50 m ge-</p>

Stellungnahme 4: Sechs Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße und Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Übrigen weist das Baugebiet eine um 5,50 m höhere zulässige Gebäudehöhe aus als im Bebauungsplan 290 (17,0 m vs. 11,5 m). Dies sollte korrigiert werden.	<p>In Bezug auf das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem dort die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend III, die Traufhöhe auf 10,0 m und die Gebäudehöhe auf 11,50 m begrenzt reduziert werden.</p> <p>In Bezug auf die sonstigen Baufelder sollte angesichts der gegebenen Wohnraumnachfrage und der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung in Viernheim an einer Viergeschossigkeit festgehalten werden.</p>	<p>fasst.</p> <p>Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zur Geschosshöhe unverändert.</p>
In der textlichen Festsetzung ist unter Punkt 2.2.2 folgender Wortlaut zu finden: „In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäude-länge überschritten werden.“ Unseres Erachtens ist „Gebäuelänge“ zu ungenau. Handelt es sich um die Breite, Tiefe oder Höhe des Gebäudes? Findige Bauherren finden hier eine Lücke, um die im Bebauungsplan angegebene Gebäudehöhe zu überschreiten. Eine Präzisierung der Begrifflichkeiten würde hier Abhilfe schaffen.	Das Wort „Gebäuelänge“ ist durch den Zusatz „zugehörige“ im Kontext mit der Traufhöhe eindeutig bestimmt. Es kann jedoch eine Systemskizze ergänzt werden.	Im Ergebnis der Abwägung wird die textliche Festsetzung 2.2.2 konkretisiert. Zum Begriff „Gebäuelänge“ werden die die Zuordnung „zugehörige“ und eine Systemskizze ergänzt.
Bei der Planung der Ausrichtung der Gebäude sollte unbedingt darauf geachtet und vorgeschrieben werden, dass bestehende Luft und Belichtungskorridore nicht zum Nachteil des Altbestandes verbaut werden, sondern im Gegenteil, erhalten bleiben müssen.	<p>Die geplante Bebauung wird angesichts der Abstände sowie der Lage des Baugebiets (nördlich bzw. östlich) zur vorhandenen Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf deren Belichtungssituation haben.</p> <p>Ebenso ist in keiner Weise davon auszugehen, dass sich im Bereich der Bestandsbebauung nachteilige Auswirkungen auf die Durchlüftung ergeben.</p>	Im Ergebnis der Abwägung hält die Stadt an der Planung fest.

Stellungnahme 5: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag

Stellungnahme 5: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zu o.g. Bebauungsplan haben wir folgende Anregungen</p> <p>1.) Seitens der Verwaltung wurde mehrfach mündlich zugesichert, dass die maximal zulässige Bauhöhe an den Grundstücken, die an die bestehende Bebauung anschließen, nicht ausgenutzt wird. Wir bitten dies in den schriftlichen Festlegungen ebenfalls genauso festzuhalten. Dies gilt selbstredend auch für die neue Bebauung an dem Grünstreifen parallel zur Jakob-Beikert-Strasse.</p>	<p>Die Anregung kann nur bedingt nachvollzogen werden. Aufgrund der Konzeption gibt es keine Bebauung welche direkt an den Bestand angrenzt. Durch den Grünzug, den Fuß- und Wohnweg und Versickerungsflächen sind überall Abstände gewahrt, die über die bauordnungsrechtlichen Abstanderfordernisse hinaus gehen.</p> <p>Die Stadt Viernheim beabsichtigt bei einer Vergabe der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baugrundstücke zusätzlich den Übergang zum Bestand zu thematisieren.</p> <p>Das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs ist das einzige Baufeld für Mehrfamilienhäuser, bei dem von einem auch nur mittelbaren Anschluss an den Bestand gesprochen werden kann. Bei allen anderen Baufeldern für Mehrfamilienhäuser liegen entweder breite Grünzonen oder weitere Gebäudezeilen dazwischen.</p> <p>In Bezug auf das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem dort die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend III, die Traufhöhe auf 10,0 m und die Gebäudehöhe auf 11,50 m begrenzt und reduziert werden.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der Anzahl von IV Vollgeschossen für den Geschosswohnungsbau festgehalten. Unter Berücksichtigung der Lage zu Bestand wird das Baufeld WA 4.1 in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs neu als Baufeld WA 4.3 mit zwingend III Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 10,0 m und einer Gebäudehöhe von 11,50 m gefasst.</p>

Stellungnahme 5: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 15.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>2.) Innerhalb der Neubebauung soll der Verkehrsfluss laut Planung durch Poller reguliert werden. Dadurch werden Anwohner zum Teil gezwungen unnötige Umwege zu fahren, um zu ihren Wohnungen zu gelangen. Im Sinne des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit schlagen wir vor, auf diese Poller komplett zu verzichten. Der Verkehrsfluss sucht sich stets selbst die optimale Route. Die Umweltbelastungen werden so minimiert. Für die Zufahrtsstrassen, insbesondere für den Michael-Ende Weg wurde durch Gutachten festgestellt, dass sie das zu erwartende Aufkommen leicht bewältigen können.</p>	<p>Das Baugebiet „Bannholzgraben“ ist entsprechend der dem gesamten Baugebiet zugrundeliegenden Konzeption in mehreren Fächern, die durch Grünzüge gegliedert sind, aufgebaut. Zwischen den einzelnen Teilbereichen wurde bewusst keine Verkehrsverbindung geschaffen bzw. bestehende Verkehrsverbindungen wie die Gebr.-Grimm-Allee sind für den Kfz-Verkehr gesperrt.</p> <p>Die verkehrliche Grundkonzeption soll im Rahmen der Erweiterung des Baugebiets nicht durchbrochen werden. Daher wird bewusst keine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Baugebiet geschaffen, zumal ansonsten zu befürchten wäre, dass auch aus den bereits bestehenden Baugebieten der Weg durch das geplante Baugebiet gesucht werden könnte.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der Verkehrskonzeption mit einer Zweiteilung des Gebiets festgehalten.</p>

Stellungnahme 6: Eine Bürgerin aus der Lorscher Straße		
Schreiben vom 19.06.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als Eigentümerin des Flurstücks [REDACTED] erhebe ich Einspruch gegen die Ausweisung des vorgenannten Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche verbunden mit den Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ Nr. 291.</p> <p>Durch die beabsichtigten Maßnahmen bin ich unmittelbar betroffen, da das genannte Grundstück bei einem zukünftigen Verkauf belastet und nicht mehr uneingeschränkt verfügbar ist. Es fehlen vertragliche Regelungen für den Verkaufsfall und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wäre nicht mehr uneingeschränkt möglich. Für diese massiven Einschränkungen fehlen vorrangige öffentliche Interessen. Weitere Einwendungen gegen das im Betreff genannte Bebauungsplanverfahren behalte ich mir ausdrücklich</p>	<p>Die Fläche war als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Maßnahmen waren mit den Bewirtschaftern der Fläche abgestimmt. Mit der Eigentümerin konnte jedoch keine Einigung hinsichtlich der erforderlichen vertraglichen Regelungen gefunden werden.</p> <p>Nachdem diese Einigung nicht zustande kam, ist hinzunehmen, dass Teile der Ackerflächen nördlich des geplanten Baugebiets nicht für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit den Bewirtschaftern und Eigentümern benachbarten Flächen konnten jedoch die erforderlichen Verträge getroffen werden. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf</p>	<p>Der Geltungsbereich wird im Norden auf den südlichen Rand des dort verlaufenden Wirtschaftswegs zurückgenommen.</p>

Stellungnahme 6: Eine Bürgerin aus der Lorscher Straße		
Schreiben vom 19.06.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
vor.	westlich angrenzenden Flächen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Bannholzgraben realisiert.	

Stellungnahme 7: Drei Bürger aus dem Sepp-Herberger-Weg		
Ein Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>den Entschluss gegen eine Baustraße und für die Nutzung vorhandener Infrastruktur tragen wir ausdrücklich mit. Gleichzeitig ersuchen wir Sie, im Zuge der Bauleitplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Zusicherungen abzugeben:</p> <p>1) Anfahrt „Erweiterung Bannholzgraben“ via Dina-Weißmann-Allee ab Zufahrt L3111 und rechtsabbiegend in Schwester-Paterna-Allee durch Bau- und Anlieferverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung derzeit vorhandener Zone 30 während und nach Erschließungs- und Bauungsphase. • Dienliche Kontrollmaßnahmen der Zone 30 während der Erschließungs- und Bauungsphase mit der Intention des Lärmschutzes der Anwohner im WA Bereich. <p>2) Durchfahrt Schwester-Paterna-Allee ab Wiesenweg in Richtung „Erweiterung Bannholzgraben“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung und Sicherstellen des existierenden Durchfahrverbots für LKW > 3,5 t. <p><i>Intention ist, potenziellen Schwerlastverkehr während Erschließungs- und Bauungsphase ab Wiesenweg zu unterbinden und Lärmschutz für Anwohner im WA Bereich sicherzustellen. Die faktische Nutzung durch Schwerlastverkehr als alternative Zuwegung zur „Erweiterung Bannholzgraben“ muss unterbunden wer-</i></p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen sind zwar nachvollziehbar, beziehen sich aber nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind vielmehr im Rahmen der Erschließung des Baugebiets bei der Erarbeitung der verkehrlichen Konzeption der Baustellenzufahrt zu beachten.</p> <p>Die Anregungen wurden bereits an den Erschließungsplaner weitergegeben. In enger Abstimmung mit dem Ordnungsamt und unter Berücksichtigung der Anregungen wird ein Konzept für den Baustellenverkehr erarbeitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung der verkehrlichen Konzeption der Baustellenzufahrt zur Erschließung des Gebiets beachtet.</p>

Stellungnahme 7: Drei Bürger aus dem Sepp-Herberger-Weg		
Ein Schreiben vom 16.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>den.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung derzeit vorhandener Zone 30 während und nach Erschließungs- und Bebauungsphase. <p>Dienliche Kontrollmaßnahmen der Zone 30 während der Erschließungs- und Bebauungsphase mit der Intention des Lärmschutzes der Anwohner im WA Bereich</p> <p>3) Parkverbote</p> <ul style="list-style-type: none"> • überdenken geeigneter Parkverbote entlang der Dina-Weißmann-Allee, um den Verkehrsfluss des künftigen Bauverkehrs sicherzustellen. Aktuell wird regelmäßig außerhalb der Parkbuchten und auf der Straße vor dem Anwesen Dina-Weißmann-Allee 10-14 geparkt. Die Be- und Entladezonen für die Bewohner sind zu erhalten. <p>Durchsetzen des existierenden Parkverbots auf der großen Kehre innerhalb der Schwester-Paterna-Allee, um wildes Parken - auch künftiger Anwohner - zu verhindern und den Fluss des künftigen Bauverkehrs sicherzustellen. Aktuell werden auf der Kehre keine Strafzettel mehr verteilt, was erneut zu regelmäßigem Parken auf nicht gekennzeichneten Flächen rund um die Platane und vor dem Trafobus führt.</p>		

Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 14.07.2019		Beschlussvorschlag
<p>zu dem Bebauungsplan habe ich folgende Einwendungen bzw. lege ich Einspruch ein.</p> <p>Bei den vorherigen Plänen waren es zuerst 50m Abstand zwischen Graben und neuer Grundstücksgrenze, dann 30m und jetzt nur 20m. Daher lege ich Einspruch ein.</p>	<p>Die Formulierung wird zur Kenntnis genommen. Das Einlegen eines Einspruches ist jedoch im Verfahren der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Aussagen werden als Anregung in die Abwägung eingestellt, alle berührten öffentlichen und privaten Belange sind nebeneinander und untereinander gerecht ab-</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird die Breite der Grünzone Richtung Westen beibehalten.</p>

Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 14.07.2019		Beschlussvorschlag
	<p>zuwägen.</p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass die Grünzone zur bestehenden Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße verschmälert wurde. Der minimalste Abstand beträgt jedoch einschließlich der privaten Grünflächen 25 m, da angrenzend an die Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße bereits ein Grünstreifen vorhanden ist.</p> <p>Die Verringerung der öffentlichen Grünflächen gegenüber vorherigen Planungskonzepten resultiert jedoch einerseits aus dem dringenden Wohnraumbedarf in Viernheim, der es Nahe legt, Bauland möglichst gut auszunutzen und andererseits aus den Dichtevorgaben des Regionalplans. Der Regionalplan Südhessen gibt für Baugebiete in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vor. Tatsächlich erreicht wird mit einer Dichte von ca. 43 Wohnungen je ha gerade einmal der Mittelwert der regionalplanerischen Vorgaben. Eine substanzielle Verbreiterung der Grünzone im Westen ist städtebaulich nicht begründbar und würde zu einer Absenkung des Dichtewerts bis unter die Mindestvorgabe führen können.</p>	
Des Weiteren bezweifle ich die Aufteilung des Verkehrsaufkommens von 2/3 zu 1/3, wenn ich mir die Anordnung der Poller betrachte. Darauf muss mindestens geachtet werden, wobei ich immer noch aufgrund der Gleichberechtigung auf die Verteilung 50:50 bestehen muss. Es gibt keine einleuchtende Begründung für eine andere Aufteilung.	Die Aufteilung ergibt sich anhand der abgeschätzten Zahl der in den jeweiligen Teilbereichen erschlossenen Wohnungen und berücksichtigt dabei den unterschiedlichen Ausbauzustand des Michael-Ende-Wegs und der Schwester-Paterna-Allee/Dina-Weißmann-Allee.	Im Ergebnis der Abwägung wird an der Verkehrskonzeption mit einer Zweiteilung des Gebiets von 2/3 zu 1/3 festgehalten.
Weiter bestehe ich auch auf eine schriftliche Festbeschreibung der maximalen Anzahl der Geschosshöhe von max. 3 Geschossen, wie besprochen.	Eine Geschossigkeit von maximal 3 Geschossen wurde nicht „besprochen“, sie war Inhalt des Vorentwurfes. Der Bebauungsplanentwurf sieht im Ergebnis der Beschlussfassung durch die Stadtver-	Im Ergebnis der Abwägung wird an den Festsetzungen zur Geschossigkeit festgehalten.

Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 14.07.2019		Beschlussvorschlag
	ordnetenversammlung im Bereich der Mehrfamilienhäuser zwingend III und maximal IV Vollgeschosse vor. Diese Geschossigkeit ist zur Deckung des in Viernheim bestehenden Wohnraumbedarfs, aber auch zum Nachweis der Raumordnerisch geforderten Baudichte von 35 – 50 Wohnungen je ha erforderlich.	
Zuletzt bestehe ich auch auf eine schriftliche Fest-schreibung, dass direkt hinter unserem Grundstück (Jakob-Beikert-Str. ■) nie eine Straße gebaut wird. Ich bitte somit um die Abänderung des Bebauungs-plans lt. obiger Punkte.	Der Bebauungsplanentwurf sieht hinter dem ange-sprochenen Grundstück keine Straße vor. Die Um-gestaltung des Straßenraums im Bereich der Kita beschränkt sich auf eine Verbreiterung des beste-henden Straßenraums. Eine Zusage, dass der Bebauungsplan nie geändert werden wird, kann jedoch nicht abgegeben werden.	Der Bebauungsplanentwurf sieht hinter dem ange-sprochenen Grundstück keine Straße vor. Eine Zusage, dass der Bebauungsplan nie geändert werden wird, kann jedoch nicht abgegeben werden.

Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.06.2019 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ mit der Bitte um Stellungnahme zuge-sandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf ge-nommen:

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regio-nalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan	Die Stellungnahme wird in Hinblick auf die Anpas-sung an die Ziele der Raumordnung zur Kenntnis	Der Text zur Einhaltung der Dichtewerte aus der Begründung zur FNP-Änderung wird in die Begrün-

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>(RPS/RegFNP) 2010 überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt: ca. 3,6 ha sind als „Vorrang Siedlung Planung“ und ca. 1,7 ha sind als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.</p> <p>In Kap. 6.3 fehlen die Aussagen zur Einhaltung der regionalplanerischen Dichtewerte, die im Rahmen der Offenlage der FNP-Änd. enthalten waren und den Nachweis erbracht haben.</p> <p>Ansonsten kann der Bebauungsplan unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>genommen.</p> <p>Der Text zur Einhaltung der Dichtewerte kann aus der Begründung zur FNP-Änderung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden. Der Dichtewert ergibt sich aus der Brutto-Baufläche auch wenn im Bebauungsplan die tatsächlich entstehende Netto-Baufläche bereits abschätzbar ist.</p>	<p>dung zum Bebauungsplan in Kapitel 6.3 übernommen.</p>
<p>Wie bereits mitgeteilt überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Bannholzgraben“ kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Zu den Einzelheiten zum Artenschutz, der Eingriffsregelung und zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>	<p>Die Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden keine Änderungen oder Ergänzungen gegenüber meiner Stellungnahme vom 31. Mai 2019 vorgebracht, auf die weiterhin verwiesen wird.</p> <p><i>Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich zu dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ sowie der gleichnamigen FNP- Änderung wie folgt Stellung: Die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen „Bannholzgraben“ überlagert keine nach Naturschutzrecht ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete.</i></p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass die geplante Wohnbaufläche näher an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug als die im Regionalplan dargestellte Erweiterung im Osten rückt.</p> <p>Zur Minderung der zusätzlichen Störwirkungen, die mit der Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft verbunden ist, erfolgt eine Aufwertung von Teilflächen zwischen dem nördlichen Rand des Baugebiets und dem Bannholzgraben durch die Anlage von Blühstreifen bzw. extensiv zu bewirtschaftenden Teilflächen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hierfür war ursprünglich eine Inanspruchnahme des Flurstücks 40 vorgesehen. Da</p>	<p>Die Begründung wird in den Kapiteln 5.5, 7.5.2 und 9.8.1 werden in Bezug auf die Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aktualisiert. Im Umweltbericht wird das Heranrücken an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug thematisiert. An der inhaltlichen Konzeption hat sich keine Änderung ergeben.</p> <p>Der Geltungsbereich wird im Norden auf den südlichen Rand des dort verlaufenden Wirtschaftswegs zurückgenommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>Die überplante Fläche mit der Größe von 5,3 ha ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim entwickelt. In den Erläuterungen wird dazu ausgeführt, dass die im Westen sowohl im FNP als auch im Regionalplan dargestellten Flächen aufgrund noch bestehender konkurrierender Nutzungsansprüche nicht zeitnah umgesetzt werden können. Der Regionalplan stellt im Osten noch Wohnbauerweiterungsflächen dar, die aber nicht entwickelt werden mit dem Hinweis, dass die Flächeninanspruchnahme zu keinen geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft führt, die Flächen aber höheren Belastungen durch Verkehrsimmissionen unterliegen.</i></p> <p><i>Die geplante Wohnbaufläche rückt näher an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug als die im Regionalplan dargestellte Erweiterung im Osten. Dieser Aspekt ist in die Abwägung einzustellen und im Umweltbericht zu thematisieren sowie das Kompensationskonzept entsprechend zu entwickeln (vgl. auch Ausführungen zum Artenschutz).</i></p>	<p>dort keine Einigung mit der Eigentümerin erzielt werden konnte, wurden statt dessen zwischenzeitlich für die westlich angrenzenden Flurstücke 35 – 37 vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern bzw. den Bewirtschaftern getroffen. Geregelt ist dort die Umsetzung folgender Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bewirtschaftung als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten in nicht zu dichter Aussaat sowie Verzicht auf den Anbau von Mais und Düngung (auch ohne Festmistdüngung) b) Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig. c) Nach dem Abernten darf ein Pflugumbruch frühestens nach 3-4 Wochen erfolgen. Nach Möglichkeit soll der Pflugumbruch erst im Frühjahr des Folgejahres erfolgen. d) In der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres ist Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt. e) Vom Grundstück ist ein 10 m breiter Randstreifen vor dem Bannholzgraben durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut“, Saatstärke ca. 4 g/qm, als Grünlandsaum/Blühfläche anzulegen (Saatgut Grundmischung UG/HK 9 oder ähnlich). f) Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (auch Festmist) ist zu verzichten. 	

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>g) Auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.</p> <p>Mit diesen Maßnahmen, die in der Begründung zum Bebauungsplan und im zugehörigen Umweltbericht vertiefend ausgeführt werden, ist ein ausreichender Puffer zur umgebenden Feldflur und zum Bannholzgraben sichergestellt.</p>	
<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o. a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u></p> <p>Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p>	<p>Die Stadtwerke Viernheim haben in ihrer Stellungnahme vom 15.07.2019 bestätigt, dass eine Erschließung des Planungsgebiets mit Wasser möglich ist.</p> <p>Nähere Regelungen zur Ausformung der Wasserversorgungsanlage können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht getroffen werden. Dies bleibt vielmehr der zeitlich und sachlich dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Eine grobe Abschätzung des Bedarfes kann in der Begründung ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich, die Begründung wird inhaltlich ergänzt.</p>
<p>In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis zu den Grundwasserhöchst- und Niedrigständen wird korrigiert bzw. aktualisiert.</p> <p>Es wird als Hinweis ergänzt, dass empfohlen wird, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden.</p> <p>Festsetzungen zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundla-</p>	<p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Zusätzlich wird ein Hinweis in der Legende auf den textlichen Hinweis zu den Grundwasserhöhen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zu den Grundwasserhöchst- und Niedrigständen wird korrigiert bzw. aktualisiert.</p> <p>Es wird als Hinweis ergänzt, dass empfohlen wird, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Weiterhin bitte ich Sie, die Angaben zu den sehr hohen Grundwasserständen in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung entsprechend zu berichtigen.	ge nicht getroffen werden. Es wird hierfür auch keine zwingende städtebauliche Anforderlichkeit gesehen. Die Hinweise reichen aus, um die Bauherren über die Thematik soweit aufzuklären, dass diese in eigener Verantwortung über sinnvolle Lösungsmöglichkeiten in Hinblick auf die hohen und schwankenden Grundwasserstände entscheiden können.	
<u>Abwasser</u> Zur geplanten Entwässerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Baugebiet in der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung nicht erfasst ist. Es ist noch der Nachweis zu erbringen, dass mir den Anschluss des Baugebietes die Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung eingehalten werden und das anfallende Schmutzwasser in eine öffentliche Kläranlage gereinigt werden kann.	Nähere Regelungen zur Ausformung der Entwässerungsanlagen können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der zeitlich und sachlich dem Bebauungsplan nachfolgenden Entwässerungsplanung nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind auch die geforderten Nachweise zu erbringen. Da es sich um ein modifiziertes Trennsystem handelt und nur Schmutzwasser abgeleitet wird, scheint die Aufnahme möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.
<u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:	Es werden keine Bedenken vorgetragen. Der Anregung wurde bereits auf Grundlage der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gefolgt. Dem Bebauungsplan ist bereits der gewünschte Hinweis beigefügt.	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>		
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Darüber hinaus weise ich auf folgendes hin:</p> <p>Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ergänzt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Kapitel 7.5.2 der Begründung und 9.6.2 des Umweltberichts ergänzt</p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/iv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf.</p> <p>Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 24.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.</p>		
<p>Immissionsschutz</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Weinheim und dessen Flugbetrieb an Samstagen, Sonn- und Feiertagen mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeug sowie Motorsegeln sollte eine Aussage über deren Geräuschbelastung gemacht werden. Aufgrund der Lage der Startbahn kann es dazu kommen, dass das Schleppflugzeug über das Wohngebiet ab- oder eindreht um wieder zum Flugplatz zurück zu kommen.</p> <p>Wie bereits in meiner ersten Stellungnahme zu dem Verfahren angeregt, sollte der Fluglärm betrachtet werden. Dies ist bisher nicht erfolgt, sodass meine Bedenken weiterhin bestehen.</p>	<p>Mit dem Luftsportverein Weinheim e.V. 1932 wurde Kontakt aufgenommen. Aufgrund der geschilderten Abläufe, der geringen Anzahl der Flugbewegungen im reinen Motorflug oder F-Schlepp und die auf den Tag beschränkte Betriebszeit erscheint der Flugplatz Weinheim für die Wohnbebauung im nordöstlichen Viernheim nicht relevant. Auf ein Schallgutachten wird daher verzichtet.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird auf eine gutachterliche Bewertung des Flugbetriebs verzichtet.</p>
<p>Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>
<p>Meine Stellungnahme seitens der Bergaufsicht hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p><i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen:</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</i></p> <p><i>Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</i></p> <p><i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</i></p> <p><i>vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</i></p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass der RPS/RegFNP 2010 nördlich des Bannholzgrabens ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand ausweist.</p> <p>Aufgrund der Lage der dargestellten Flächen und der dort bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen durch mehrere landwirtschaftliche Aussiedler, die vorhandenen Anlagen zur Pferdehaltung und den Pferdesport, ist ein Abbau von Kiessand auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.</p> <p>Insofern ist auch realistischerweise nicht mit entsprechenden Auswirkungen (Lärm- und Staubemis-</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>Hinsichtlich des Altbergbaus:</i></p> <p><i>bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weillburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i></p> <p><i>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung:</i></p> <p><i>Ca. 80 m östlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</i></p> <p><i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</i></p> <p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i></p>	<p>sionen) zu rechnen.</p> <p>Sollte dennoch wider Erwarten künftig eine Auskiesung erfolgen, hat die Rohstoffgewinnung auf die benachbarten schützenswerten Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Durch die geplante Wohnbebauung wird eine Auskiesung nicht grundsätzlich erschwert oder gar unmöglich gemacht.</p>	
Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse am

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 03.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p>	<p>Die im Rahmen der Untersuchungen zu archäologischen Fundstellen durchgeführte Magnetometerprospektion wurde auch in Bezug auf Kampfmittel ausgewertet. Es wurden dabei verschiedene Anomalien festgestellt, die als mögliche Kampfmittel zu interpretieren waren. Daher wurde die Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH, Schorfheide, mit einer Räumung beauftragt.</p> <p>Gemäß Schreiben vom 14.03.2019 wurde die Kampfmittelfreiheit bescheinigt.</p>	<p>Bebauungsplanentwurf</p>

Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst		
Schreiben vom 24.06.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>anbei die schon vorhandene Stellungnahme für den Bebauungsplan „Bannholzgraben“. Diese können Sie für ihre angefragte Fläche weiter verwenden.</p> <p>Schreiben vom 25.04.2019</p> <p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</i></p> <p><i>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächti-</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Rahmen der Untersuchungen zu archäologischen Fundstellen durchgeführte Magnetometerprospektion wurde auch in Bezug auf Kampfmittel ausgewertet. Es wurden dabei verschiedene Anomalien festgestellt, die als mögliche Kampfmittel zu interpretieren waren. Daher wurde die Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH, Schorfheide, mit einer Räumung beauftragt.</p> <p>Gemäß Schreiben vom 14.03.2019 wurde die Kampfmittelfreiheit bescheinigt.</p>	<p>Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf</p>

Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst		
Schreiben vom 24.06.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>ger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</i></p> <p><i>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</i></p>		

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Gemäß Festsetzung 2.1.4 ist in den Wohngebieten WA4.1 und WA4.2 eine Überschreitung der GRZ ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Eine Definition, unter welchen Bedingungen diese Ausnahmeregelung zum Tragen kommen soll, erfolgt nicht. Fehlt diese, ist entsprechenden Anträgen regelmäßig stattzugeben, so dass ein Ausnahmeharakter nicht mehr gegeben ist und damit eine Funktionslosigkeit dieser Festsetzung eintritt. Wir bitten um entsprechende Beachtung.</p>	<p>Die Festsetzung dient dazu, Tiefgaragen im Bereich der Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.</p> <p>Dem Kreis ist dahingehend Rechnung zu tragen, dass eine weitergehende Bedingung für die Ausnahme fehlt, so dass entsprechenden Anträgen regelmäßig stattzugeben ist. Dies ist jedoch auch so gewollt.</p> <p>Um der Anregung der Kreisverwaltung zu entsprechen, kann die Festsetzung jedoch künftig die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen nicht mehr als Ausnahme, sondern als Regelzulässigkeit formuliert werden.</p>	<p>Die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen wird nicht mehr als Ausnahme, sondern als Regelzulässigkeit formuliert.</p> <p>Die Festsetzung 2.1.4 lautet somit:</p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 ist eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.</i></p>
<p>2. In der Festsetzung 2.2 zur Trauf- und Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung derselben die „Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze“ festgesetzt. Für die Verkehrsfläche selbst fehlt die Festsetzung einer Höhenlage. Diese konkrete Festsetzung ist erforderlich, da in der Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen auf diese als Bezugspunkt verwiesen und damit eine Abhängigkeit geschaffen wird. In diesem Zusammenhang möchten wir auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen hinweisen,</p>	<p>Gemäß aktueller Rechtsprechung kann ein durchgreifender Bestimmtheitsmangel der Gebäudehöhenfestsetzungen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Dies ist der Fall, wenn die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sich auf die Höhe der künftigen Straßen bezieht, ohne dass dies künftigen Straßenhöhen aus dem Bebauungsplan ersichtlich werden.</p> <p>Um dem Bestimmtheitsgebot hinsichtlich der Festsetzung eines unteren Bezugspunkts zu genügen, muss eine Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des</p>	<p>In Festsetzung 2.2 wird der Untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wie folgt neu definiert:</p> <p><i>Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden und in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu</i></p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>das in einem vergleichbaren Fall einen Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat (siehe Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE, Rn 73).</p>	<p>Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Wird zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben zu überlassen.</p> <p>Auch wenn die aktuelle Rechtsprechung die Planungsabfolge von der übergeordneten Bauleitplanung zur konkretisierenden Erschließungsplanung negiert, muss sie im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Hierzu sind zwei Wege denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird auf Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe verzichtet. Die Höhe baulicher Anlagen kann dann nur durch Vorgaben zur Geschossigkeit geregelt werden, wobei zu bedenken ist, dass oberhalb eines Vollgeschosses ein weiteres Staffelgeschoss zulässig ist. • Es werden die künftigen Straßenhöhen im Bebauungsplan, z.B., in Form von Achshöhen, festgesetzt, so dass die maßgebende Höhenlage für jedes Grundstück ermittelt werden kann. <p>Da die Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und gebäudehöhe für die künftige Gestaltung des Baugebiets von großer Bedeutung sind, wird vorgeschlagen, die künftigen Achshöhen im Bebauungsplan festzusetzen und die Definition des Unteren Bezugspunkts daran anzupassen.</p> <p>Um nachträgliche Planänderungen im Bereich der Erschließungsplanung auffangen zu können, wird empfohlen, eine Abweichungsregelung für den Fall höherer Straßenhöhen aufzunehmen.</p> <p>Sollte die Straße tiefer als geplant ausgeführt wer-</p>	<p><i>ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.</i></p> <p><i>Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe hinzuzurechnen.</i></p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	den, würde eine Abweichungsregelung zu einer unzulässigen Einschränkung von Baurechten führen	
Dem Plan ist zu entnehmen, dass die Erreichbarkeit einiger Teilbereiche des Wohngebiets WA3.2 über private Verkehrsflächen erfolgt und diese nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Für diese Flächen ist ein Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt.	Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem bei der Definition der maßgebenden Straße auf die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche verwiesen wird. Der Zusatz, dass die Straße im Plan festgesetzt sein muss, ist erforderlich, da andernfalls ansonsten durch die Herstellung privater Verkehrsflächen auf den Grundstücken eine Abweichung von den Höhengvorgaben ermöglicht werden würde.	In der Festsetzung 2.2.1 (neu, s.o.) wird bei der Definition der maßgebenden Straße auf die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen verwiesen
Dies gilt auch für das zentral gelegene Gebiet des WA4.1. Für diese Teilbereiche ist die Festsetzung 2.2 entsprechend zu ergänzen.	Die Festsetzung kann für das zentral gelegene Gebiet des WA 4.1 eindeutig angewandt werden. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus den östlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen	Eine Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.
3. In 2.2.3 wird im 2. Absatz festgesetzt, dass sich die Vorgabe zur Einrückung von Staffelgeschossen auf die gesamte Hausgruppe bezieht und nicht auf einzelne Teilsegmente der Hausgruppe. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass der erste Bauherr eines Reihenhauses mit seiner Entscheidung der Hausgestaltung für alle anderen nachfolgenden Bauherren vorgibt, wie diese zu bauen haben. Hierbei handelt es sich um ein unzulässiges „Windhundprinzip“. Eine solch verbindliche Vorgabe kann allein durch den Satzungsgeber erfolgen; es darf nicht dem ersten Bauherrn überlassen werden, wie die weiteren Gebäude zu errichten sind. Die Einhaltung einer solchen Festsetzung kann baurechtlich nicht durchgesetzt werden. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	Die Festsetzung regelt, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,80 m überschritten werden darf, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Damit sollen Staffelgeschosse mit flach geneigten Dächern ermöglicht werden. Um den rechtlichen Bedenken der Kreisverwaltung Rechnung zu tragen, empfiehlt sich eine Trennung der Festsetzungen zu Geschosswohnungsbauten einerseits und zu Doppelhäusern und Hausgruppen andererseits. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Seite, an der ein Staffelgeschoss einzurücken ist, abschließend festgesetzt (Gartenseite eines Gebäudes). Allerdings wird eine Ausnahmeregelung dahingehend ergänzt, dass ausnahmsweise auch ein Einrücken an der Erschließungsseite zulässig ist,	Die Festsetzung 2.2.3. wird für Doppelhäuser- und Hausgruppen neu wie folgt als Festsetzung 2.2.5 gefasst: <i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem an der Erschließungsseite des Gebäudes und an den Seitenfassaden um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an der der Erschließungsseite des Gebäudes gegenüberliegenden Außenwand soweit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.</i> <i>Ausnahmsweise ist auch ein Einrücken an der Erschließungsseite sowie an den seitlichen Fassaden zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausrei-</i>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass die Grundstücksvergabe durch die Stadt erfolgt, kann zudem erleichternd geregelt werden, dass anstelle einer öffentlich-rechtlichen Sicherung auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag ausreichend ist, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.</p>	<p><i>chend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.</i></p>
<p>4. Gleiches gilt für die in den Festsetzungen 2.2.5 bzw. 14.4 und 14.5 geforderten gleichen Traufhöhen, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen von Hausgruppen oder Gebäudehälften. Eine Sicherung der angestrebten Konformität der Doppelhäuser und Hausgruppen durch Baulast, wie dies in Kap. 7.2.1 angeführt wird, ist nicht möglich. Dies kann ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag erzielt werden.</p>	<p>Die Festsetzungen können dahingehend gelockert werden, dass beide aneinandergebauten Gebäudehälften eines Doppelhauses oder alle Segmente einer Hausgruppe nicht mehr die gleichen Traufhöhen, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen aufweisen müssen. Es genügt, dass eine Gestaltung gewährleistet ist, die den Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe wahr. Die Prüfung, ob dies der Fall ist, erfolgt durch die Verwaltung im Rahmen des Abschlusses der erforderlichen vertraglichen Regelung.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass die Grundstücksvergabe durch die Stadt erfolgt, kann zudem erleichternd geregelt werden, dass anstelle einer öffentlich-rechtlichen Sicherung auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag ausreichend ist, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.</p>	<p>Die Festsetzungen 2.2.5 (neu 2.2.7) bzw. 14.4 und 14.5 wird eine Abweichung von den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen zugelassen, wenn</p> <p><i>„eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.“</i></p>
<p>5. Die Festsetzung 3.2 erschließt sich nicht und wird in der Begründung nicht erläutert. Auch hier ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Bebauung der seitlich angrenzenden Baugrundstücke mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus für die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhäusern nicht zulässig. Ferner würde die Zulassung eines Einzel-</p>	<p>Festsetzung 3.2 regelt, dass in den für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Baufeldern ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig sind, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die seitlich angrenzenden Baugrundstücke entweder mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus bebaut werden.</p>	<p>In Festsetzung 3.2 wird die Ausnahmeregelung gestrichen. Sie lautet dann:</p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.</i></p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>hauses mit der Maßgabe dieser Festsetzung zur Folge haben, dass Hausgruppen nicht mehr errichtet werden können.</p>	<p>Diese Festsetzung ist erforderlich, wenn sich die Baugrundstücke in private Eigentum befinden. Dann ist der Fall denkbar, dass bei vier nebeneinanderliegenden Grundstücken für Doppelhaushälften die mittleren beiden zusammengefasst und mit einem Einzelhaus bebaut werden. Dies hätte zur Folge, dass die beiden äußeren Grundstücke nicht mehr bebaubar wären.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass die Grundstücksvergabe durch die Stadt erfolgt, kann auf die Festsetzung verzichtet werden, kann die Ausnahmeregelung gestrichen werden.</p>	
<p>6. In der Festsetzung 4.1 wird die Formulierung „kann zugelassen werden“ verwendet, in der Begründung (Kap. 7.1.4, S. 32) hingegen „ist zulässig“. Ferner sollte in 4.1 und 4.2 klargestellt werden, dass es sich gemäß der für diese Festsetzung gültigen Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO um eine Ausnahmeregelung handelt.</p>	<p>Die Begrifflichkeit in der Begründung kann angepasst werden.</p> <p>Die Festsetzungen können zudem als Ausnahmeregelung formuliert werden.</p>	<p>Die Begrifflichkeit in der Begründung wird in Kapitel 7.1.4 angepasst.</p> <p>Die Festsetzungen 4.1 und 4.2 werden als Ausnahmeregelung formuliert. Sie lauten dann:</p> <p><i>Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von 2 m verbleibt.</i></p> <p><i>Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, um bis zu 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.</i></p>
<p>7. Durch die Festsetzung 6.2 werden Garagen etc. auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit geht die Festsetzung räumlich über die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze in den genannten Wohngebieten hinaus. Zur leichteren Verständlichkeit regen wir an, die zeichnerische Festsetzung an die textliche anzupassen bzw. um Un-</p>	<p>Stellplätze und Garagen werden in Festsetzung 6.2 sowohl auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen als auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zugelassen.</p> <p>Die Festsetzung 6.1 lautet:</p>	<p>Die Festsetzungen 6.1 und 6.2 werden wie folgt zusammengefasst:</p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie gemäß HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur bis zu einem Abstand von 15 m zu mit Kfz befahrbaren öffentlichen oder in der Planzeich-</i></p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>klarheiten auszuschließen (z. B. hat das westliche WA3.2 sowohl nördlich als auch südlich Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien).</p> <p>Dies empfehlen wir auch für die Festsetzung 6.1, z. B. für das südliche Eckgrundstück im westlichen WA1 – wie tief reicht hier die fragliche Fläche? Bis zum Nachbargrundstück?</p>	<p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 [Einzel- und Doppelhausgrundstücke] sind Garagen, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie gemäß HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.</i></p> <p>Die Festsetzungen sind insoweit ausreichend eindeutig, können aber bei Eckgrundstücken dazu führen, dass weitgehend das gesamte Grundstück für Stellplätze genutzt werden kann. Alternativ kann geregelt werden, dass Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie bis zu einem Abstand von 15 m zu öffentlichen oder in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig sind.</p> <p>Beim westlichen Baufeld 3.2 ist es zudem richtig, dass sowohl nördlich als auch südlich Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien vorhanden sind. Insofern läuft bei diesem Baufeld die Festsetzung ins Leere. Städtebaulich wäre an dieser Stelle jedoch auch Stellplätze im Gartenbereich vertretbar. Insofern wird hier kein ergänzender Regelungsbedarf gesehen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt im Rahmen der Grundstücksvergabe ausreichend Einfluss auf die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nehmen kann.</p>	<p><i>nung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.</i></p> <p>Die gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze können in der Folge entfallen.</p>
<p>Redaktioneller Hinweis: Im Plan findet sich das Planzeichen der rot gestrichelten Linie im westlichen WA3.2 und südöstlichen WA3.1 ohne Erläuterung (Ga/St), im südöstlichen WA3.1 an anderer Stelle der Eintrag „Ga/St“ ohne Flächenbegrenzung.</p>	<p>Die gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze können in der Folge des obigen Abwägungsvorschlags entfallen.</p>	<p>Die gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze entfallen</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8. Zur textlichen Festsetzung 8.1 existiert im Plan keine zeichnerische Festsetzung. Wir bitten um Prüfung.	Die Festsetzung war ursprünglich vorgesehen für die rückwärtigen Erschließungswege der Hausgruppenbebauung. Diese sind jedoch nun als private Verkehrsflächen festgesetzt, so dass die Festsetzung entfallen kann.	Festsetzung 8.1 entfällt.
9. Die Festsetzung 10.2 bitten wir derart zu formulieren, dass auch Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO erfasst werden.	Die Festsetzung lautet: <i>„Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-07 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.“</i> Die Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren, da Unterlagen vorzulegen und seitens der Gemeinde zu prüfen sind. Es kann jedoch klargestellt werden, dass mit „baurechtlichen Genehmigungsverfahren“ auch eine Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO umfasst ist.	In der Festsetzung 10.2 wird klargestellt, dass mit „baurechtlichen Genehmigungsverfahren“ auch eine Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO umfasst ist. Die Festsetzung lautet dann: <i>Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-07 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.</i>
10. Gemäß der Festsetzung 11.2 müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche auf „Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau“ entfallen. Dem steht die Festsetzung 2.1.4 entgegen, die ausnahmsweise eine weitergehende Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässt. Wir bitten um Prüfung.	Für Tiefgaragen wird eine Überdeckung mit Bodensubstrat gefordert (Festsetzung 11.5). Um Unklarheiten in der Auslegung der Festsetzung zu vermeiden, kann nach der Vorgabe „mit natürlichem Bodenaufbau“ noch „oder auf mit Bodensubstrat überdeckte Flächen von Tiefgaragen“ ergänzt werden.	Die Festsetzung 11.2 erhält folgenden Wortlaut: <i>„Mindestens 40% der Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten müssen auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau oder auf mit Bodensubstrat überdeckte Flächen von Tiefgaragen entfallen.“</i>
11. Nach 11.3 sind private Stellplätze durch Baumpflanzungen zu untergliedern. Wie wird im Falle von zentral angelegten Stellplätzen z. B. von Hausgruppen nachgewiesen, auf welchem Grundstück eine Baumpflanzung zu erfolgen hat?	Aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ergibt sich, dass die Stellplatzuntergliederung ab 5 zusammenhängenden Stellplätzen erforderlich wird. Angesichts der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Baulänge der Hausgruppen sind 5 oder mehr zusammenhängende Stellplätze nur bei den Haus-	Die Festsetzung 11.3 bleibt unverändert.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	gruppen mit stirnseitiger Stellplatzanordnung zu erwarten. In diesem Fall ist jedoch klar, auf welchem Grundstück die Baumpflanzung zu erfolgen hat.	
12. Die Festsetzung 11.4 nimmt auf den öffentlichen Verkehrsraum Bezug. Sofern auch eine Vorgartenzone bei Anliegern privater Verkehrsflächen geschaffen werden soll, ist dies in der Festsetzung zu ergänzen.	Der Anregung kann Rechnung getragen werden.	Festsetzung 11.4 wird wie folgt ergänzt: <i>„Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 2,50 m Tiefe zu schaffen.“</i>
13. Die in 11.4 im 2. Absatz getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung eines mittelkronigen Baumes im Vorgartenbereich erscheinen im Hinblick auf die mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Baugrenze und den mit 2 m einzuhaltenden Abstand der Baumpflanzung zur Verkehrsfläche schwierig umsetzbar. Wir bitten um Prüfung.	Die Festsetzung 11.4, 2. Absatz lautet: <i>„In den Vorgartenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist pro Grundstück ein mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste I (siehe Anhang) in einem Abstand von 2,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.“</i> Sie bezieht sich nur auf die Einfamilienhausgrundstücke. Dort ist beidseitig ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Geht man davon aus, dass in einem seitlichen Grenzabstand die Anordnung der notwendigen Stellplätze erfolgt, verbleibt im anderen seitlichen Grenzabstand ausreichend Raum für eine Baumpflanzung. Jedoch ist es richtig, dass dies im Einzelfall zu einer erheblichen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit führen kann. Da jedoch ohnehin gemäß Festsetzung 11.2 eine Mindestbegrünung der Grundstücke mit Bäumen oder Sträuchern gefordert wird, bestehen keine Bedenken dagegen, die Festsetzung zu streichen.	Die Festsetzung 11.4, 2. Absatz entfällt.
14. In der am südwestlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung findet sich der Eintrag „PW“. Dieser ist	Die Legende kann redaktionell ergänzt werden (PW = Pflegeweg)	Die Legende wird redaktionell korrigiert (PW = Pflegeweg).

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
in der Legende nicht erläutert. Wir bitten um Ergänzung.		
15. Die in der Legende aufgeführten Planzeichen „V“, „M1“ und „M2“ fehlen im Plan.	Die Legende kann redaktionell korrigiert werden.	Die Legende wird redaktionell korrigiert.
16. Im Plan werden im Bereich der Verkehrsfläche mehrere Bäume zur Anpflanzung örtlich festgesetzt. In Kap. 7.5 der Begründung wird ausgeführt (S. 36 und auch S. 78), dass die Hauptsammelstraße durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert werde, die geplanten Baumstandorte jedoch nicht im Plan zeichnerisch festgesetzt würden. Wir bitten um Prüfung.	Es kann in der Begründung klargestellt werden, dass die im Straßenbereich geplanten Baumstandorte nicht vollständig im Plan zeichnerisch festgesetzt werden. Dies soll die notwendige Flexibilität für die Erschließungsplanung ermöglichen.	In der Begründung wird klargestellt, dass die im Straßenbereich geplanten Baumstandorte nicht <u>vollständig</u> im Plan zeichnerisch festgesetzt werden.
17. Gegenüber dem Vorentwurf ist der Geltungsbereich nunmehr im Nordwesten um die Verkehrserschließung über die Schwester-Paterna-Allee erweitert worden. Die Verkehrsfläche soll hier nach Osten um 10 Meter verbreitert werden. Der Entwurf greift damit in den Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ sowie dessen Änderung Nr. 2a ein und betrifft folgende Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Grünfläche (s. a. textliche Festsetzung 19.2) - anzupflanzende Baumreihe in der Schwester-Paterna-Allee (s. a. textliche Festsetzung 19.3) - Ausgleichsfläche A5 (s. a. textliche Festsetzung 19.4) - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. a. textliche Festsetzung 19.4) - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses / Versickerungsfläche (s. a. textliche Festsetzung 19.5) - oberflächliche Ableitung von Niederschlagswasser in Rinnen oder Gräben (Flurstück 15-505, s. a. textliche Festsetzung 19.5) 	In der Begründung wird klargestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ sowie dessen Änderung Nr. 2a im Bereich des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ ersetzt werden. In der Begründung wird eine Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Eingriffen in die festgesetzte Ausgleichsfläche ergänzt. Die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses / Versickerungsflächen (s. a. textliche Festsetzung 19.5) und die oberflächliche Ableitung von Niederschlagswasser in Rinnen oder Gräben (Flurstück 15-505, wird lediglich modifiziert. Die mit der Planung im Bestand verbundenen Funktionen werden vollumfänglich erhalten.	In der Begründung wird klargestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ sowie dessen Änderung Nr. 2a im Bereich des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ ersetzt werden. In den textlichen Festsetzungen wird zu Beginn folgender Absatz ergänzt: <i>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 290 „Bannholzgraben“ sowie dessen Änderung Nr. 2a. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.</i> In der Begründung wird eine Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Eingriffen in die festgesetzte Ausgleichsfläche ergänzt.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine solche Überplanung von festgesetzten und abgewogenen Inhalten eines Bebauungsplans, die laut Entwurf einen vollständigen Wegfall der o. g. festgesetzten Strukturen zur Folge hat, bedarf einer Änderung dieses Planes bzw. einer Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Eingriffen in die festgesetzte Ausgleichsfläche. Dies fehlt im vorliegenden Entwurf und seinen Gutachten (z. B. in Kap. 9.6 – Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens).		
18. In Kap. 7.1.2 der Begründung wird ausgeführt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei Reihemittelhäusern bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden dürfe, dieser Wert dann aber die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit beinhalte und sich daher in der Summe keine Mehrversiegelung ergebe. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grenzwerte in Einzelfällen unter den in Ziffer 1 bzw. 2 genannten Voraussetzungen weiterhin gilt. Sofern eine weitere Überschreitung nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, sollte eine entsprechende ausschließende Festsetzung getroffen werden.	<p>§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO regelt, dass im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. <p>abgesehen werden kann. Diese Regelung gilt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans und soll grundsätzlich nicht eingeschränkt werden. Die Begründung kann diesbezüglich klargestellt werden.</p>	In der Begründung wird in Kapitel 7.1.2 klargestellt, dass die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO anwendbar bleiben sollen.
19. Gemäß Kap. 7.2.1 (S. 34) sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser nur begrünte Dächer zulässig. In der Festsetzung 14.6 ist nicht eindeutig formuliert, dass dies die einzig zulässige Dachform sein darf („allgemein zulässig“), und in der Nutzungsschablone werden für die Gebiete WA4.1 und WA4.2 keine Festsetzungen zur zulässigen Dachform getroffen. Wir regen daher an, dies zu präzisieren (z. B. „ausschließlich zulässig“).	Der Anregung kann Rechnung getragen werden.	Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst: <i>In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.</i>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Untere Naturschutzbehörde <u>Begründung/Umweltbericht</u></p> <p>Die Ergebnisse der Bestandserfassung (in Text und Karte) für den Geltungsbereich sind nicht in den Unterlagen enthalten. Damit fehlt die Grundlage, um wesentliche Inhalte der Planung nachvollziehen zu können (z. B. Ermittlung der Umweltauswirkungen, Ableitung möglicher Vermeidungsmaßnahmen, Bewertung des Bestandes).</p> <p>Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands (Kap. 9.4) – bezogen auf das „Schutzgut Arten- und Biotoppotential“ – lediglich die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung wiedergibt. Im Umweltbericht müsste das Schutzgut hingegen umfassender behandelt werden.</p>	<p>Im Umweltbereich werden in Kapitel 9.4.7 ein Bestandsplan sowie weiterreichende Aussagen zum Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial ergänzt.</p>	<p>Im Umweltbereich werden in Kapitel 9.4.7 ein Bestandsplan sowie weiterreichende Aussagen zum Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial ergänzt.</p>
<p>2. Eine Entwicklungskarte (oder auch Grünordnungsplan), in der die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, fehlt in den Unterlagen. Eine solche Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich.</p> <p>Eine solche wurde zwar für den externen Ausgleich im Bereich des Landgrabens erstellt (siehe Begründung (S. 42) sowie Anlage 5), nicht aber für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die an den Geltungsbereich angrenzende Artenschutz-Maßnahme (CEF-2). Es fehlt daher an einer Gesamtschau der erforderlichen Maßnahmen. Darüber hinaus ist aufgrund des Fehlens dieser Karte die Bilanzierung (Begründung, S. 92) für den Geltungsbereich hinsichtlich des geplanten Zustands nicht nachvollziehbar. Wir regen daher an, eine Entwicklungskarte zu erstellen, in der alle o. g. Maß-</p>	<p>Im Umweltbereich wird in Kapitel 9.8.1 ein Maßnahmenplan mit Darstellung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt.</p>	<p>Im Umweltbereich wird in Kapitel 9.8.1 ein Maßnahmenplan ergänzt.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
nahmen – insbesondere auch die bisher nicht in die Planung integrierten Maßnahmen – gebündelt dargestellt werden.		
Auf die notwendige Dokumentationspflicht über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB; eingeführt am 13.05.2017) weisen wir hin. Wir regen an, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen und die beabsichtigte Vorgehensweise (Angaben über Umfang, Häufigkeit und Dauer des Monitorings) darzulegen.	Der Umweltbericht wird in Kapitel 9.9.7 um Aussagen zur Dokumentation über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	Der Umweltbericht wird in Kapitel 9.9.7 um Aussagen zur Dokumentation über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
<u>Artenschutz</u> 4. Zwischen den in der ASP als artenschutzrechtlich erforderlich benannten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) und den getroffenen Festlegungen im Bebauungsplan gibt es Differenzen. Vermutlich resultiert dies daraus, dass die ASP (Stand 17.06.2019) erst nach den übrigen Unterlagen (Begründung, Umweltbericht und Planteil) fertiggestellt worden ist und eine Integration daher noch nicht möglich war. Zu den Maßnahmen im Einzelnen:	Die Artenschutzprüfung wurde nach der Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan nochmals überarbeitet, so dass in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht auf die aktuellste Fassung der artenschutzrechtlichen Prüfung Bezug genommen werden konnte.	Die Begründung wird in den Kapitel 5.5, 7.5.2, 9.4.7 und 9.8.1. in Bezug auf die aktuelle Fassung der artenschutzrechtlichen Prüfung aktualisiert.
<ul style="list-style-type: none"> • CEF-1 (=CEF-Maßnahmen A): Diese auf Parzelle Nr. 40 zu realisierende Maßnahme besteht gemäß Beschreibung (ASP, S. 6 f.) aus 2 Teilmaßnahmen (Grünlandsaum („Blühstreifen“) sowie Acker-Umbruchfläche). Die Flächenausdehnung der Teilmaßnahmen lässt sich der Abbildung auf S. 14 entnehmen. Wir regen an, die beiden Teilflächen in den zeichnerischen Festsetzungen kenntlich zu machen. 	<p>Die Fläche war als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Maßnahmen waren mit den Bewirtschaftern der Fläche abgestimmt. Mit der Eigentümerin konnte jedoch keine Einigung hinsichtlich der Ausgleichszahlungen gefunden werden.</p> <p>Nachdem diese Einigung nicht zustande kam, ist hinzunehmen, dass Teile der Ackerflächen nördlich des geplanten Baugebiets nicht für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit den Bewirtschaftern und Eigentümern benachbarten Flächen konnten jedoch die erforderlichen Vereinbarungen getroffen werden. Die artenschutz-</p>	Der Geltungsbereich wird im Norden auf den südlichen Rand des dort verlaufenden Wirtschaftswegs zurück genommen.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	rechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf westlich angrenzenden Flächen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Bannholzgraben realisiert.	
<ul style="list-style-type: none"> • CEF-2 (= CEF-Maßnahme B): Die „CEF-Maßnahme B“ (ASP, S. 7) umfasst die Anlage eines Grünlandsaumes („Blühstreifen“) und liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Maßnahme/Fläche ist in den übrigen Planteilen (Begründung, Umweltbericht) nicht benannt. Es bedarf daher einer entsprechenden Ergänzung dieser Maßnahme in den Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Entwicklungskarte) und der notwendigen rechtlichen Sicherung. Die rechtzeitige Verfügbarkeit der Fläche ist sicherzustellen. 	Es wird auf die obigen Aussagen zur aktuellen Fassung der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Die notwendige rechtliche Sicherung ist durch vertragliche Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und den Eigentümern der Flächen erfolgt. Die Flächen stehen – vertraglich gesichert - ab November 2019 zur Verfügung. Die Bewirtschaftung entsprechend der Vorgaben des Vertrages wird bereits zum Herbst 2019 beginnen.	Die Begründung wird in den Kapitel 5.5, 7.5.2, 9.4.7 und 9.8.1. in Bezug auf die aktuelle Fassung der artenschutzrechtlichen Prüfung aktualisiert.
<ul style="list-style-type: none"> • CEF-3: Diese Maßnahme umfasst das Anbringen von Quartier-/Nisthilfen. Sie ist in den Planunterlagen nicht festgesetzt und auch sonst nicht erwähnt. Es fehlt damit (wie bei CEF-2) an einer entsprechenden Berücksichtigung in den Unterlagen und der notwendigen rechtlichen Sicherung. Die Örtlichkeit für das Anbringen von Quartier-/Nisthilfen bedarf der genaueren Lokalisierung (Darstellung in einer Karte (Entwicklungskarte)). 	Die Örtlichkeit für das Anbringen von Quartier-/Nisthilfen wird mit dem Artenschützer abgestimmt und im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt. Die Darstellung in einer Karte (Entwicklungskarte) kann ergänzt werden.	Der Anregung wird gefolgt.
VM-1: Die Vermeidungsmaßnahme VM-1 Abzäunung ist nicht berücksichtigt und bedarf der Ergänzung.	Die Maßnahme wurde durchaus berücksichtigt. In den bauordnungsrechtlichen Regelungen ist in Festsetzung 16.1 geregelt: <i>Die Baugrundstücke sind zu den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung ÖG1 sowie zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans baulich in einer Höhe von mindestens 1,50 m über angrenzendem Gelände einzufrieden. Die baulichen Einfriedungen sind, soweit sie nicht durch mindestens</i>	Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird nicht erforderlich.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<i>0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.</i>	
5. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den o. g. Artenschutzmaßnahmen um CEF-Maßnahmen handelt, die bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und funktional wirksam sein müssen. Dieses zeitliche und funktionale Erfordernis ist in den Planunterlagen darzulegen und verbindlich zu regeln. Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen rechtzeitig verfügbar sein müssen. Angaben über die Verfügbarkeit der Flächen sollten in den Unterlagen ergänzt werden.	Die Flächen für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen stehen – vertraglich gesichert - ab November 2019 zur Verfügung. Die Änderung der Bewirtschaftung ist ebenso ab dem 11.11.2019 mit den Bewirtschaftern der Fläche vertraglich vereinbart. Die CEF-Maßnahmen im Bereich der Ackerflächen werden daher vor Beginn der Erschließungsmaßnahme umgesetzt. Die Ausbringung von Nistkästen erfolgt durch die Stadt. Eine gesonderte vertragliche Sicherung ist somit nicht erforderlich.	Der Anregung ist durch die geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen Rechnung getragen. Die Unterlagen werden der Behörde im Rahmen der erneuten öffentlichen Beteiligung vorgelegt.
6. Laut ASP ist von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht auszugehen, sofern die in der ASP (Tab. B) genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Da einige Maßnahmen – wie oben dargelegt – nicht in den Planunterlagen enthalten sind und rechtlich nicht gesichert sind, muss nach gegenwärtigem Stand davon ausgegangen werden, dass es infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form bestehen daher Bedenken.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Bedenken der Behörde können nur bedingt nachvollzogen werden.	Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten und vertraglich abgesicherten Ausgleichsmaßnahmen nicht mit einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu rechnen.
7. Bei dem „Blühstreifen“ (Maßnahme A -1. und Maßnahme B) handelt es sich gemäß ASP um eine als extensives Grünland zu entwickelnde Fläche mit einer Breite von 10 m. Da unter dem Begriff „Blühstreifen“ i. d. R. solche Flächen verstanden werden, die dem periodischen Umbruch unterliegen, hier aber die Zielsetzung extensives Grünland besteht, regen wir an, die Bezeichnung „Grünlandsaum“ zu wählen.	Der Anregung kann Rechnung getragen werden.	Statt „Blühstreifen“ wird der Begriff „Grünlandsaum“ verwandt.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>8. Die lt. ASP für die Entwicklung des Grünlandsaums (Blühstreifens) erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (z. B. 2-schürige Mahd, Mahdzeitpunkt, keine Düngung etc.) sind zwingend in die Festsetzung bzw. die vertraglichen Regelungen aufzunehmen, da sie für das Erreichen des Entwicklungsziels und damit auch im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen erforderlich sind</p>	<p>Die vertraglichen Regelungen mit den Bewirtschaftern der Flächen wurden entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung getroffen.</p>	<p>Der Anregung ist durch die geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen Rechnung getragen.</p>
<p><u>Grünordnung / Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>9. Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Renaturierung eines Abschnitts des Landgrabens vorgesehen. Die Maßnahme wird grundsätzlich von uns begrüßt. Zu der Maßnahme haben wir folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der derzeit vorhandene Gewässerabschnitt soll laut Unterlagen zukünftig nur noch temporär durchflossen werden. Laut Unterlagen soll die Böschung am Westufer nicht verändert werden, an der östlichen Böschung sollen „punktuell“ Abgrabungen/Abflachungen erfolgen sowie Totholzelemente eingebracht werden. <p>Als Zielzustand wird laut Unterlagen der Biotoptyp „Sonstige Altarme oder Altwasser“ (Biotoptyp-Nr. 05.236) angesetzt, wobei von der Bewertung des Optimalzustands (53 Wertpunkte) in den Unterlagen 4 Punkte abgezogen worden sind (somit Bewertung mit 49 Wertpunkten).</p> <p>Wir erachten den Ansatz des geplanten Biotops als Biotoptyp „Sonstige Altarme oder Altwasser“ vor dem Hintergrund der aktuell sehr schlechten Struktur, des geringen Maßnahmenumfangs und der begrenzten Entwicklungsfähigkeit dieses Gewässerabschnitts mit einem Wert von 49 Wertpunkten als nicht angemessen. Bei Ansetzen des o. g. Biotoptyps ist aus unserer Sicht</p>	<p>Die Inhalte der Renaturierungsmaßnahme am Bannholzgraben wurden in enger Abstimmung mit dem Gewässerverband erarbeitet und mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert.</p> <p>Die Anregungen zu den fachlichen Bewertungen wurden intensiv erörtert. Aus fachlicher Sicht bestehen hier geringfügige Abweichungen in der Bewertung der Ausgangszustände und des Zielzustandes. Anhand der vom Gewässerverband bereits durchgeführten Maßnahmen kann die beabsichtigte Aufwertung glaubhaft belegt werden. Die Bewertung wird daher aus Sicht der Stadt als angemessen bewertet. Die Unterlagen wurden bereits mehrfach überarbeitet. Unter Berücksichtigung bestehender unterschiedlicher fachlicher Einschätzungen sollte abschließend an der vorgenommenen Bewertung festgehalten werden.</p> <p>Die Anregungen zur Mahd der Flächen werden zur Kenntnis genommen. Der Gewässerverband berücksichtigt diese bereits bei der Bewirtschaftung seiner Flächen.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der vorgenommenen Bewertung in der Bilanzierung der externen Ausgleichsfläche festgehalten</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>ein Abschlag von mind. 10 Wertpunkten (somit 43 Wertpunkte) erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das derzeit artenarme und überdüngte Grünland soll zu einer „extensiv genutzten Frischwiese“ mit 1-schüriger Mahd entwickelt werden. Aufgrund der Überdüngung der Flächen regen wir eine Aushagerung und in den ersten Jahren eine mehrschürige Mahd an. Es ist erforderlich, das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. <p>Bei Umstellung auf die 1-schürige Mahd sollte die Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mahdgut ist als Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Grünlands von der Fläche zu entfernen.</p>		
<p>Laut Begründung (S. 36) wird „der Straßenraum im Bereich der Hauptsammelstraße durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert“. Der genannte Verzicht auf eine zeichnerische Festsetzung, die nicht erfolgen soll, um die künftige Erschließungsstraße nicht frühzeitig zu fixieren, ist nicht nachvollziehbar, da die Flächen für die Verkehrswege bereits fixiert sind. Eine textliche Festsetzung ist nicht erfolgt. Neben der Aufnahme der Maßnahme als textliche Festsetzung regen wir auch an, zum besseren Verständnis der Planung die Baumpflanzungen auch zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p>Eine Festsetzung von Straßenbäumen kann ergänzt werden. Die Standorte werden als verschiebbar gekennzeichnet. Die abschließende Verortung obliegt der Erschließungsplanung, hierbei müssen Zufahrten und Leitungsverläufe berücksichtigt werden.</p>	<p>Es wird folgende Festsetzung 11.2 zu Straßenbäumen ergänzt:</p> <p><i>Die in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.</i></p> <p><i>Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.</i></p>
<p><u>Sicherung Artenschutz + Ausgleich</u></p> <p>11. Für die Maßnahmen auf der Ackerfläche (Festsetzung Nr. 9.6) sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Renaturierung des Landgrabens) sind zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen lt. Unterlagen vertragliche Vereinbarungen vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass vertragliche Vereinbarungen auch für die Entwicklung des Grünlandsaums außerhalb des Geltungsbereichs notwendig sind (Maßnahme CEF-2 Ein Entwurf der Verträge liegt uns nicht vor, so</p>	<p>Die vertraglichen Regelungen mit den Bewirtschaftern der Flächen wurden entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung getroffen. Die Verträge werden der Behörde im Rahmen der erneuten Offenlage vorgelegt.</p>	<p>Der Anregung ist durch die geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen Rechnung getragen.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>dass wir die hinreichende Festlegung der Maßnahmen nicht prüfen und Ihnen hierzu auch keine konkreten Anregungen geben können. Wir geben daher folgende allgemeine Hinweise mit der Bitte, diese bei der Vertragsgestaltung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der Verträge sind die Umsetzung/Dokumentation der Maßnahmen sowie die Sicherstellung des Vollzuges von besonderer Wichtigkeit.</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung/Dokumentation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notwendige Maßnahmen sollten detailliert (Flächen, Zeitraum, Häufigkeit etc.) und verpflichtend festgelegt werden. • Zeitliche Vorgaben/Fristen für die erstmalige Durchführung bzw. Fertigstellung des Ausgleichs sowie Festlegung der dauerhaften Erhaltung und ggf. auch Pflege sind notwendig. • Die Umsetzung bedarf der Kontrolle durch die Stadt – entweder durch Kontrolle vor Ort (seitens der Stadt) oder aber durch Überprüfung einer vom Vorhabenträger bei der Stadt vorzulegenden Dokumentation. Für den Fall, dass sich die Stadt eine Dokumentation der Umsetzung vorlegen lässt, sollten die Anforderungen an die Dokumentation (Inhalt, Häufigkeit, Frist etc.) im Vertrag festgelegt werden. • Aufgrund der aus dem Bebauungsplan resultierenden rechtlichen Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ist die Inanspruchnahme öffentlicher Gelder (z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Förderprogramme) nicht zulässig. Dieser Aspekt sollte in die vertragliche Vereinbarung aufgenommen werden. 		

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sicherstellung des Vollzuges</p> <p>Der Vertrag muss es der Stadt ermöglichen, den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung im Falle unzureichender Erfüllung der vertraglich vereinbarten Pflichten mit geeigneten Instrumenten durchzusetzen (OVG Koblenz, Urteil vom 20.01.2003 - 8 C 11016/02).</p> <p>Wir regen daher an, den effektiven Vollzug der zwingend durchzuführenden Maßnahmen durch Aufnahme geeigneter Instrumente (Sicherheitsleistung, Vertragsstrafe, Ersatzvornahme) zu gewährleisten.</p>	<p>Die Anregungen zur Sicherstellung des Vollzuges werden zur Kenntnis genommen. Hier wird kein Handlungsbedarf gesehen. Die Ausgleichsfläche für die Landgrabenrenaturierung steht im Eigentum der Stadt. Der Gewässerverband ist zusätzlich über die Wasserrahmenrichtlinie zur Umsetzung der Maßnahme verpflichtet.</p>	
<p>Naturschutzregister</p> <p>12. 12. Wir bitten Sie, uns die für das Naturschutzinformationssystem (NATUREG; § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 4 HAGBNatSchG) erforderlichen Daten (planinterne/-externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen) per Daten-CD zum Bebauungsplankataster zu übermitteln. Für die Meldung steht ein Formular zur Verfügung (Abruf über den Link im „Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne“).</p> <p>Zur Integration in NATUREG bitten wir um Zusendung der Geodaten der zugehörigen Flächen (alle entsprechenden Flächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs) als Shapefile. Die Daten sollten ausschließlich die Flächengeometrien (keine Linien, keine Multi-Polygone, keine sonstigen Objekte) enthalten und unbedingt im Koordinatenreferenzsystem ETRS89/UTM zone 32N (ohne Zonennummer, EPSG: 25832) geliefert werden.</p> <p>Um eine Zuordnung der Maßnahmen im o. g. Formular zu den jeweiligen Geometrien zu ermöglichen, bitten wir, die jeweilige Objekt-ID im Formular bei der jeweiligen Maßnahme anzugeben.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Kreisverwaltung werden zu gegebener Zeit die geforderten Daten für das Naturschutzregister zur Verfügung gestellt.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13. Die erfolgte Umsetzung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen und der ggf. von der Stadt an Dritte übertragenen Maßnahmen sollten der UNB seitens der Stadt zeitnah gemeldet werden, damit die erfolgte Umsetzung im Naturschutzregister bestätigt werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	
<p>Aufgrund der mangelnden Einarbeitung der lt. ASP erforderlichen Maßnahmen und der teils fehlenden rechtlichen Sicherung der Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse nicht ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt. Es bestehen somit erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form.</p> <p>Damit von unserer Seite nachvollzogen und auch bestätigt werden kann, dass bei dem Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen ist, sind die Unterlagen hinsichtlich der o. g. Punkte zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Infolge der Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten und vertraglich abgesicherten Ausgleichsmaßnahmen nicht mit einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu rechnen. Die Bedenken der Behörde können nicht nachvollzogen werden.</p>	Die Untere Naturschutzbehörde erhält die Unterlagen im Rahmen der erforderlichen erneuten Behördenbeteiligung zur erneuten Prüfung und Stellungnahme zugesandt.
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.
<p>Gewässerrandstreifen des Bannholzgrabens</p> <p>Hinsichtlich des am Plangebiet verlaufenden Bannholzgrabens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen verfügt, die der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. In diesen Bereichen von zehn Metern landseitig der Böschungsoberkante sind bauliche Anla-</p>	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, tangiert den Planinhalt jedoch nicht.	Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
gen ebenso unzulässig wie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.		
Des Weiteren regen wir an, die frisch- und abwassertechnische Erschließung des benachbarten Bereichs „Am Alten Weinheimer Weg“ im Zuge der Erschließung des Baugebietes ebenfalls zu realisieren.	Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans, kann aber im Rahmen der zeitlich und sachlich dem Bebauungsplan nachfolgenden Erschließungsplanung geprüft werden.	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.
Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz <u>Raumentwicklung</u> Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten (Z3.4.1-9). Die entsprechenden Dichtewerte für das Plangebiet, wie in Kapitel 4.1 erläutert, bitten wir in der Begründung darzustellen.	Der Text zur Einhaltung der Dichtewerte kann aus der Begründung zur FNP-Änderung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden. Der Dichtewert wird aus der Brutto-Baufläche errechnet, auch wenn im Bebauungsplan die tatsächlich entstehende Netto-Baufläche bereits abgeschätzt werden kann.	Der Text zur Einhaltung der Dichtewerte aus der Begründung zur FNP-Änderung wird in die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 6.3 übernommen.
Weiterhin ist mit dem RP Darmstadt die Frage der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung (Z10.1-10) zu prüfen (siehe Stellungnahme Vorentwurf).	Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.07.2019 verwiesen. Mit dem Nachweis der Einhaltung der Dichtewerte kann der Bebauungsplan unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	
<u>Landwirtschaft/Feldflur</u> Gegenüber der Stellungnahme zum Vorentwurf gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
<u>Denkmalschutz</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. HesenArchäologie hat mit Schreiben vom 09.07.2019 keine Bedenken geäußert.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Dorf- und Regionalentwicklung</u></p> <p>Der Fachbereich Dorf- und Regionalentwicklung ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Daher werden aus Sicht des Fachbereichs Dorf- und Regionalentwicklung keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Gefahrenabwehr - Brandschutz</u></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 03.05.2019 besitzt auch weiterhin in vollem Umfang Gültigkeit. Weitere Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p><u>Stellungnahme vom 03.05.2019:</u></p> <p>In der Stellungnahme vom 03.05.2019 wurde auf die Stellungnahme vom 23.04.2018 verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.04.2018</u></p> <p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Bei der Löschwasserentnahme muss an jeder Stelle des Trinkwasserrohrnetzes ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar sichergestellt werden.</p> <p>2. Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu erbringen. Die weiteren Anforderungen des Brandschutzes sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p>	<p>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>


Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 23.07.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen“ in der jeweils gültigen Fassung sicherzustellen. Weitergehende Anforderungen gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu beachten und anzuwenden.</p> <p>3. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind an allen Gebäuden Hausnummern deutlich und gut sichtbar so anzubringen, dass eine schnellstmögliche Orientierung für Feuerwehr und Rettungsdienste am Einsatzort sichergestellt wird.</p> <p>Die oben aufgeführten Forderungen beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand. Im Zuge der weiteren Planung können ggf. weitere Forderungen durch die Brandschutzdienststelle ergehen.</p>		

Hessen Mobil		
Schreiben vom 04.07.2019		Beschlussvorschlag
gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
Fachlicher Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Kreis Bergstraße Zweckverband Abfallwirtschaft		
Schreiben vom 26.06.2019		Beschlussvorschlag
bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Viernheim möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Vorausset-	Die Erschließungsplanung sieht keine Sackgassen vor. Soweit Poller vorgesehen sind, können diese von der Müllabfuhr geöffnet werden, so dass eine	Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

Kreis Bergstraße Zweckverband Abfallwirtschaft		
Schreiben vom 26.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>zungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:</p> <p>In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.</p> <p>Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RASSt 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RASSt 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.</p> <p>Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete</p> <p>Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.</p>	<p>Abfallentsorgung ohne Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist. Der Anregung ist damit Rechnung getragen.</p>	

Amt für Bodenmanagement Heppenheim		
Schreiben vom 14.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum der Stadt. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine umfassende Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen (Straßen- und Grünflächen) sind aus katastertechnischer Sicht als eigenständige Flurstücke zu bilden, in diesem Zuge sollten die Bauplätze ebenfalls erzeugt werden. Wir empfehlen zur Regelung der Grundstücksverhältnisse eine Vereinfachte Baulandumlegung nach BauGB oder eine Vereinigung der Ackerflächen mit anschließender Zerlegung / Teilung der einzelnen Grundstücke durchzuführen.</p> <p>Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren.</p>	<p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in städtischem Eigentum. Eine gesetzliche Bodenordnung wird somit nicht erforderlich.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</p>
<p>Die im Bebauungsplan als 6m breiten Privatweg (siehe Karte) dargestellte Fläche sollte aus unserer Sicht in das Eigentum der Stadt umgewandelt werden.</p> <p>Ansonsten muss dieser Privatweg im Grundbuch auf mehrere Eigentümer eingetragen werden (Teileigentum). Die zukünftigen Eigentümer dieser Fläche stehen in keinerlei Beziehung zueinander. Dieses führt zu Problemen bei der Erneuerung der Straße sowie der Verkehrssicherungspflicht. Des Weiteren müsste in diesem Notarvertrag weiterführende Regelung bezüglich der Nutzung (z.B. befahrbare Fläche usw.) geregelt werden. Sollte es bei dem Privatweg bleiben, empfehlen wir die Breite von 6m auf 3m zu verkleinern und diese Fläche als einen Privaten Fußweg umzuwandeln. Die verkehrstechnische Erschließung dieser Grundstücke kann dann von Süden erfolgen.</p>	<p>Die Stadt sieht keine Erforderlichkeit, diese Stichstraße als öffentliche Straße auszuweisen. Die eigentumsrechtlichen Erfordernisse werden gesehen, jedoch als lösbar erachtet.</p> <p>Eine Verschmälerung der Straße erfolgt nicht, da diese als Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen dienen muss.</p>	<p>Eine Änderung des Planentwurfs erfolgt nicht.</p>

Amt für Bodenmanagement Heppenheim		
Schreiben vom 14.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p> 		

Stadtwerke Viernheim		
Schreiben vom 15.07.2019		Beschlussvorschlag
<p>Begründung zur Offenlegung Kapitel 7.4 Ver- und Entsorgung: hier Stromversorgung (S. 35)</p> <p>Text: Für die Stromversorgung sind zudem zwei Trafostationen zu errichten. Dies Standorte sind im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke festgesetzt.</p> <p>Ergänzung: Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen müssen die Schwellenhöhen der Trafostationen über der Oberfläche angrenzender Verkehrsflächen liegen.</p>	<p>Die geforderten Trafostationen sind in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Die Begründung kann entsprechend den Anregungen der Stadtwerke ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend den Anregungen der Stadtwerke ergänzt.</p>
<p>Eine Erschließung mit Wasser und Gas ist weiterhin möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Für die Stadtentwässerung kommt leider erst etwas später noch separat eine Stellungnahme.</p>	<p>Eine Stellungnahme der Stadtentwässerung liegt trotz Fristablauf am 15.07.2019 mit Stand vom 08.08.2019 nicht vor.</p>	<p>--</p>

Telekom Deutschland GmbH		
Schreiben vom 11.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Die genannten Telekommunikationsleitungen der Telekom verlaufen – soweit im beigefügten Plan erkennbar – im Bereich der Wirtschaftswege entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebiets. Da beide Wege im Rahmen der Planung unverändert erhalten bleiben, ist eine Beeinträchtigung der Leitungen nicht zu erwarten.</p>	<p>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Telekom Deutschland GmbH		
Schreiben vom 11.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schalt- 		

Telekom Deutschland GmbH		
Schreiben vom 11.06.2019		Beschlussvorschlag
<p>gehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 		