Zeitungen: Viernheimer Tageblatt
Südhessen Morgen

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Viernheim, den 01.10.2019

Bitte veröffentlichen am Samstag, dem 05.10.2019

A m t l i c h e B e k a n n t m a c h u n g

Einladung zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)

Zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) am **D i e n s t a g** , dem **08. Oktober 2019** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

T A G E S O R D N U N G :

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“
   1. Entwurfsbeschluss
   2. Beteiligungsbeschluss
   3. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“
3. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren 24. Ände-rung FNP)
   1. Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches
   2. Beschluss des geänderten Entwurfes
   3. Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage
4. Verschiedenes

Viernheim, den 01.10.2019

Der Vorsitzende des Ausschusses
Umwelt, Energie, Bauen

gez.: Rolf Nordmann

Protokoll-Nr. 32/2019 Viernheim, 14. Oktober 2019

P R O T O K O L L

Zu der auf **D i e n s t a g** , den **08.10.2019,** um **19:00 Uhr**, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung** des **Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)** waren erschienen:

VOM AUSSCHUSS UMWELT, ENERGIE, BAUEN (Stadtentwicklung, Agenda 21):

CDU:	Büchler, Ruth	Ausschussmitglied	
	Disson, Gregor	2. stellv. Vorsitzender	ab TOP 4
	Ringhof, Martin	Ausschussmitglied	
	Scheidel, Jörg	Ausschussmitglied	
SPD:	Burkhoff, Nils	Ausschussmitglied	für Schäfer Daniel
	Forg, Klaudia	Ausschussmitglied	
	Häfele, Andreas	1. stellv. Vorsitzender	
UBV:	Nordmann, Rolf	Vorsitzender	
	Benz, Walter	Ausschussmitglied	
Grüne:	Winkenbach, Manfred	Ausschussmitglied	für Klee, Wolfgang
WGV:	Kempf, Ralf	Ausschussmitglied	ab TOP 4

BERATENDE MITGLIEDER (§ 62 Abs. 4, S. 2 HGO):

Gieding, Tobias Beratendes Ausschussmitglied

VON DER Stadtverordneten-Versammlung:

Bleiholder, Rolf UBV

VOM MAGISTRAT:

Kempf, Bastian Erster Stadtrat
Ziegler, Klaus UBV

VOM AUSLÄNDERBEIRAT

Zaskoku, Alban

VON DER VERWALTUNG:

Ewert, Frank ASU

ALS SCHRIFTFÜHRER/IN:

Faber, Jessica ASU

VON DER PRESSE:

Südhessen Morgen

ZUHÖRER:

3

♦ - ♦ - ♦

♦ - ♦ - ♦

T A G E S O R D N U N G :

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. (ehemals TOP 4) Verschiedenes
3. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren 24. Änderung FNP)
   1. Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches
   2. Beschluss des geänderten Entwurfes
   3. Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage
4. (ehemals TOP 2) Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“
   1. Entwurfsbeschluss
   2. Beteiligungsbeschluss
   3. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“

♦ - ♦ - ♦

Der Ausschussvorsitzende Rolf Nordmann eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Bezüglich der Tagesordnung wurden folgende Änderungen gewünscht:

- ehemals TOP 4 „Verschiedenes“ wird zu TOP 2

- ehemals TOP 2 „Bebauungsplan Nr. 282-2 Walter Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“ wird zu TOP 4

1. Protokoll der letzten Sitzung

Da das *Protokoll-Nr. 31/2019 (Sitzung vom17.09.19)* erst am Nachmittag des Sitzungstages vorlag, wird der Beschluss auf die nächste Sitzung vertagt.

2. (ehemals TOP 4) Verschiedenes

Stv. Ringhof fragt nach den Fortschritten in der Erzbergerstr. Bisher seien noch keine Schieberkappen verbaut. Er fragt die Verwaltung nach dem geschätzten noch anstehenden Aufwand.

1. Stadtrat Kempf antwortet dass die Erzbergerstraße im Juli im Dünnschichtverfahren erneuert wurde. Er sichert eine Antwort im Protokoll zu.

Antwort im Protokoll: Zurzeit werden laut Herrn Ackermann (ASU) die Schieberkappen/Schachtdeckel und Sinkkästen an die neue Asphalthöhe angepasst. Die Arbeiten sind danach abgeschlossen.

1. Stadtrat Kempf erklärt anhand der nachgereichten Tischvorlage den Sachstand der Kita Lorscher Str. Es seien möglicherweise weitere Nacharbeiten am Untergrund im späteren Außengelände erforderlich, die bislang unberücksichtigte Kosten erzeugen könnten. Untersuchungen dazu laufen bereits. Der Zeitplan ist nach aktuellem Stand der Dinge weiterhin haltbar.

Stv. Winkenbach möchte eine an ihn herangetragene Bürgerbeschwerde bezüglich der Sauberkeit in der Fußgängerzone weitergeben. Drei Punkte seien besonders schlimm betroffen: Vorplatz Commerzbank, Vorplatz neuer Penny, rechte Treppe der Apostelkirche. Die Reinigung würde allgemein zu selten durchgeführt werden.

Antwort im Protokoll: Die Beschwerde wurde an den zuständigen Mitarbeiter des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes weitergegeben.

Stv. Forg fragt nach der Antwort zu ihrer Frage in der Augustsitzung bezüglich der noch fehlenden Bepflanzung vor dem neuen Hotelkomplex an der L3111.

Vorsitzender Nordmann verweist auf die Antwort im Protokoll vom 20.08.2019.

Vorsitzender Nordmann fragt nach einem Sachstandsbericht zur VIE 07 und dem derzeitigen Verfahrensstand bezüglich der Rathaussanierung (Fassade, Passivhausstandart usw.).

1. Stadtrat Kempf gibt zu bedenken, dass diese Informationen zu umfangreich seien um diese in die Sitzung einzuschieben. Bezüglich der VIE 07 schildert er zusammenfassend, dass derzeit Resthaushaltsmittel in Höhe von ca. 900.000 € auf der Haushaltsstelle Ingenieurbauwerke vorhanden seien. Eine Entscheidung könne die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich bei der Haushaltsdebatte im Dezember treffen. Zum Thema Rathaus seien die Planungen derzeit am Laufen, Kostenschätzungen werden erstellt und Begehungen im Haus laufen.

Stv. Benz fragt nach der neuen geplanten Kindertagesstätte an der Lorscher Straße und nach möglichen finanziellen Problemen und ob die geplante Zeitachse gefährdet sein könnte.

1. Stadtrat Kempf verneint beides.

3. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren 24. Ände-rung FNP)
1. Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches
2. Beschluss des geänderten Entwurfes
3. Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Einleitung durch **Herrn Villinger** (Büro Piske).

Stv. Benz hält die geplanten Lärmvorgaben zum Aufstellen von Wärmepumpen und Kältegeräten in Vorgärten für kritisch.

Herr VIllinger erklärt, dass die Aufstellung durchaus weiterhin möglich sei, jedoch in einigen Bereichen, zum Beispiel bei Reihenhäusern, ein leises Gerät benötigt wird.

Stv. Forg teilt mit, dass die SPD begrüßt dass sich die Planungen auf der Zielgeraden befinden, lediglich die Reduzierung von 4 auf 3 Vollgeschosse in gewissen Bereichen sei enttäuschend.

Hinweis: Vorlage der geänderten Anlage 2a in der Stadtverordnetenversammlung notwendig!

Beschluss:

1. Hiermit wird beschlossen, das Flurstück Nr. 40 Flur 15 der Gemarkung Viernheim aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Variante A externe Ausgleichsmaßnahme Artenschutz) herauszunehmen, da der Ausgleich auf den Flächen der Variante B2 vertraglich geregelt werden konnte (Anlage 1).

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der vorliegenden Form (Anlage 2) wird hiermit beschlossen und die ergänzte Begründung/der Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt.

3. Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zu den teilweise geänderten/ergänzten Unterlagen, gemäß der Beschlüsse in dieser Sitzung, an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" erneut zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 9 Ausschussmitglieder anwesend)

Auszug: ASU, BVLA

4. (ehemals TOP 2) Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“
1. Entwurfsbeschluss
2. Beteiligungsbeschluss
3. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbe-reich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“

Bezug: Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stv. Benz fordert in der Veränderungssperre Pflege- , Kinder- oder Behindertenheim nicht von vorne herein auszuschließen. Die Problematik des Lärmschutzes sei dann logischerweise vom Investor zu lösen.

1. Stadtrat Kempf gibt zu bedenken, dass die Veränderungssperre nur allgemeingültig Sinn mache.

Herr Ewert bestätigt dies, Genehmigungen seien im Einzelfall zulässig, jedoch bestünde darauf kein Rechtsanspruch. Vorhaben, die den Grundzügen der Festsetzungen des aufzustellenden B-Planes widersprechen, könnten natürlich nicht genehmigt werden, da das Aufstellungsverfahren ja durch Schaffung von Fakten sinnlos wäre. Die Veränderungssperre dient dem Schutz der Planungshoheit der Stadt.

Stv. Winkenbach sieht eine gewerbliche Nutzung aber keine Wohnbebauung in diesem Bereich**.**

Stv. Ringhof hält es für wichtig einen baulichen Rahmen vorzugeben, ggf. müsse der Bebauungsplan entsprechend ausgestaltet werden, nicht jedoch die Veränderungssperre.

Stv. Scheidel schlägt vor, weitere Gespräche innerhalb der Fraktionen zu führen und den Beschluss auf die Stadtverordnetenversammlung am 18.10.19 zu vertagen. Dem wird einstimmig zugestimmt.

Beschluss:

1. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird hiermit entsprechend der beigefügten Anlage 1 beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 2).
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

   Der Satzungstext (Anlage 4) ist öffentlich bekannt zu machen.

   Abstimmung: Ohne Abstimmung
   (zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 11 Ausschussmitglieder anwesend)

   Auszug: ASU, BVLA, Wifö

♦ - ♦ - ♦

ENDE DER SITZUNG: **19:50 Uhr**

♦ - ♦ - ♦

DER VORSITZENDE:	**DIE SCHRIFTFÜHRERIN:**
gez.: N o r d m a n n	gez.: F a b e r
Rolf Nordmann	Jessica Faber

F.d.R.d.A.

(Faber)

TOP: Viernheim, den 2. Oktober 2019

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	SVIE_BVLA_2019-0003
Diktatzeichen:	MB
Drucksache:	IV-74-2019/XVIII
Anlagen:	Beschlussvorlage Magistrat vom 14.10.2019 Neubau einer Kindertagesstätte; Auftragsvergabe
Produkt/Kostenstelle:	2019INV009 (063650.09/0951010)
Stand der Haushaltsmittel:	900.000 € VE 2.500.000 €
Benötigte Mittel:	3.078.530 €
Protokollauszüge an:	Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.10.2019	

Informationsvorlage

Neubau einer Kindertagesstätte in der Lorscher Straße; Kostenüberschreitung

Mitteilung/Information

Die Ausschreibung für die Kindertagesstätte in der Lorscher Straße erfolgte in beschränkter Form nach vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb. Am Teilnahmewettbewerb hatten sich 9 Firmen beteiligt. Ein Unternehmen musste wegen unvollständiger Unterlagen ausgeschlossen werden.

Die Ausschreibung (Leistungsprogramm) für die Kita Lorscher Straße basiert auf dem Leistungsprogramm der bereits errichteten Kita in der Walter-Gropius-Alle und ist lediglich an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Kostenkalkulation von 2.700.000 € beruht auf den tatsächlichen Kosten Kita Walter-Gropius-Allee.

In der Beschränkten Ausschreibung wurden 8 Firmen zu Angebotsabgabe aufgefordert. Während der Bearbeitungszeit haben 3 Firmen mitgeteilt, kein Angebot abgeben zu wollen.

Zum Submissionstermin wurden zwei Angebote abgegeben: die Firma Alho mit 3.078.530,00 € und die Firma OBG Rhein-Neckar mit 3.361.000,79 €, die damit nochmals deutlich über der Kostenkalkulation liegt.

Zu den reinen Baukosten kommen die Kosten für die Umfeldmaßnahmen, Außenanlagen und Einrichtungsgegenstände hinzu.

Mangels abschließender Planung können die Kosten dafür noch nicht detailliert genannt werden.

Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte kann hier mit einer Größenordnung von 700.000 bis 900.000 € gerechnet werden.

Die erwarteten Gesamtkosten belaufen sich somit derzeit auf 3.778.530 € bis 3.978.530 €.

Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme wird zu Lasten der bewilligten Maßnahme aus der Hessenkasse und dem Zuschuss des Bundes gehen.

TOP: Viernheim, den 25.09.2019

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	SVIE_BVLA_2019-0003
Diktatzeichen:	MB
Drucksache:	VL-98-2019/XVIII
Anlagen:	3
Produkt/Kostenstelle:	2019INV009 (063650.09/0951010)
Stand der Haushaltsmittel:	900.000 €; VE 2.500.000 €
Benötigte Mittel:	3.078.530 €
Protokollauszüge an:	Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.10.2019	

Beschlussvorlage

Neubau einer Kindertagesstätte in der Lorscher Str.86 B; Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat beschließt, dass der Auftrag zur Errichtung der Kindertagesstätte in der Lorscher Straße an die Firma Alho Systembau zum Angebotspreis von 3.078.530,00 € erteilt wird.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Auf der Basis der Finanzierung durch die Hessenkasse (Zuschuss 1.935.000 €, Eigenanteil Stadt 215.000 €, Laufzeit 10 Jahre, Zinszahlung durch das Land) und der Zuweisung des Bundes über 1.250.000 € sowie des Haushaltsplans 2019 wurde der Neubau der Kindertagesstätte geplant. Er hält sich an die Planung und das Leistungsprogramm der bereits errichteten Kindertagesstätte in der Walter-Gropius-Allee.

Änderung in der Planung sind den anderen Anforderungen des Baugrundstücks geschuldet.

Das Grundstück wird über einen Erbbaurechtsvertrag mit der Katholischen Kirche gesichert.

Neben den Baukosten fallen Kosten für die Ausstattung sowie die Gestaltung der Außenanlagen des Freibereichs an. Die Gestaltung der Freiflächen ist derzeit in Planung.

Die Mittelmeldung für die Kosten für Einrichtungsgegenstände sowie die Herstellung des Außenbereichs erfolg für den Haushaltsplan 2020.

Die Ausschreibung erfolgte in beschränkter Form nach vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb.

Am Teilnahmewettbewerb hatten sich 9 Firmen beteiligt. Ein Unternehmen musste wegen unvollständiger Unterlagen ausgeschlossen werden. In der Beschränkten Ausschreibung wurden 8 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Während der Bearbeitungszeit haben 3 Firmen mitgeteilt, kein Angebot abzugeben. Der Submissionstermin war der 24.09.2019. Es haben 2 Firmen abgegeben (siehe Anlage)

Die Firma Alho Systembau hat dabei das günstigste Angebot abgegeben.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der zugesagten Mittel ist eine baufachliche Prüfung des Bauvorhabens durch den Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen. Die Zusammenstellung der Unterlagen für die Prüfung kann erst erfolgen, wenn die endgültigen Planunterlagen erstellt sind.

Die Verwaltung wird dann umgehend den Antrag auf Prüfung stellen

Da bereits die Kindertagesstätte in der Walter-Gropius-Allee einer solchen Prüfung unterzogen wurde, kann auch hier mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden.

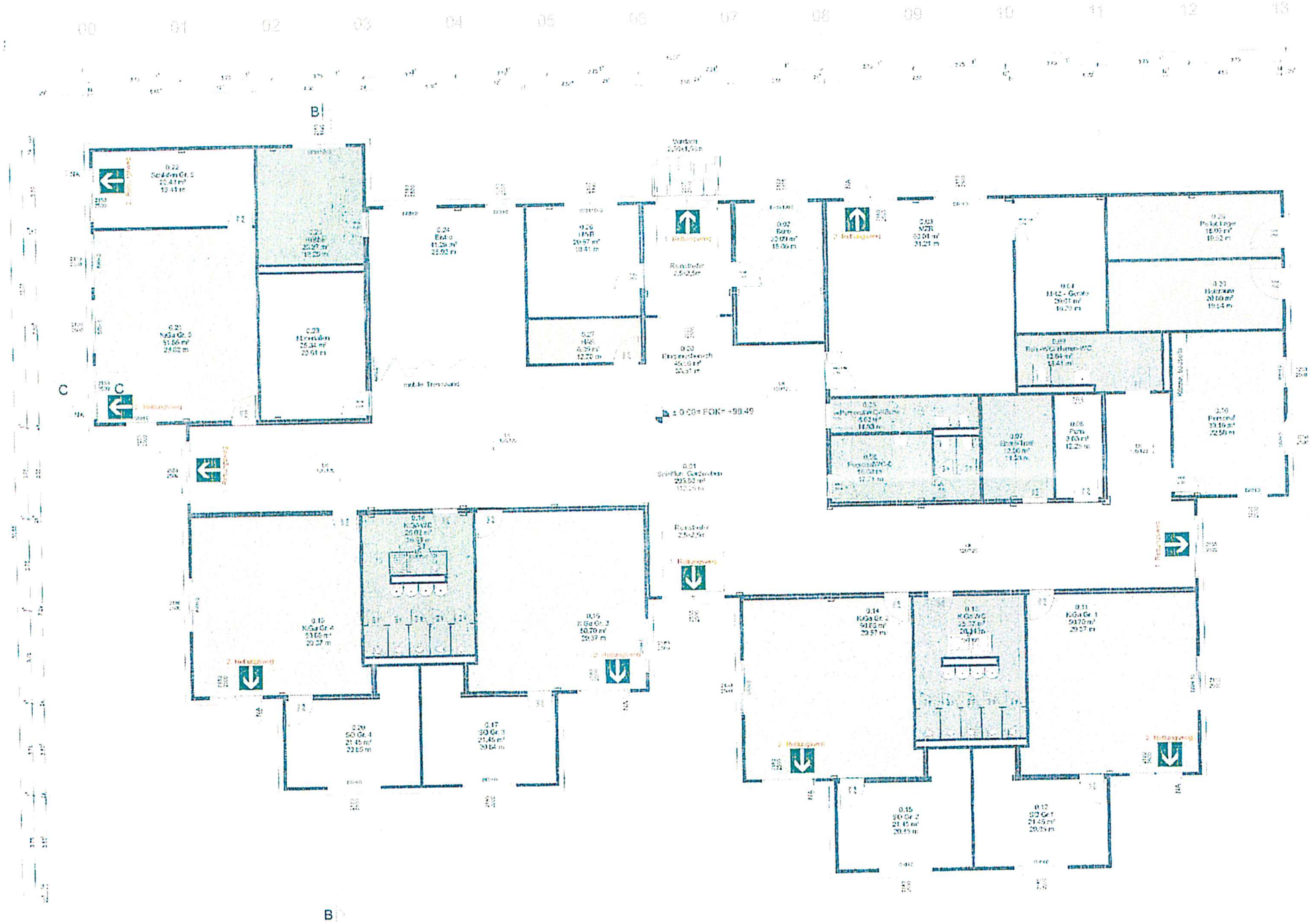
Allerdings kann mit der Auftragsvergabe nicht zugewartet werden bis das Ergebnis vorliegt. Es muss damit gerechnet werden, dass die Baufachliche Prüfung der Kita 4 Monate in Anspruch nimmt.

Die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel reichen für die zu beauftragende Bausumme aus.

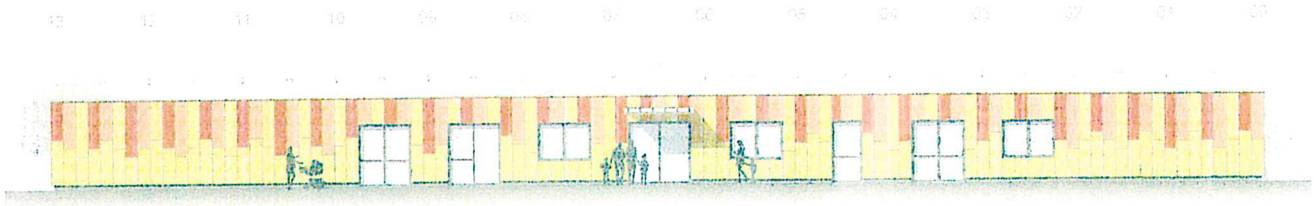
	Alho Systembau	OBG Rhein-Neckar
	3.078.530,00 €	3.361.000,79 €
Unterlagen vollständig	x	x
Tageslichtversorgung ausreichend	ja	ja
Gebäudehülle gem Vorgaben erfüllt	ja	ja
Sonstige Vorgaben	Grundriss muss überarbeitet werden. Die Kosten können dadurch noch sinken.	guter Grundriss

Zusammenfassung **Die Vorgaben des Leistungsprogramm wurden von beiden Anbietern eingehalten.**

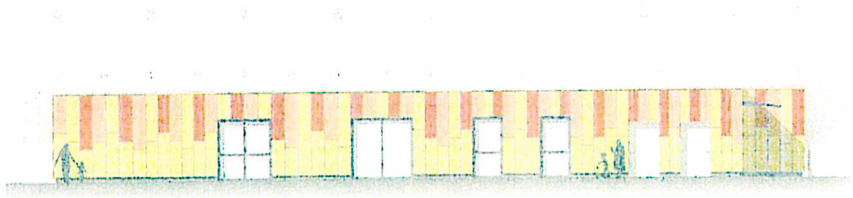
Vergabevorschlag **Den Auftrag zum Planen und Bauen einer Kindertagesstätte erhält die Firma Alho Systembau.**



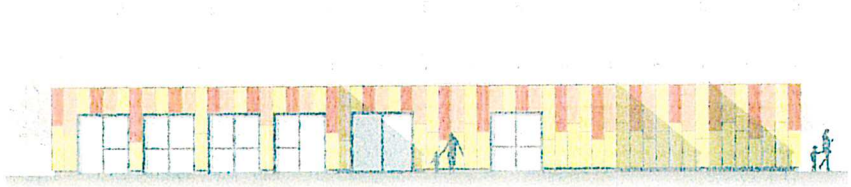
ndriss



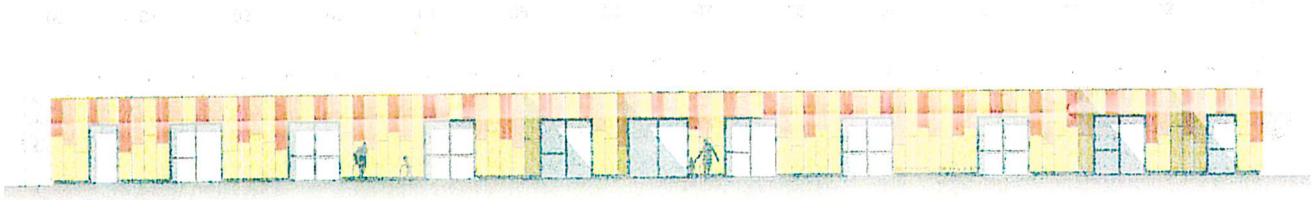
ANSICHT NORD



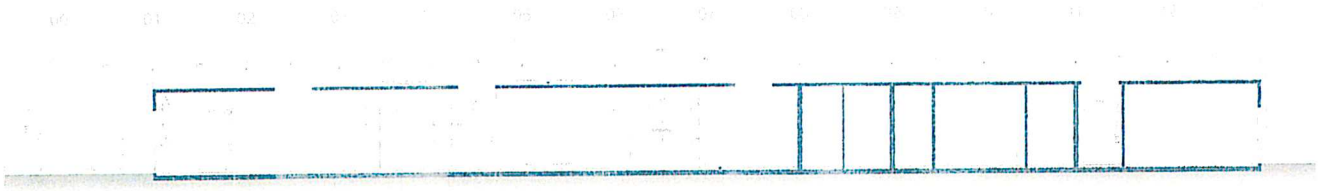
ANSICHT OST



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



Längsschnitt A-A

Querschnitt B-B

Legende

Fassade bestehend aus
Trespa-Platten, Produktlinie Meteon

- Passion Rod | A12.1.8
- Salmon | A08.2.3
- Zinc Yellow | A04.0.6

PROJEKT

Lorscher Straße
68519 Viernheim

BAUHERR

Magistrat Stadt Viernheim
Kedelstraße 3
68519 Viernheim

VERFASSER

ALHO Systembau GmbH
Hammer 1
D - 21566 Friedrichsruhe
Telefon +49 (0)2 04 69 - 111
Kfz-Sachverständiger

Projektnummer	[illegible]	Phase	Entwurfsverfassung
Zeichnungsnr.	[illegible]	Status	in Bearbeitung
Kommissions-Nr.		Datum	[illegible]
Erstellung	[illegible]	Gezeichnet	[illegible]
Änderungsdatum	[illegible]	Ausgabeformat	[illegible]
Maßstab	[illegible]	Blattformat	[illegible]

Ansichten
& Gebäudeschnitte

TOP: Viernheim, den 16.09.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.291
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-89-2019/XVIII
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Geänderter Bebauungsplanentwurf mit 2a textlichen Festsetzungen 3. Begründung/Umweltbericht 4. Artenschutzgutachten erg.
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	3.030.000,00 €
Benötigte Mittel:	52.000 €
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.09.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.10.2019	
Stadtverordnetenversammlung	**18.10.2019**	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren 24. Änderung FNP)
1. Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches
2. Beschluss des geänderten Entwurfes
3. Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Hiermit wird beschlossen, das Flurstück Nr. 40 Flur 15 der Gemarkung Viernheim aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Variante A externe Ausgleichsmaßnahme Artenschutz) herauszunehmen, da der Ausgleich auf den Flächen der Variante B2 vertraglich geregelt werden konnte (Anlage 1).

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der vorliegenden Form (Anlage 2) wird hiermit beschlossen und die ergänzte Begründung/der Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt.

3. Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zu den teilweise geänderten/ergänzten Unterlagen,

gemäß der Beschlüsse in dieser Sitzung, an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" erneut zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Verfahrensstand

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 13.06.2019 bis 17.07.2019 offen gelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Landkreis Bergstraße hat aufgrund der Urlaubssituation/ Ferienzeit Hessen um Verlängerung der Frist bis zum 14.08.2019 ersucht. Nachfolgend wird der Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Beteiligte	Stand
1. Aufstellungsbeschuss	Gemeindevertretung	Stadtverordnetenversammlung am: 16.12.2016 Parallel Einleitung 24. Änderung FNP
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen/ Vorentwurf	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Beschluss des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: 09.03.2018 Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: 13.03.2018
3. Frühzeitige Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 19.03.2018 Abschließende Beschlussfassung Stadtverordnetenversammlung am: 18.12.2018
4. Planentwurf Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs
5a. Offenlegungsbeschluss Flächennutzungsplan	Stadtverordnetenversammlung	14.03.2019
5b. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	24.05.2019
6a. Förmliche Beteiligung Flächennutzungsplan	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	01.04.-07.05.2019
6b. Förmliche Beteiligung Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	13.06.-17.07.2019 Verlängerung TöB bis 14.08.19
7. Planentwurf 2 Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, *Beschluss Abwägung 20.09.2019 SVV* Anpassung/ Ergänzung des Entwurfs
7a. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan Entwurf 2	***Stadtverordnetenversammlung***	***Oktober 2019***
7b. erneute Beteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	*Gepl. November 2019*
8. Beschluss	Gemeindevertretung	
9. Genehmigung (hier: FNP Änderung)	Regierungspräsidium	Vorlage seit 16.07.2019

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen, die eine Anpassung und Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfordern. Weiterhin sind durch die Konkretisierung der Erschließungsplanung Anpassungen vorzunehmen.

Da die vorgeschlagenen Änderungen im Bebauungsplan 291 substanzielle Wirkungen haben, ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
Aufgrund der Umstellung der städtischen Hompage waren im Rahmen der Offenlage nicht alle Unterlagen über den gesamten Zeitraum abrufbar. Dies ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 gemäß § 4a (4) BauGB verbindlich vorgegeben. Hierauf hat auch ein Bürger in seiner Anregung hingewiesen. Die Verwaltung empfiehlt daher, auf die Möglichkeiten der Fristverkürzung und Beschränkung der Anregungen auf die geänderten Inhalte zuverzichten, um diesen Mangel rechtssicher zu heilen.

<u>Planänderungen</u>
Die grundlegende Struktur und Intention des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Entwurf beibehalten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichenAuslegung (Beschlussfassung der Abwägung im September 2019), der Gespräche mit den Grundstückseigentümern sowie Abstimmungen mit dem Fachgutachter und der Konkretisierung der Erschließungsplanung sind jedoch einige Modifikationen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen worden. Die wesentlichen Änderungen umfassen folgende Bereiche:

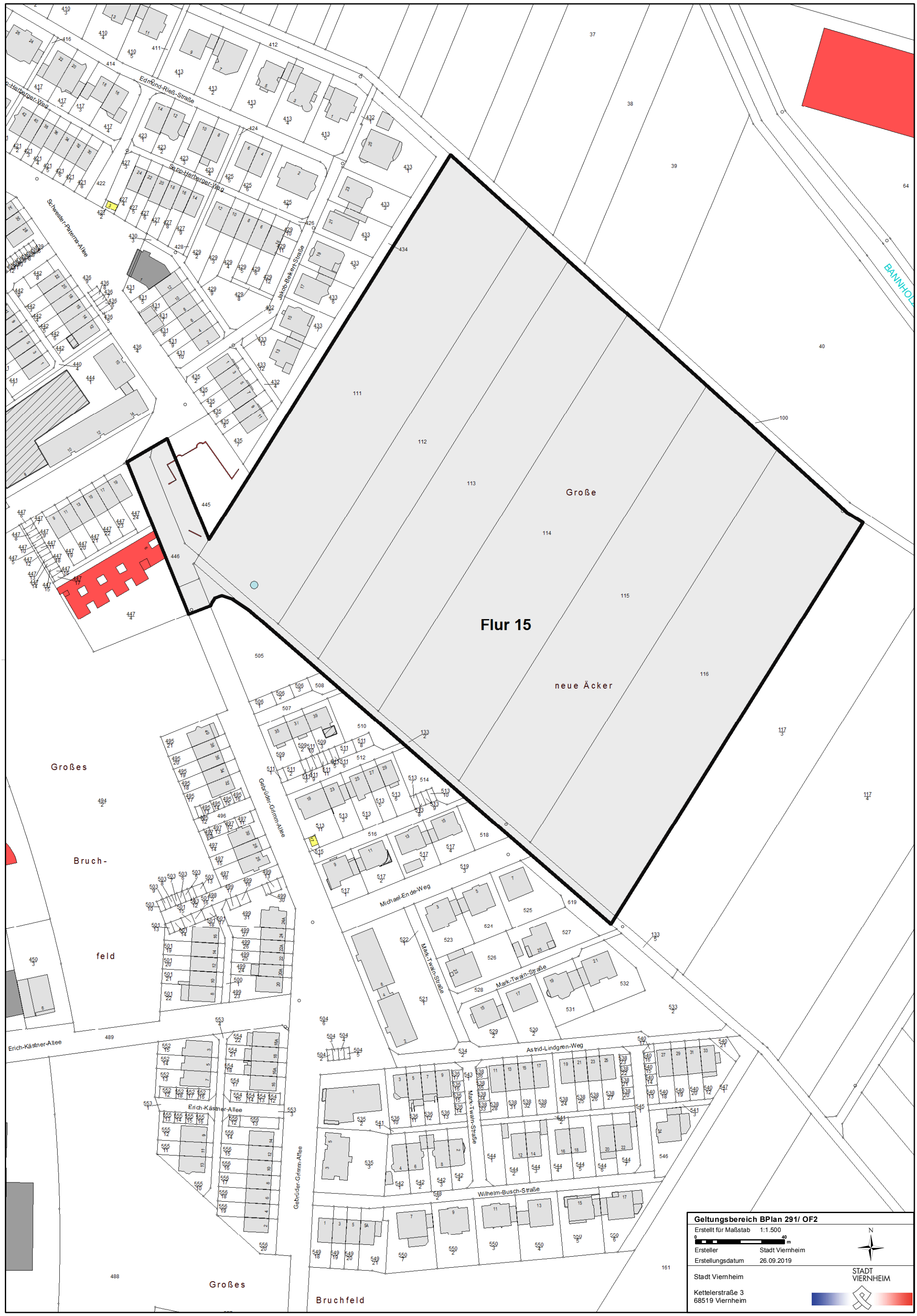
- Konzept und Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz, Anpassung Geltungsbereich, Änderungen im Planteil, Anpassungen im Umweltbericht (alle Anlagen)
- Anpassung des südöstlichen Baufeldes, Reduzierung der Tiefe 12m (Anlage 2)
- Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf -zwingend III- und Anpassung der Gebäudehöhe direkt am Übergang im Südosten der Bebauung (Michael-Ende-Weg) (Anlage 2)
- Konkretisierung von Festsetzungen, z.B. zur Überschreitung der Baugrenze, der zulässigen Dachformen, der Bezugshöhen (hier werden aus der Erschließungsplanung Bezugshöhen übernommen), etc. (Anlage 2a).
- Im Ergebnis der Erschließungsplanung wurde im Nordwesten zur Grünzone hin eine oberirdische Mulde ergänzt und die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ergänzt. Weiterhin wurden die privaten Wege (Mistwege) im rückwärtigen Bereich WA 4.1 auf 2m verbreitert um ggf. Versorgungsleitungen aufnehmen zu können. Die Verkehrsflächen werden nun entsprechend dem vorgesehenen Ausbau als Mischverkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Die vorgenommenen Änderungen sind in den Textlichen Festsetzungen (Anlage 2a) und der Begründung (Anlage 3) kursiv gekennzeichnet.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Anmerkung: *Aufgrund der Terminierung der Sitzungen im Oktober und der daraus resultierenden Vorlaufzeiten, werden die Unterlagen voraussichtlich erst zum Bauausschuss vollständig vorliegen. Im Magistrat werden die Inhalte ggf. mündlich erläutert.*

Die Stadtverordnetenversammlung berät am 20.09.19 über den Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen. Der Inhalt dieser Beschlussfassung unter dem Abschnitt „Planänderungen“ bezieht sich auf die Vorschläge der Verwaltung. Die Ergebnisse der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung sind abschließend verbindlich und werden in den geänderten Entwurf eingearbeitet.



Geltungsbereich BPlan 291/ OF2

Erstellt für Maßstab 1:1.500

0 40 m

Ersteller Stadt Viernheim

Erstellungsdatum 26.09.2019

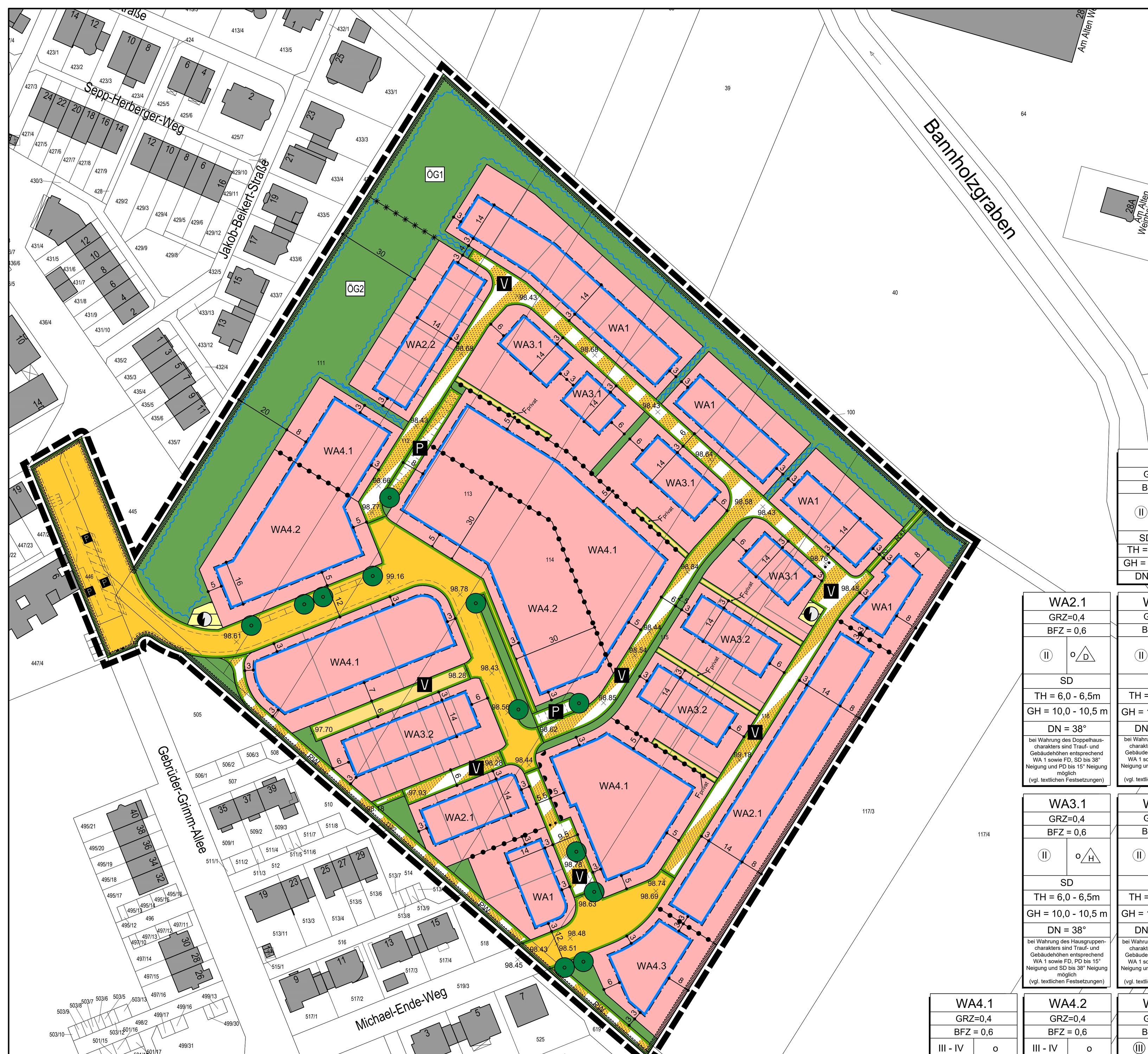
N

Stadt Viernheim

Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

STADT VIERNHEIM

STADT VIERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 291
"ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN"



WA1	
GRZ=0,4	
BFZ = 0,6	
II	o E, ausnahmsweise: D
SD,FD,PD	
TH = max. 7,0 m	
GH = max. 11,6 m	
DN max. 38°	

WA2.1		WA2.2	
GRZ=0,4		GRZ=0,4	
BFZ = 0,6		BFZ = 0,6	
II	o D	II	o D
SD		PD	
TH = 6,0 - 6,5m		TH = 6,5 - 7,0m	
GH = 10,0 - 10,5 m		GH = 11,0 - 11,6 m	
DN = 38°		DN = 15°	
bei Wahrung des Doppelhauscharakters sind Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend WA 1 sowie FD, SD bis 38° Neigung und PD bis 15° Neigung möglich (vgl. textlichen Festsetzungen)		bei Wahrung des Doppelhauscharakters sind Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend WA 1 sowie FD, PD bis 15° Neigung und PD bis 38° Neigung möglich (vgl. textlichen Festsetzungen)	

WA3.1		WA3.2	
GRZ=0,4		GRZ=0,4	
BFZ = 0,6		BFZ = 0,6	
II	o H	II	o H
SD		PD	
TH = 6,0 - 6,5m		TH = 6,5 - 7,0m	
GH = 10,0 - 10,5 m		GH = 11,0 - 11,6 m	
DN = 38°		DN = 15°	
bei Wahrung des Hausgruppencharakters sind Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend WA 1 sowie FD, PD bis 15° Neigung und SD bis 38° Neigung möglich (vgl. textlichen Festsetzungen)		bei Wahrung des Hausgruppencharakters sind Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend WA 1 sowie FD, PD bis 15° Neigung und SD bis 38° Neigung möglich (vgl. textlichen Festsetzungen)	

WA4.1		WA4.2		WA4.3	
GRZ=0,4		GRZ=0,4		GRZ=0,4	
BFZ = 0,6		BFZ = 0,6		BFZ = 0,6	
III - IV	o	III - IV	o	III	o
-		-		-	
TH = max. 12,8 m		TH = max. 12,8 m		TH = max. 10,0 m	
GH = max. 15,0 m		GH = max. 17,0 m		GH = max. 11,50 m	
DN max. 15°		DN max. 15°		DN max. 15°	

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

GRZ — Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

$TH_{max.}$ — maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen

$GH_{max.}$ — maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

III-IV — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Sraßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbesstimmung mit Straßenbegrenzungslinie

R+F — Rad- und Fußweg

PW — Pflegeweg

P — öffentlicher Parkplatz

V — Verkehrsberuhigter Bereich

private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F_{privat} — Privater Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 30 BauGB)

BFZ — Bodenfunktionszahl (vgl. textliche Festsetzungen)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖG — öffentliche Grünflächen

ÖG1 - ÖG2 — Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Baum, anzupflanzen

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

× — Höhenbezugspunkt über NN (bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.2.1)

97,93 — Höhe über NN

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Zulässige Dachformen:

FD — Flachdach

SD — Satteldach

PD — Pultdach

DN = 15° - 40° — Dachneigung in Grad als Höchstmaß

C. Kennzeichnungen

Vernässungsgefährdetes Gebiet

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flustücksgrenze geplant

114 — Flurstücksnummer vorhanden

20 — Maßangabe in Meter

Straßenraumaufteilung (unverbindlich)

● ● — Poller

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am ________
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung — am ________
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB — vom ________ bis ________
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben — vom ________ und Fristsetzung — bis ________
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB — am ________
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom ________ und Fristsetzung — bis ________
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung — am ________
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit — vom ________ bis einschließlich ________
10. Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Betroffenenbeteiligung — am ________
11. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB — am ________

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Viernheim, den

Stadtrat

14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am ________

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 2.Ä Q1. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte GRZ ausnahmsweise auf bis zu 0,5 überschritten werden, wenn sich die Überschreitung lediglich auf einen untergeordneten Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist darüber hinaus für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zulässig.

2.1.3 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 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.

2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind bei der Berechnung der GRZ die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

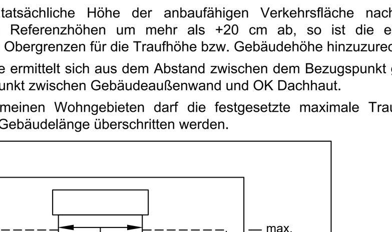
2.2 Trauf- und Gebäudehöhe

2.2.1 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 ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

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.

2.2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird.

2.2.5 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 seitlichen Fassaden 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.

Ausnahmsweise ist auch ein Einrücken an der Erschließungsseite oder an den Seitenfassaden 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

2.2.6 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist als Höhe der Oberkante Straßenbelag das arithmetische Mittel beider Werte heranzuziehen.

2.2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe herangezogen werden, 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn für zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke der Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze öffentlich-rechtlich gesichert ist und wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 kann, soweit sich gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein größeres Maß ergeben würde, die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen auf 3 m reduziert werden, wenn an der betreffenden Außenwand keine Erker und Balkone im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nr. 3 HBO angeordnet werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 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.

5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, kann
- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe bis 12 m um bis zu 2 m
- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe von mehr als 12 m um bis zu 1 m

ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die zulässige Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt:
- mindestens 9 m je Baugrundstück für je eine Doppelhaushälfte
- mindestens 6 m je Baugrundstück für je ein Hausgruppensegment

Bei Endgrundstücken von Hausgruppen ist die Mindestbreite von 6 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks nachzuweisen.

7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 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 Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und 4.3 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Garagen und Carports mit Seitenwänden müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt:
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 — maximal 2 Wohnungen
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 — maximal 1 Wohnung

Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 auch bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Gebäudebreite mehr als 6 m beträgt.

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

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

10.1 Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.

10.2 Das in den Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

10.3 Ausnahmsweise ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 auch eine Versickerung auf dem Baugrundstück selbst zulässig.

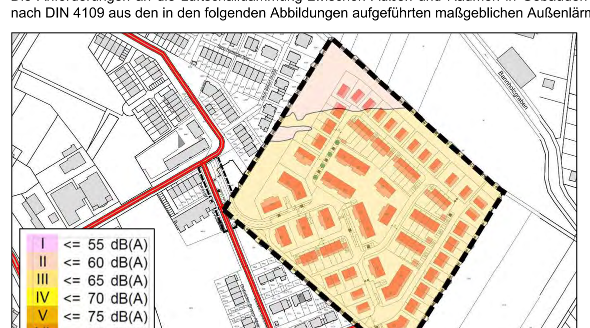
10.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

10.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

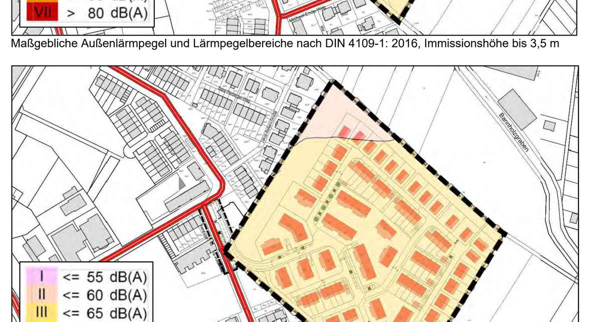
11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe bis 3,5 m



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe: 3,5 bis 6,3 m

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe über 6,3 m

11.2 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.

11.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

11.4 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6dB(A)	Mindestabstand
45 dB(A)	3,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes ist zulässig, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. der Genehmigungsfreistellung der Nachweis erbracht wird, dass - z.B. durch eine Einhausung oder durch abschirmende Bauteile - die aufgrund der Vorbelastung anderer vergleichbarer Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TALärm für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

11.5 Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die öffentlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen.

Die Anlage von Kinderspielflächen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Fußwegen ist zulässig.

12.2 Straßenbäume

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.

Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

12.3 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

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.

Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind dabei

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen

entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu pflanzen. Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet nur zur Hälfte anrechenbar. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

12.4 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2" zu berücksichtigen. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

12.5 Vorgartenbereiche

Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 3,00 m Tiefe zu schaffen. Diese ist - außer bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite - zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

12.6 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7 Dachbegrünung

12.7.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.8 Bodenfunktionszahl

12.8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen (einschließlich Decken von Tiefgaragen) mit einem Faktor von 0,85.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,75.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen - wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel - mit einem Faktor von 0,45.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird - sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt - mit einem Faktor von 0,15.

12.8.2 Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten") ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen gemäß Nr. 1 unzulässig.

12.8.3 Die festgesetzte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

Anmerkung: Eine beispielhafte Berechnung zur Bodenfunktionszahl findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 72,8 %, den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen 1,2 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 26,0 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Teilfläche von 13.615 m² der Gewässerrenaturierungsmaßnahme Langraben auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21, Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

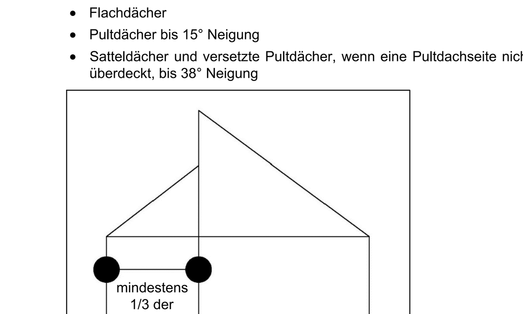
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

15. Dachform und Dachneigung

15.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.

15.2 Dacheinschnitte oder Dachaufbauten dürfen einzeln nicht länger als ein Drittel und in der Summe nicht länger als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge (Länge der Außenwand) sein. Sie müssen von den Außenkanten der Giebelwände mindestens 1,25 m entfernt sein. Die Abstände zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten müssen mindestens 1,25 m betragen. Sämtliche Dachgauben eines Gebäudes sind hinsichtlich ihrer Breite, Höhe und Dachform und -neigung gleich auszuführen.

15.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig:
- Flachdächer
- Pultdächer bis 15° Neigung
- Satteldächer und versetzte Pultdächer, wenn eine Pultdachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, bis 38° Neigung



Skizze zur Sonderregelung bei Pultdächern

15.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 38°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 Satteldächer mit weniger als 35° Neigung, Pultdächer bis 15° Neigung sowie Flachdächer 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind zulässig:
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 Satteldächer mit einer Dachneigung bis 38° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung 15.3 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

16. Standorte für Müllbehälter

16.1 Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder in Garagen zu integrieren. Sonstige Standorte sind nur zulässig, wenn diese durch eine wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

16.2 Mülltonnenstandorte sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und 3.2 nur im Eingangsbereich zu den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen sowie integriert in Garagen, nicht jedoch im rückwärtigen Gartenbereich, zulässig.

17. Einfriedungen

17.1 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 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.2 Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.3 Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

17.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind bauliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand nur zulässig:
- um Abfallbehälterstandorte
- um Wärmepumpen und Klimageräte
- um Fahrradstellplätze

Bei Eckgrundstücken gilt die Fassadenseite mit dem Hauseingang als straßen- bzw. wegseitige Fassade.

Hinweise

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Neuanpflanzung von Gehölzen) einschließlich der Art der Versiegelung sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt und konkretisiert werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,70 m ü NN liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 mit 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 4 - 5 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Januar 2013).

Die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden. Weiterhin wird empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternenotüberlauf etc. abzusichern.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal" (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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.

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.

Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- unterhalb 96,70 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.
- oberhalb 96,70 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 97,70 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hange-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea „Briotii"	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
Fraxinus excelsior 'Westhof´s Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink'	Esche	MB
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryanan 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis `Beech Hill´	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere	KB
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere	KB
Tilia cordata 'Roelvo', 'Greenspire'	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch

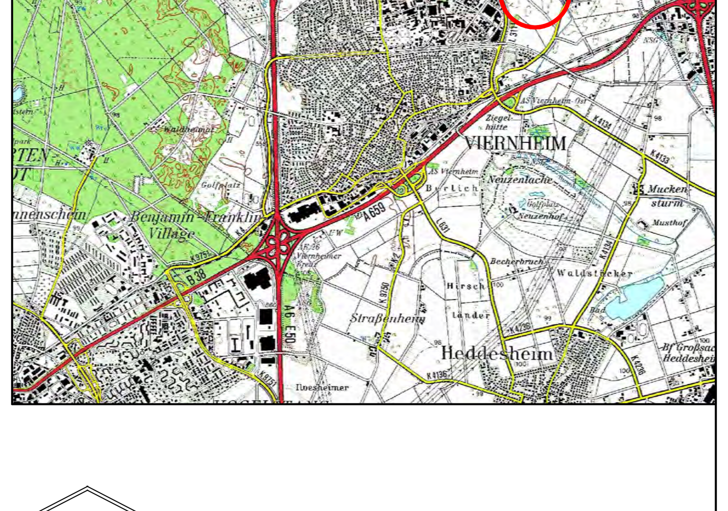
Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Amt für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Viernheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
   vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
   Vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
   in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE /54 50 31 info@piske.com | www.piske.com	BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	1739	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan Nr. 291 "Erweiterung Bannholzgraben"	BEARB.	Vi	
			GEZ.	MK	MASSTB 1:1000
	PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	BL.GR.	139/90	DATUM 24.09. 2019

U:\ACADJOBS\1739\BP_Entwurf\E-BP_2019_09_24.dwg

PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SEPTEMBER 2019

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 2.Ä Q1. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte GRZ ausnahmsweise auf bis zu 0,5 überschritten werden, wenn sich die Überschreitung lediglich auf einen untergeordneten Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist darüber hinaus für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zulässig.

2.1.3 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 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.

2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind bei der Berechnung der GRZ die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

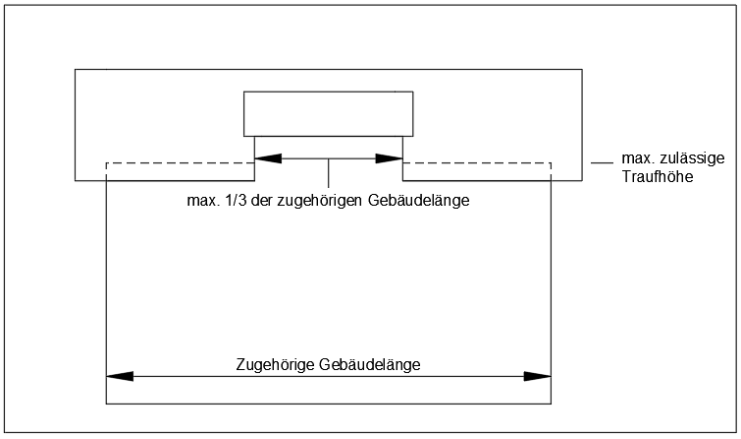
2.2 Trauf- und Gebäudehöhe

2.2.1 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 ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

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.

2.2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird.

2.2.5 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 seitlichen Fassaden 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.

Ausnahmsweise ist auch ein Einrücken an der Erschließungsseite oder an den Seitenfassaden 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

2.2.6 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist als Höhe der Oberkante Straßenbelag das arithmetische Mittel beider Werte heranzuziehen.

2.2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe herangezogen werden, 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn für zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke der Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze öffentlich-rechtlich gesichert ist und wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 kann, soweit sich gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein größeres Maß ergeben würde, die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen auf 3 m reduziert werden, wenn an der betreffenden Außenwand keine Erker und Balkone im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nr. 3 HBO angeordnet werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 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.

5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, kann

- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe bis 12 m um bis zu 2 m
- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe von mehr als 12 m um bis zu 1 m

ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die zulässige Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt:

- mindestens 9 m je Baugrundstück für je eine Doppelhaushälfte
- mindestens 6 m je Baugrundstück für je ein Hausgruppensegment

Bei Endgrundstücken von Hausgruppen ist die Mindestbreite von 6 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks nachzuweisen.

7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 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 Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und 4.3 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Garagen und Carports mit Seitenwänden müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt:

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 2 Wohnungen
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 maximal 1 Wohnung

Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 auch bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Gebäudebreite mehr als 6 m beträgt.

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

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

10.1 Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.

10.2 Das in den Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

10.3 Ausnahmsweise ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 auch eine Versickerung auf dem Baugrundstück selbst zulässig.

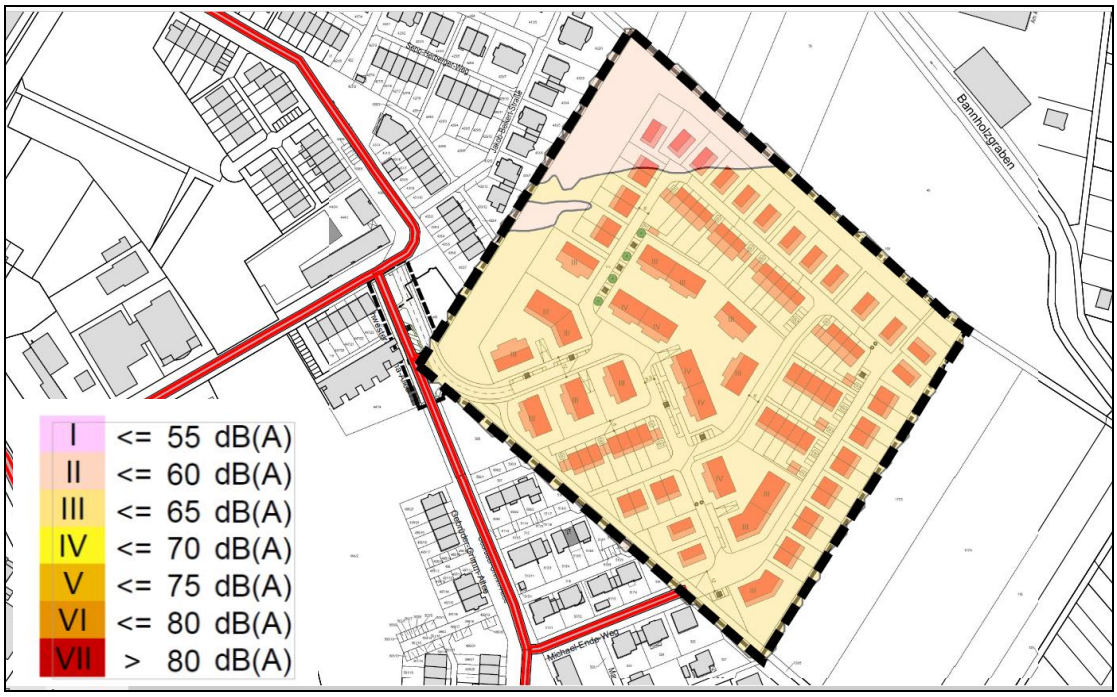
10.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

10.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

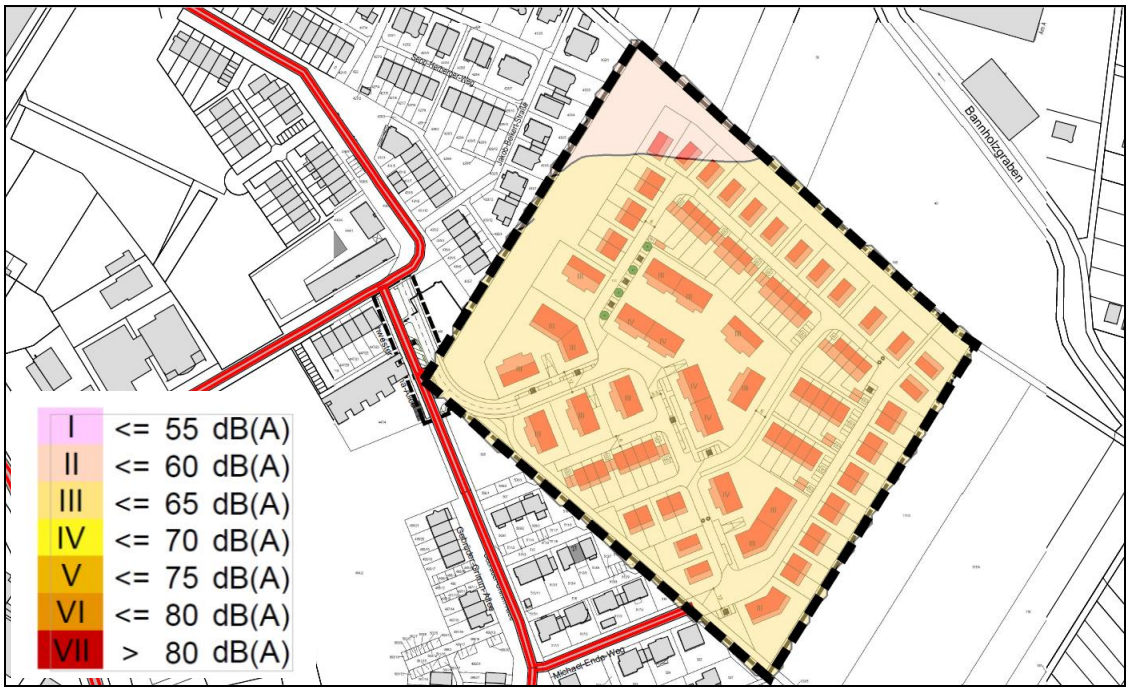
11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

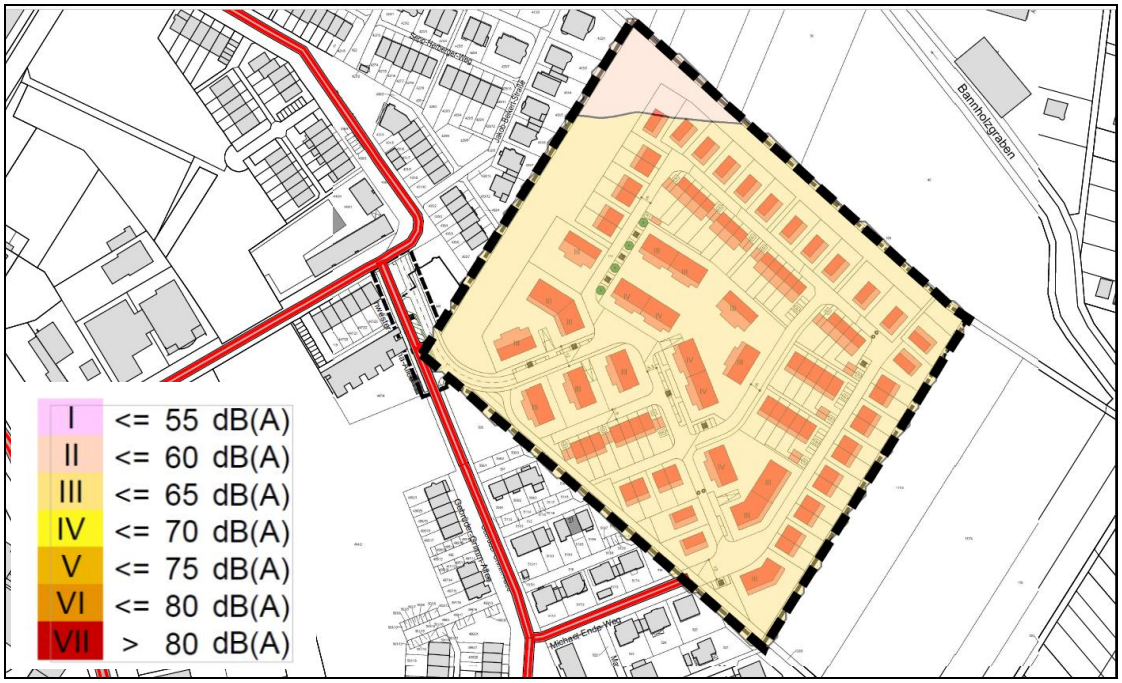
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe bis 3,5 m



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe: 3,5 bis 6,3 m



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe über 6,3 m

11.2 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.

11.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

11.4 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	Mindestabstand
45 dB(A)	3,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m

80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes ist zulässig, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. der Genehmigungsfreistellung der Nachweis erbracht wird, dass – z.B. durch eine Einhausung oder durch abschirmende Bauteile – die aufgrund der Vorbelastung anderer vergleichbarer Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TALärm für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

11.5 Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m^2 mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen.

Die Anlage von Kinderspielflächen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Fußwegen ist zulässig.

12.2 Straßenbäume

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.

Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

12.3 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

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.

Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind dabei

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder

- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen

entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu pflanzen. Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

12.4 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

12.5 Vorgartenbereiche

Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 3,00 m Tiefe zu schaffen. Diese ist – außer bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite - zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

12.6 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7 Dachbegrünung

12.7.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.8 Bodenfunktionszahl

12.8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen (einschließlich Decken von Tiefgaragen) mit einem Faktor von 0,85.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,75.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,45.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

12.8.2 Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen gemäß Nr. 1 unzulässig.

12.8.3 Die festgesetzte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

Anmerkung: Eine beispielhafte Berechnung zur Bodenfunktionszahl findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 72,8 %, den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen 1,2 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 26,0 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Teilfläche von

13.615 m² der Gewässerrenaturierungsmaßnahme Langraben auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21, Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

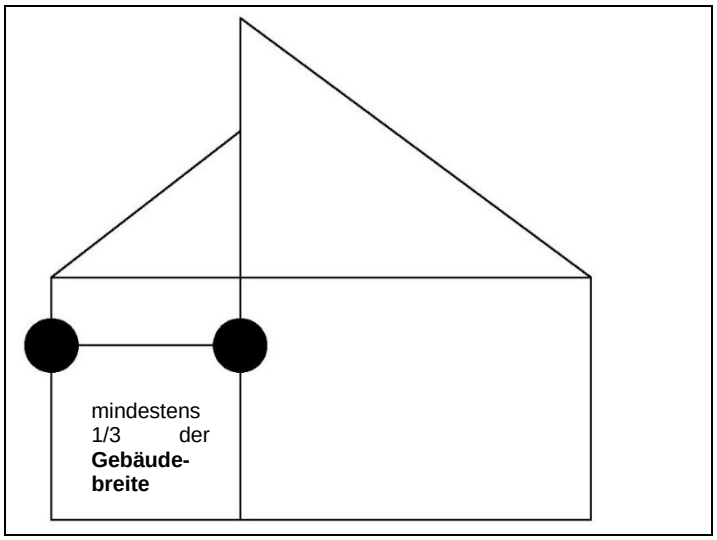
15. Dachform und Dachneigung

15.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.

15.2 Dacheinschnitte oder Dachaufbauten dürfen einzeln nicht länger als ein Drittel und in der Summe nicht länger als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge (Länge der Außenwand) sein. Sie müssen von den Außenkanten der Giebelwände mindestens 1,25 m entfernt sein. Die Abstände zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten müssen mindestens 1,25 m betragen. Sämtliche Dachgauben eines Gebäudes sind hinsichtlich ihrer Breite, Höhe und Dachform und -neigung gleich auszuführen.

15.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig:

- Flachdächer
- Pultdächer bis 15° Neigung
- Satteldächer und versetzte Pultdächer, wenn eine Pultdachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, bis 38° Neigung



Skizze zur Sonderregelung bei Pultdächern

15.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 38°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 Satteldächer mit weniger als 35° Neigung, Pultdächer bis 15° Neigung sowie Flachdächer 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind zulässig:

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 Satteldächer mit einer Dachneigung bis 38° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung 15.3 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

16. Standorte für Müllbehälter

16.1 Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder in Garagen zu integrieren. Sonstige Standorte sind nur zulässig, wenn diese durch eine wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

16.2 Mülltonnenstandorte sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und 3.2 nur im Eingangsbereich zu den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen sowie integriert in Garagen, nicht jedoch im rückwärtigen Gartenbereich, zulässig.

17. Einfriedungen

17.1 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 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.2 Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.3 Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

17.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind bauliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand nur zulässig:

- um Abfallbehälterstandorte
- um Wärmepumpen und Klimageräte
- um Fahrradstellplätze

Bei Eckgrundstücken gilt die Fassadenseite mit dem Hauseingang als straßen- bzw. wegseitige Fassade.

Hinweise

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Neuanpflanzung von Gehölzen) einschließlich der Art der Versiegelung sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt und konkretisiert werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,70 m ü NN liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 mit 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 4 – 5 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten Januar 2013).

Die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der

unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden. Weiterhin wird empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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.

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.

Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- unterhalb 96,70 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mine-

ralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.

- oberhalb 96,70 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 97,70 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides ‘Columnare’, ‘Cleveland’ oder ‘Olmstedt’	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer platanoides ‘Globosum’	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hange-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre ‘Elsrijk’	Feldahorn	MB
Acer platanoides ‘Columnare’, ‘Cleveland’, ‘Emerald Queen’ oder ‘Olmstedt’	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia ‘Raywood’	Schmalblättrige Esche	MB

Fraxinus excelsior ‘Westhof´s Glorie’	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior ‘Atlas’, ‘Diversifolia’ oder ‘Geessink’	Esche	MB
Prunus avium ‘Plena’	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryanan ‘Chanticleer’	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis `Beech Hill´	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere	KB
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere	KB
Tilia cordata ‘Roelvo’, ‘Greenspire’	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Amt für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Viern-

heim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SEPTEMBER 2019

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte GRZ ausnahmsweise auf bis zu 0,5 überschritten werden, wenn sich die Überschreitung lediglich auf einen untergeordneten Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist darüber hinaus für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zulässig.

2.1.3 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche baulicher

hat gelöscht: 2

hat gelöscht: ausnahmsweise

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind bei der Berechnung der GRZ die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

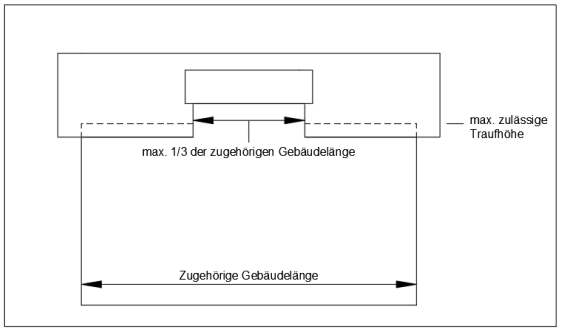
2.2 Trauf- und Gebäudehöhe

2.2.1 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 ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

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.

2.2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird.

hat gelöscht: der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze…

hat gelöscht: Bei Eckgrundstücken ist als Höhe der Oberkante Straßenbelag das arithmetische Mittel beider Werte heranzuziehen….Die zulässige Traufhöhe beträgt¶
Die zulässige Traufhöhe beträgt¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal 7,0 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 6,0 - 6,5 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 6,5 – 7,0 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 maximal 12,8 m ¶

hat gelöscht: Die zulässige Traufhöhe beträgt¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal 7,0 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 6,0 - 6,5 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 6,5 – 7,0 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 maximal 12,8 m ¶

hat gelöscht: WA 2.2, WA 3.2 und

2.2.4 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 seitlichen Fassaden 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.

Ausnahmsweise ist auch ein Einrücken an der Erschließungsseite oder an den Seitenfassaden 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

2.2.5 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist als Höhe der Oberkante Straßenbelag das arithmetische Mittel beider Werte heranzuziehen.

2.2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe herangezogen werden, 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn für zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke der Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze öffentlich-rechtlich gesichert ist und wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 kann, soweit sich gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein größeres Maß ergeben würde, die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen auf 3 m reduziert werden, wenn an der betreffenden Außenwand keine Erker und Balkone im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nr. 3 HBO angeordnet werden.

hat gelöscht: Bei Hausgruppen bezieht sich die Vorgabe zur Einrückung auf die gesamte Hausgruppe; nicht auf die einzelnen Teilsegmente der Hausgruppe.¶

hat gelöscht: der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze…

hat gelöscht: Die zulässige Gebäudehöhe beträgt¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal 11,6 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 . 10,0 - 10,5 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 11,0 - 11,6 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 . maximal 15,0 m¶
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 maximal 17,0 m . ¶

hat gelöscht: öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass beide aneinandergebauten Gebäudehälften eines Doppelhauses oder alle Segmente einer Hausgruppe die gleichen Traufhöhen, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen aufweisen…

hat gelöscht: <#>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die seitlich angrenzenden Baugrundstücke entweder mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus bebaut werden.¶

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 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.

5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, kann

- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe bis 12 m um bis zu 2 m
- bei Baugrundstücken mit einer Baufenstertiefe von mehr als 12 m um bis zu 1 m

ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die zulässige Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt:

- mindestens 9 m je Baugrundstück für je eine Doppelhaushälfte
- mindestens 6 m je Baugrundstück für je ein Hausgruppensegment

Bei Endgrundstücken von Hausgruppen ist die Mindestbreite von 6 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks nachzuweisen.

7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 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 Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und 4.3 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Garagen und Carports mit Seitenwänden müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt:

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 2 Wohnungen
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 maximal 1 Wohnung

Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 auch bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Gebäudebreite mehr als 6 m beträgt.

hat gelöscht: kann

hat gelöscht: 2

hat gelöscht: auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen

hat gelöscht: <#>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind Garagen sowie nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.¶

hat gelöscht: <#>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind mindestens 50 % der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

hat gelöscht: <#>Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.¶

Formatiert: Einzug: Links: 1,27 cm, Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

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

hat gelöscht: Flächen für Maßnahmen und

10.1 Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.

10.2 Das in den Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

10.3 Ausnahmsweise ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 auch eine Versickerung auf dem Baugrundstück selbst zulässig.

10.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

10.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

hat gelöscht: warm-weißen LEDs

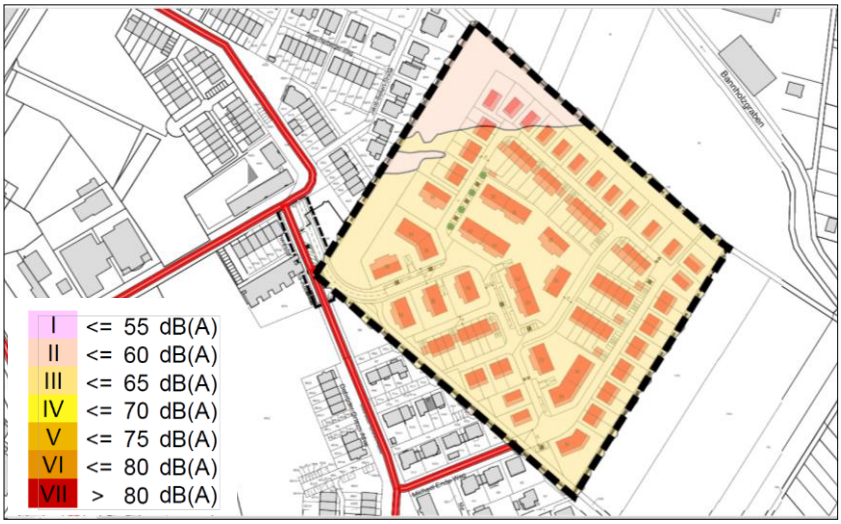
11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

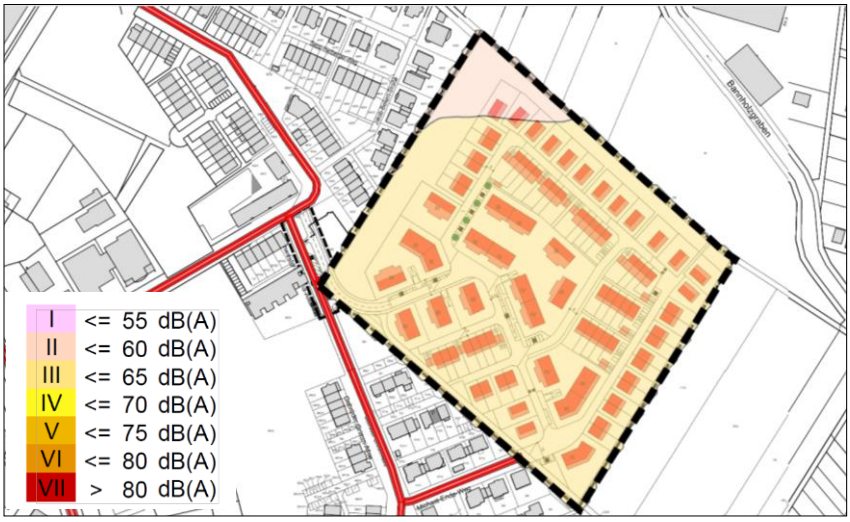
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:

hat gelöscht: <#>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in einem 10 m breiten Streifen entlang des Bannholzgrabens als Blühstreifen zu entwickeln. Die Fläche ist mit autochthonem „Grünland-Regio-Saatgut“ aus dem Herkunftsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Grundmischung) in einer Saatstärke von ca. 4g/m² anzusäen.¶
<#>Die übrige Fläche ist als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten zu bewirtschaften. Ein Anbau von Mais ist nicht zulässig. Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig.¶
<#>In der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres ist ein Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt. Ein Pflugumbruch darf frühestens drei Wochen nach der Ernte erfolgen.¶
<#>Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (außer Festmist) ist zu verzichten.¶

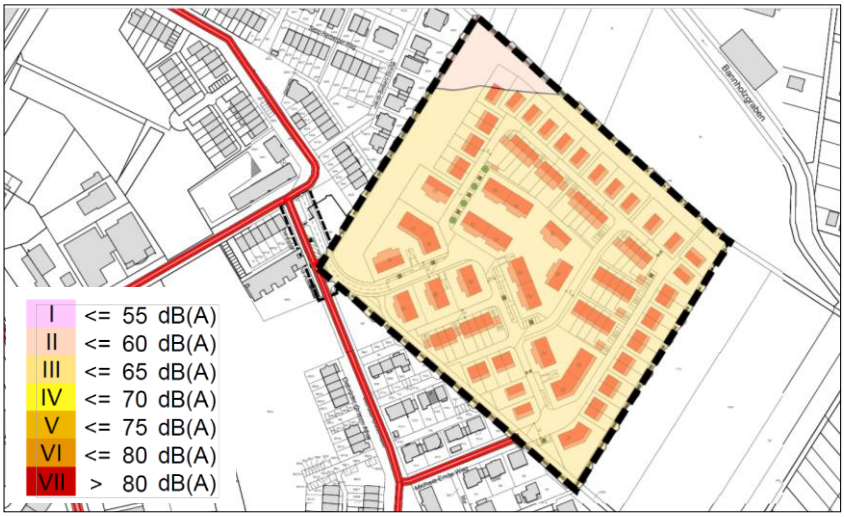
Formatiert: Tabstopps: 1,25 cm, Listentabstopp



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe bis 3,5 m



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe: 3,5 bis 6,3 m



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe über 6,3 m

11.2 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.

11.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

hat gelöscht: Baugenehmigungsverfahrens

11.4 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	Mindestabstand
45 dB(A)	3,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m

80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes ist zulässig, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass – z.B. durch eine Einhausung oder durch abschirmende Bauteile – die aufgrund der Vorbelastung anderer vergleichbarer Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TALärm für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

11.5 Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m^2 mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen.

Die Anlage von Kinderspielflächen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Fußwegen ist zulässig.

12.2 Straßenbäume

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.

Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

12.3 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

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.

Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind dabei

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder

- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen

entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu pflanzen. Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

12.4 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

12.5 Vorgartenbereiche

Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 3,00 m Tiefe zu schaffen. Diese ist – außer bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite - zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Bei Reihenmittelhäusern mit bis zu 6 m Grundstücksbreite sind mindestens 30 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

12.6 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7 Dachbegrünung

12.7.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

12.7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

hat gelöscht: 2,50

hat gelöscht: ¶
In den Vorgartenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist pro Grundstück ein mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von

hat gelöscht: 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.

12.8 Bodenfunktionszahl

12.8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen (einschließlich Decken von Tiefgaragen) mit einem Faktor von 0,85.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,75.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,45.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

12.8.2 Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) ist zur Gestaltung von Vegetationsflächen gemäß Nr. 1 unzulässig.

12.8.3 Die festgesetzte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

Anmerkung: Eine beispielhafte Berechnung zur Bodenfunktionszahl findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan

hat gelöscht: 7

hat gelöscht: 6

hat gelöscht: 3

hat gelöscht: Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7. ¶
11.7

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 72,8 %, den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen 1,2 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 26,0 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Teilfläche von 13.615 m²

der Gewässerrenaturierungsmaßnahme Langraben auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21, Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

15. Dachform und Dachneigung

15.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.

15.2 Dacheinschnitte oder Dachaufbauten dürfen einzeln nicht länger als ein Drittel und in der Summe nicht länger als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge (Länge der Außenwand) sein. Sie müssen von den Außenkanten der Giebelwände mindestens 1,25 m entfernt sein. Die Abstände zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten müssen mindestens 1,25 m betragen. Sämtliche Dachgauben eines Gebäudes sind hinsichtlich ihrer Breite, Höhe und Dachform und -neigung gleich auszuführen.

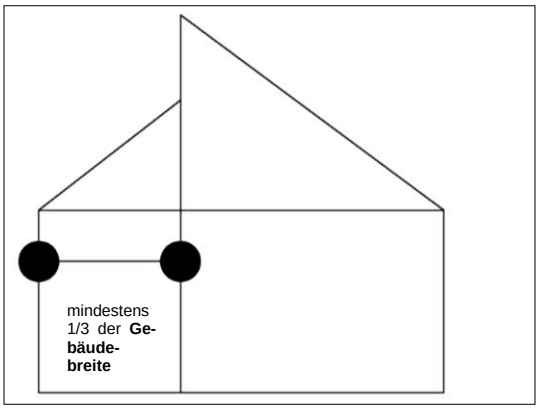
15.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig:

- Flachdächer
- Pultdächer bis 15° Neigung
- Satteldächer und versetzte Pultdächer, wenn eine Pultdachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, bis 38° Neigung

hat gelöscht: Sattel-, Zelt-

hat gelöscht: ein Pultdach

hat gelöscht: 40



Skizze zur Sonderregelung bei Pultdächern

15.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 38°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 Satteldächer mit weniger als 35° Neigung, Pultdächer bis 15° Neigung sowie Flachdächer zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des

hat gelöscht: die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gemäß Festsetzung 14.3 zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass beide aneinandergebauten Gebäudehälften eines Doppelhauses oder alle Segmente einer Hausgruppe die gleichen Dachneigungen aufweisen

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.

15.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind zulässig:

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 Satteldächer mit einer Dachneigung bis 38° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung 15.3 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. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

Formatiert: Standard

hat gelöscht: die zulässigen Dachformen und Dachneigungen…

hat gelöscht: 14

hat gelöscht: rechtlich gesichert ist, dass beide aneinandergebauten Gebäudehälften eines

hat gelöscht: oder alle Segmente einer

hat gelöscht: die gleichen Dachformen und Dachneigungen aufweisen…

hat gelöscht: und

hat gelöscht: allgemein zulässig:¶

16. Standorte für Müllbehälter

16.1 Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder in Garagen zu integrieren. Sonstige Standorte sind nur zulässig, wenn diese durch eine wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

16.2 Mülltonnenstandorte sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und 3.2 nur im Eingangsbereich zu den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen sowie integriert in Garagen, nicht jedoch im rückwärtigen Gartenbereich, zulässig.

17. Einfriedungen

17.1 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 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.2 Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.3 Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

17.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind bauliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand nur zulässig:

- um Abfallbehälterstandorte
- um Wärmepumpen und Klimageräte
- um Fahrradstellplätze

Bei Eckgrundstücken gilt die Fassadenseite mit dem Hauseingang als straßen- bzw. wegseitige Fassade.

hat gelöscht: 2

Hinweise

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Neuanpflanzung von Gehölzen) einschließlich der Art der Versiegelung sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt und konkretisiert werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,70 m ü NN liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 mit 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 4 – 5 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten Januar 2013).

Die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm

hat nach unten verschoben [1]: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass

hat nach unten verschoben [2]: Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. ¶

hat gelöscht: Es wird empfohlen, dass

hat gelöscht: 7,

hat gelöscht: - 10

hat gelöscht: Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976

hat verschoben (Einfügung) [1]

unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszubilden. Weiterhin wird empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

hat verschoben (Einfügung) [2]

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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.

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.

Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- unterhalb 96,70 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.

- oberhalb 96,70 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 97,70 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides ‘Columnare’, ‘Cleveland’ oder ‘Olmstedt’	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides ‘Globosum’	Kugelspitzahorn	KB

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hange-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre ‘Elsrijk’	Feldahorn	MB
Acer platanoides ‘Columnare’, ‘Cleveland’, ‘Emerald Queen’ oder ‘Olmstedt’	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum ‘Baumannii’	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia ‘Raywood’	Schmalblättrige Esche	MB

Fraxinus excelsior ‘Westhof´s Glorie’	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior ‘Atlas’, ‘Diversifolia’ oder ‘Geessink’	Esche	MB
Prunus avium ‘Plena’	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryanan ‘Chanticleer’	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis `Beech Hill´	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere	KB
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere	KB
Tilia cordata ‘Roelvo’, ‘Greenspire’	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Amt für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Viernheim

zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 291 "ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN“

BEGRÜNDUNG ZUR ERNEUTEN OFFEN-LAGE

SEPTEMBER 2019

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 6
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung 7
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 7
4. Vorgaben übergeordneter Planungen 8
4.1 Regionalplan Südhessen 8
4.1.1 Vorgaben zur Siedlungsentwicklung 8
4.1.2 Flächenbezogene Aussagen 9
4.2 Einheitlicher Regionalplan 11
4.3 Schutzgebiete 12
4.4 Darstellung im Flächennutzungsplan 12
4.5 Bisheriges Baurecht im Planungsgebiet 13
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 13
5.1 Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets 13
5.2 Angrenzende Nutzungen 14
5.3 Vorhandene Erschließung 14
5.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 16
5.5 Artenschutz 16
5.6 Bodenschutz 21
5.7 Grundwassersituation 21
5.8 Archäologische Fundstellen 21
5.9 Immissionsschutz 21
5.9.1 Verkehrslärm 22
5.9.2 Gewerbelärm 22
5.9.3 Luftschadstoffimmissionen 22
5.9.4 Geruchsimmissionen 22
5.10 Kampfmittel 23
6. Planung 24
6.1 Bedarf für die Wohnflächenausweisung 24
6.2 Eignung der Fläche 26
6.3 Städtebauliche Konzeption 26
6.4 Nachweis der regionalplanerischen Dichtevorgaben 29
6.5 Verkehrserschließung 29
6.6 Ver- und Entsorgung 30
7. Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan 31
7.1 Planungsrechtliche Regelungen 31
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 31
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung 32

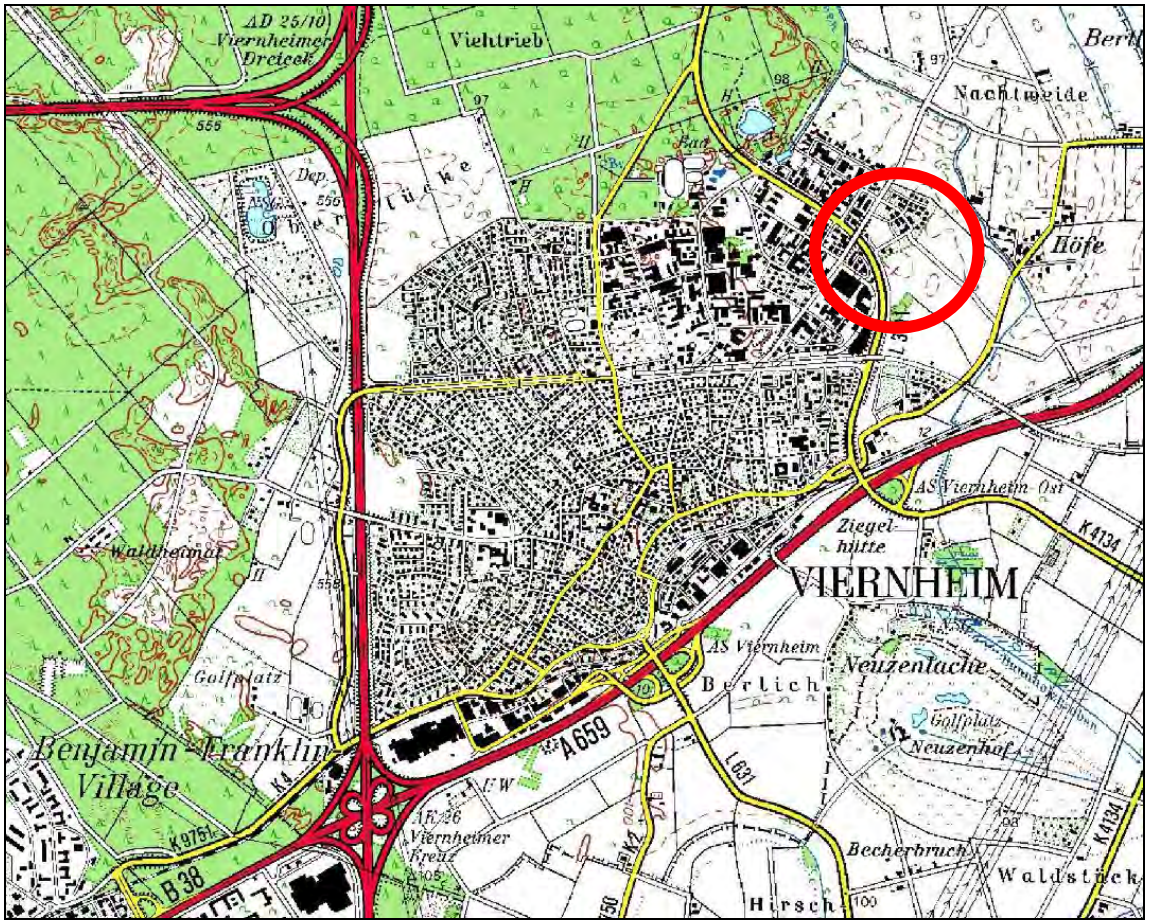
7.1.3 Bauweise 34
7.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 35
7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen 35
7.1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke 36
7.1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 36
7.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 36
7.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 37
7.2 Bauordnungsrechtliche Regelungen 37
7.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung 37
7.2.2 Regelungen zu Einfriedungen 38
7.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke 38
7.3 Verkehrsflächen 39
7.4 Ver- und Entsorgung 39
7.5 Grünordnung 40
7.5.1 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 41
7.5.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft 45
7.5.3 Ausgleich für den Eingriff in eine bestehende Ausgleichsfläche 48
7.5.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 49
7.5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen 52
7.5.6 Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 55
7.6 Immissionsschutz 55
8. Sonstige Auswirkungen der Planung 60
8.1 Veränderung der Verkehrslärmsituation in den umgebenden Wohngebieten 60
9. Umweltbericht 63
9.1 Beschreibung der Planung 63
9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 63
9.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets 63
9.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 63
9.1.4 Flächenbedarf der Planung 64
9.2 Übergeordnete Vorgaben 64
9.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes 64
9.2.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 66
9.2.3 Fachrechtliche Unterschutzstellungen 67

9.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens 67
9.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens 67
9.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens 68
9.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands 69
9.4.1 Naturräumliche Gliederung 69
9.4.2 Geologie und Relief 69
9.4.3 Schutzgut Fläche 69
9.4.4 Schutzgut Boden 69
9.4.5 Schutzgut Wasser 71
9.4.6 Schutzgut Klima 71
9.4.7 Schutzgut Arten- und Biotoppotential 72
9.4.8 Schutzgut Landschaftsbild 76
9.4.9 Schutzgut Mensch und Erholung 76
9.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 80
9.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 81
9.5 Alternativenprüfung 83
9.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 83
9.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen 83
9.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens 85
9.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 85
9.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 85
9.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 86
9.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft 86
9.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna 86
9.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial 87
9.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 87
9.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 87
9.7 Weitere Belange des Umweltschutzes 90
9.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser) 90
9.7.2 Energie 90
9.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 90
9.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets 90
9.8.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen angrenzend an das Planungsgebiet 93

9.8.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebiets 96
9.8.4 Maßnahmen zum Schallschutz 99
9.8.5 Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen 101
9.9 Zusätzliche Angaben 102
9.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung 102
9.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 102
9.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 102
9.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 102
9.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 102
9.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 103
9.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 103
9.9.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen 103
9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 104
10. Zusammenfassende Erklärung 105
10.1 Zielsetzung der Planung 105
10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange 105
10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 105
10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten 105

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst eine 5,3 ha große Fläche südöstlich der Jakob-Beikert-Straße. Im Norden, Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung der Stadt Viernheim an; im Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen, der Bannholzgraben sowie Aussiedlerhöfe.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 100 (Wirtschaftsweg)
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 117/3 und 133/5
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 505, 507, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 519/3 und 619
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 434 und 445 sowie eine Linie 20,6 m östlich der östlichen Grenze der Flurstücke 447/24 und 447/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 40, 100 (teilweise), 111, 112, 113, 114, 115, 116, 133/2 (Wegeparzelle), 445 (teilweise), 446 (Schwester-Paterna-Allee, teilweise), 504/6 (Gebrüder-Grimm-Allee, teilweise) und 505 (teilweise).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Viernheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nur bedingt im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann (siehe auch Kap. 4.1 Bedarf für die Wohnflächenausweisung).

Entgegen den Prognosen zum Bevölkerungswachstum im Landkreis Bergstraße werden für die Stadt Viernheim im Einzugsbereich der Metropolregion auch längerfristig Bevölkerungszuwächse prognostiziert. Bereits in der Fortschreibung des Regionalplanes 2010 wurden aufgrund des Bedarfs zusätzliche Flächen dargestellt, welche noch nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. In der kommunalen Praxis zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen wie u.a. der Verfügbarkeit der Flächen eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung der Wohnbauflächen ermöglicht werden muss, um bei der Entwicklung von Bauflächen auch die zeitnahe Umsetzung sowie soziale und ökologische Kriterien berücksichtigen zu können. Die Stadt Viernheim beabsichtigt daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Die bislang im Flächennutzungsplan hierfür noch dargestellten Wohnbauflächen im Westen der Stadt umfassen fast 12 ha. Neben inhaltlichen und städtebaulichen Fragestellungen, welche vor kurzem in einer Machbarkeitsstudie untersucht wurden, erschweren die komplexen Eigentümerstrukturen eine zeitnahe Realisierung. Um den vorhandenen Bedarf zielgerichtet decken zu können wird eine Neuausweisung von Flächen erforderlich. Die Stadt Viernheim beabsichtigt daher, das bestehende Wohngebiet „Bannholzgraben“ am östlichen Stadtrand zu erweitern.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Wohnbauentwicklung wird daher in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen,

Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 5,3 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Innerhalb der bereits bestehenden Neubaugebiete sowie in der sonstigen Ortslage von Viernheim sind zwar einige Baulücken vorhanden. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in privatem Eigentum und stehen daher allenfalls zu einem geringen Teil zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Stadt hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren. Im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) wird von einer möglichen Bedarfsdeckung durch die Nutzung von Baulücken von ca. 2,6 ha ausgegangen.

Die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können. Im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) wird von einer möglichen Bedarfsdeckung durch die Nachversdichtung und der Nutzung von Brachflächen von ca. 3,1 ha ausgegangen.

Somit kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch die eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Alle an den Siedlungsrand von Viernheim angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Stadt Viernheim daher nicht verzichtet werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen

4.1.1 Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan Südhessen enthält folgende Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen,

Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.) (…)

Z3.4.1-4: Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. (….) Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. (…) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Z3.4.1-9: Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

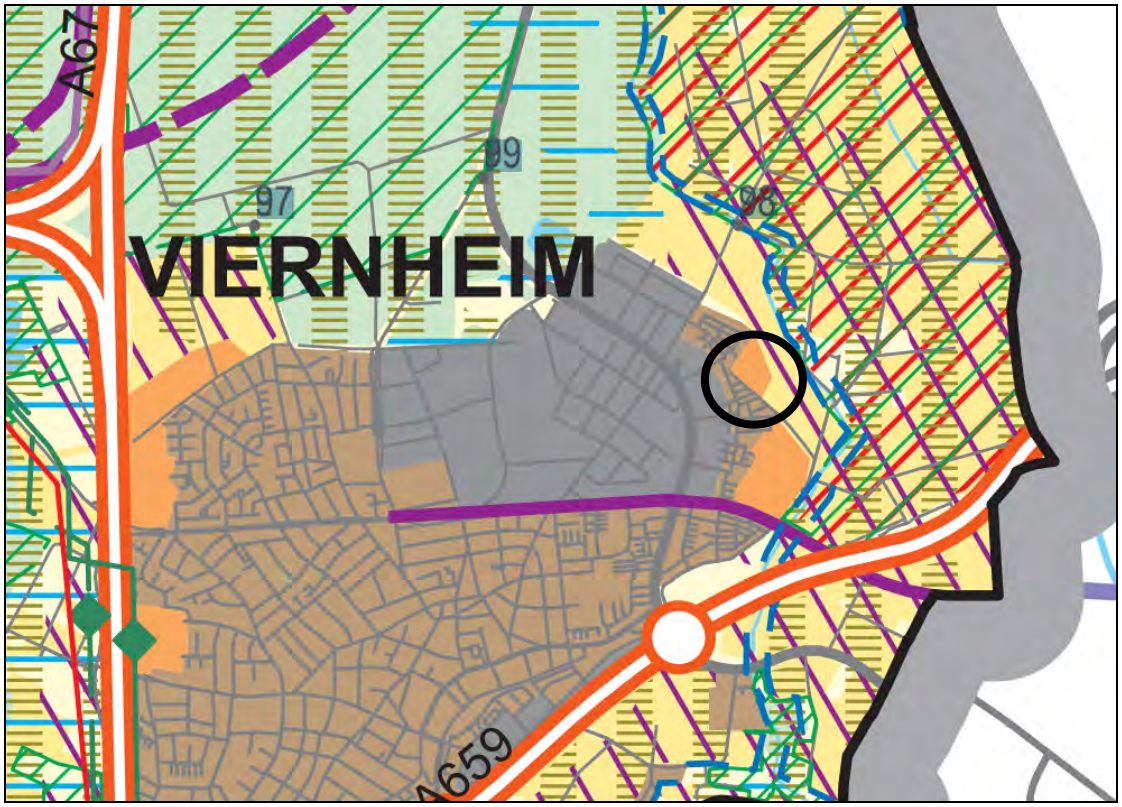
- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

G3.4.1-6: Sind die in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven für Wohnsiedlungszwecke nicht nutzbar, können die Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 1 eingehalten werden. Diese Werte können im begründeten Ausnahmefall überschritten werden, wenn ein konkreter Wohnungsbedarf vorliegt.

Der für die Siedlungsentwicklung in den Jahren 2002 – 2020 maßgebende Flächenwert beträgt für Viernheim 58 ha.

4.1.2 Flächenbezogene Aussagen

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung, Planung" enthalten. Da die Darstellungen im Regionalplan nicht parzellenscharf angelegt sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nordöstliche Ecke des Planungsgebiets ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ tangiert sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt ist.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Mit diesen Darstellungen sind folgende Aussagen verbunden:

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

In der Begründung hierzu ist erläutert, dass als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, sind im Regionalplan als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behin-

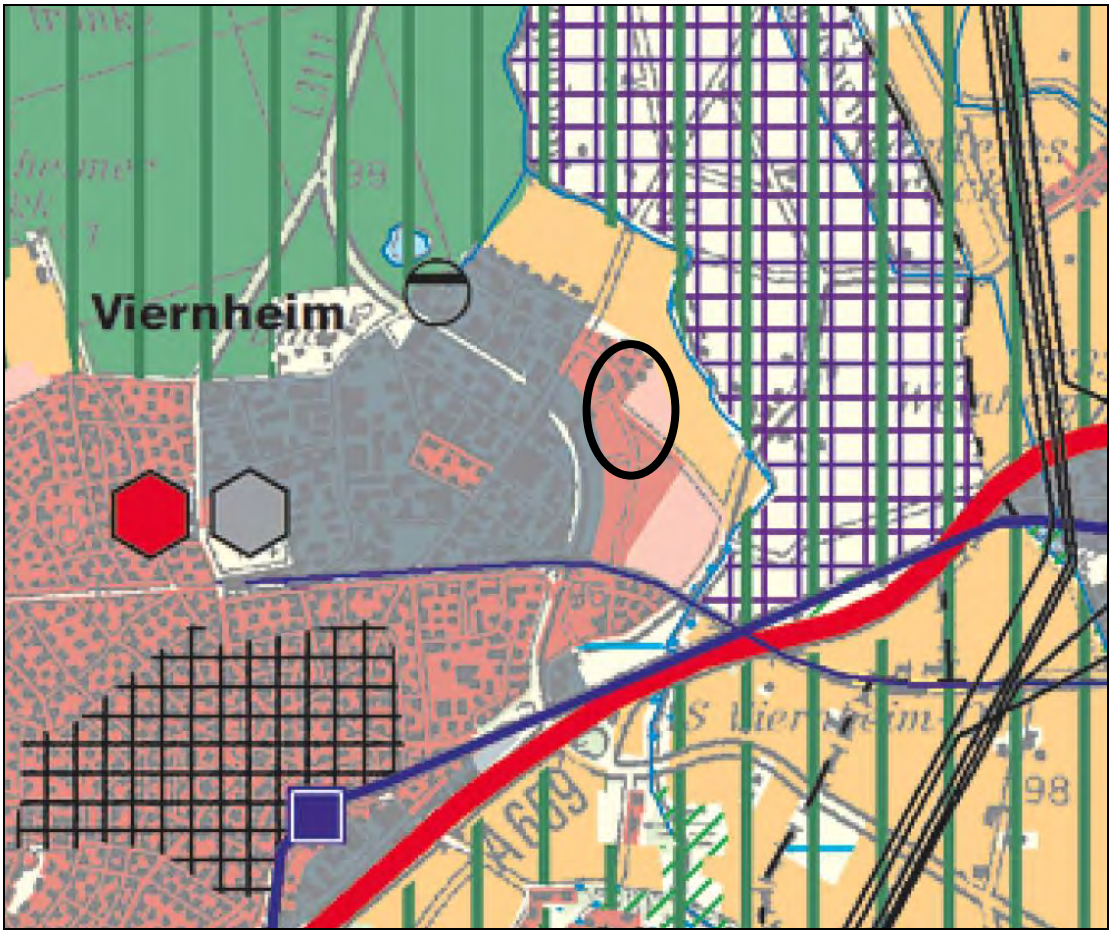
dern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Bezüglich der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung wird auf Kapitel 5.7 der Begründung verwiesen.

4.2 Einheitlicher Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist dort überwiegend als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Der nordöstliche Bereich ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern decken sich die Vorgaben mit denen des Regionalplans Südhessen. Die weitergehenden regionalplanerischen Vorranggebietsausweisungen wie insbesondere der Regionale Grünzug enden, von Norden her kommend, am Bannholzgraben.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zur Tierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere zur Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln –, zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch ein Wohngebiet. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

4.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 sind das Plangebiet selbst sowie die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen als Gewerbeflächen dargestellt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

In den Jahren 1997 und 2000 wurden mit der 11. und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Gewerbeflächen teilweise in Wohnbauflächen umgewandelt, um die Entwicklungsmaßnahme Bannholzgraben ermöglichen zu können.

Das Planungsgebiet selbst ist seither, wie die angrenzenden Flächen, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.5 Bisheriges Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum weit überwiegenden Teil planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Außenbereich ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen sogenannten Privilegierungstatbestand erfüllen. Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

Lediglich der in das Plangebiet einbezogene Teil am Kindergarten entlang der Schwester-Paterna-Allee/Gebrüder-Grimm-Allee ist durch den Bebauungsplan „Bannholzgraben – Änderung Nr. 2 Quartier 1“ aus dem Jahr 2002 überplant. Dieser setzt im Überlagerungsbereich neben einer Straßenfläche eine öffentliche Grünfläche fest.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Bannholzgraben – Änderung Nr. 2a (Quartier 1)“ aus dem Jahr 2002

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

5.1 Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich östlich des Kindergartens tangiert der Bebauungsplan die Schwester-Paterna-Allee/Gebrüder-Grimm-Allee. Diese Straße ist im betreffenden Abschnitt im Trennsystem mit Gehwegen und begleitender Baumreihe ausgebaut. In der Fortführung nach Süden zur Gebrüder-Grimm-Allee ist die Straße jedoch für den öffentlichen Kfz-Verkehr – mit Ausnahme von Linienbussen – gesperrt.

Die angrenzende Grünfläche ist als Wiesenfläche hergestellt und dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

5.2 Angrenzende Nutzungen

Richtung Norden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Nach ca. 200 m folgt der Bannholzgraben mit einem bachbegleitenden Gehölzstreifen. Nördlich und nordöstlich des Bannholzgrabens bestehen Betriebsflächen mehrerer Reiterhöfe sowie des Reitvereins mit ausgedehnten Pferdekoppeln, Stallungen und Reitplätzen sowie den zugehörigen Parkplätzen. Neben dem regulären Betrieb der Pferdehaltung finden nach Angaben des Reit- und Fahrverein e.V. in Viernheim im Sommer ein großes Reitturnier an 5 Tagen und im Februar und Oktober zwei Hallenturniere statt.

Richtung Osten folgen Flächen, die für das bereits bestehende Baugebiet als Ausgleichsflächen sowie Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers angelegt wurden. Diese weisen einen lückigen Gehölzbestand mit offenen Wiesenflächen auf.

Richtung Süden und Westen folgt die Wohnbebauung des bereits umgesetzten teils des Baugebiets „Bannholzgraben“ Die Baustrukturen im südlich angrenzenden Bereich sind geprägt durch Einzel-, Doppel- und kurze Reihenhäuser. Richtung Weste folgen zunächst ebenfalls Einzelhäuser, dann jedoch auch verdichtetere Bauformen mit längeren Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbau.

Im zentralen Grünzug des realisierten Baugebiets besteht zudem die Kindertagesstätte „Gänseblümchen“.

5.3 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bislang nur durch Wirtschaftswege erschlossen.

Die Erweiterung grenzt direkt an den Bestand. Anschlussmöglichkeiten bestehen über die westlich verlaufende Schwester-Paterna-Allee und den südwestlich angrenzenden Michael-Ende-Weg, welcher in die Gebrüder-Grimm-Allee übergeht.

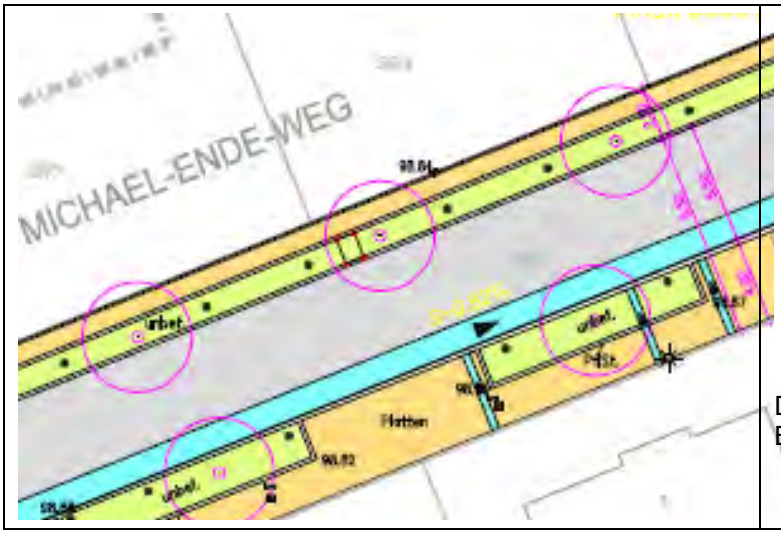
Das Verkehrskonzept für das bestehende Baugebiet “Bannholzgraben” basiert auf einer fingerförmigen Erschließung in die einzelnen Wohnquartiere. Eine ringförmige Verbindung der 4 Quartiere über die bestehende Achse ist verkehrsrechtlich derzeit nur für den ÖPNV (Stadtbuslinie 611), Fahrräder und Fußgänger zulässig. Das Verkehrskonzept bezeichnet diese Straße als “Umwelttrasse”, da sie vom Individualverkehr nur bereichsweise befahren werden sollte. Die “Umwelttrasse” übernimmt die Andienung der bestehenden Wohnquartiere über die von der L 311 ausgehenden Stichstraßen „Dina-Weißmann-

Alle“ und „Erich-Kästner-Allee“. Bestandteile dieser Trasse sind u.a. die Schwester-Paterna-Allee und die Gebrüder-Grimm-Allee. Ihr Querschnitt besteht aus einer 4,50 m breiten asphaltierten Fahrspur, welche mit der gepflasterten Rinne von 1m eine befahrbare Breite von 5,50 m aufweist. Einseitig sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr in Queraufstellung angeordnet. Der Querschnitt wird ergänzt durch 1,50 m breite Grünstreifen und separate Gehwege mit einer Breite von 1,5 m.

Asphaltfläche
Natursteln/ Rinne
Platten/ Gehweg
Parken
Grünfläche unbefestigt
Baumstandort

Detail Gebrüder-Grimm-Allee, Bestandsaufnahme 2008

Der Querschnitt der “Umwelttrasse” setzt sich im Michael-Ende-Weg fort. Aufgrund der geringeren Parzellenbreite entfallen hier die separaten Flächen für den ruhenden Verkehr.



Asphaltfläche
Natursteln/ Rinne
Platten/ Gehweg
Parken
Grünfläche unbefestigt
Baumstandort

Detail Michael-Ende-Weg, Bestandsaufnahme 2008

Die untergeordneten Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6m und mittig liegender Rinne konzipiert.

Verkehrsrechtlich ist die Umwelttrasse als Zone 30 ausgewiesen, die von dort in das Wohngebiet führenden Straßen als Verkehrsberuhigte Bereiche.

5.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4. dieser Begründung, verwiesen.

5.5 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt. Gemäß der „Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 291 "Erweiterung Bannholzgraben" für die Wohngebietsentwicklung in der Stadt Viernheim“, erstellt im Juni 2019 durch das Büro ÖKOPLANUNG, wurden insgesamt *„mind. 33 Vogelarten und mind. 3 Fledermausarten nach-gewiesen. Es hat sich herausgestellt, dass sich auf der projektierten Baufläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten befinden. Hingegen wird die projektierte Baufläche mit den aktuell (2018) vorhandenen großen Getreidefeldern von den in der nahen Umgebung nistenden, typischen Vogelarten (25 Randbrüter) eifrig zur Nahrungssuche und als Teillebensraum genutzt und dürfte an den hohen Populationsdichten einiger Arten (Haussperling, Türkentaube, Bluthänfling, Stieglitz) nicht unerheblich beteiligt sein. Ähnliches gilt zu den Säumen und Randzonen der Gehölzflächen für einige Fledermausarten (Zwerg-, Rauhautfledermaus, Kl. Abendsegler).*

Das durch Nachbarn ins Verfahren eingebrachte, vermeintliche Vorkommen von Fledermäusen in einem alten Betonunterstand am Westrand vom VG konnte nicht bestätigt werden, ebenso das der Mauereidechse. Der Unterstand (Turm) wurde inzwischen beseitigt.“

Zusammenfassend ist laut Artenschutzgutachten auf der über 5 ha großen Vorhabengebiet selbst bisher nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Abs. 1 Satz 1 u. 3 BNatSchG zu rechnen. Gravierend werden allerdings die erheblichen Störungen des Abs. 1 Satz 2 BNatSchG beurteilt, weil

es im nahen Umfeld eine Reihe von empfindlichen Arten von Vögeln und Fledermäusen mit Populations-Erhaltungszuständen von schlecht bis unzureichend gibt. Einige von diesen Arten nutzen traditionell das reiche Samen- und Körnerangebot bzw. auch die Insektenvorkommen in den zur Überbauung vorgesehenen Feldern und können über den Verlust dieser Nahrungsressource ihre ohnehin geringen Bestandsgrößen weiter verschlechtern. Damit ist die erhebliche Störung als Verbotstatbestand gegeben. Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der ökologischen Verbesserung von naheliegenden Feldern für die entsprechenden Arten sowie unterstützenden Maßnahmen zum Nistplatz- und Quartierangebot, außerdem in der Besucherlenkung und Beruhigung der umliegenden Biotopflächen.

Folgende Maßnahmen werden seitens des Artenschutzgutachters für erforderlich erachtet:

- *CEF-Maßnahme A auf der Parzelle Nr. 40 beim Bannholzgraben*

Auf bisher konventionell genutztem Ackerland erfolgt auf etwa 1,38 ha die Bereitstellung von nahrungsreichem Ackerland mit einem Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insektenfresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.). Hierzu sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

1.) Herstellung eines Grünlandsaums/ einer Blühfläche als bis zu 10 m breiter Randstreifen möglichst im Norden und neben dem Bannholzgrabenrandweg durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut“, Saatstärke ca. 4g/m2. Im sonnigen Weg- und Gehölzsaum soll möglichst schnell eine artenreiche Blühfläche entwickelt werden. Für die Entwicklung von artenreichen Frischwiesen (meist Glatthaferwiesen) ist die sogenannte „Grundmischung“ angemessen.

2.) Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz: Die übrige Fläche ist als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten in nicht zu dichter Aussaat zu bewirtschaften. Ein Anbau von Mais ist nicht zulässig. Nach dem Abernten erfolgt ein Pflugumbruch frühestens nach 3-4 Wochen, der Umbruch soll sogar über den ganzen Winter verzögert werden. Die Nutzung als "Ackerland aus der Erzeugung genommen" ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig. In der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres ist eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt.

3.) Um Freizeitnutzungen und Hundebesitzer aus der Fläche zu halten kann zunächst mit einer Beschilderung eine Steuerung versucht werden. Sollte dies nicht beachtet werden, hat eine feste Einzäunung entlang dem Feldweg West Parz. Nr. 100 bis heran an den Bannholzgraben-Randweg im Süden der Parzelle Nr. 40 zu erfolgen.

- *Alternativ zur CEF-Maßnahme A: CEF-Maßnahme B) auf den Parzellen Nr. 34-38*

Im Anschluss an den Randweg Nr. 41 am Bannholzgraben wird in einem

Streifen von 10 m auf etwa 1.415 m² auf bisher konventionell genutztem Ackerland ein Blühstreifen/Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insektenfresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.) wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten:

Herstellung eines Grünlandsaums/ einer Blühfläche als bis zu 10 m breiter Randstreifen vor dem Bannholzgraben durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut“, Saatstärke ca. 4g/m2. Im sonnigen Weg- und Gehölzsaum soll möglichst schnell eine artenreiche Blühfläche entwickelt werden. Für die Entwicklung von artenreichen Frischwiesen (meist Glatthaferwiesen) ist die sogenannte „Grundmischung“ angemessen.

Sollte die Maßnahme CEF-Maßnahme auf der Fläche A nicht zeitnah durchführbar sein, kann sie laut Artenschutzgutachten auch im etwa gleichen Umfang auf der nach Westen erweiterten Fläche B (b2) verwirklicht werden.

- *Vermeidungsmaßnahme vor allem entlang von Außenrändern nach Ost und Süd des Baugebietes*

Im Zusammenhang mit Straßen- und Platzbeleuchtungen ist die sog. Lichtverschmutzung eine Störungsquelle dar, die zu Veränderungen des Biorhythmus sowie zu "Insektensterben" am Licht führt. Dabei geht es um Abstrahlungen, die die Nacht zum Tag machen und damit den Biorhythmus von Säugetieren und Mensch dauerhaft beeinträchtigen. Besonders die nächtlichen Routen von Fledermäusen könnten gestört werden. Einen zusätzlichen Impuls der Beeinträchtigung haben die neuerdings verwendeten und oft stark streuenden LED-Sparlampen ausgelöst, die darüber hinaus in Verdacht stehen, an einer Verstärkung des "Insektensterbens" mit beteiligt zu sein. Als wirkungsvolle Schutzmaßnahme ist aus Gründen der nächtlichen Störungsreduzierung durch unangepasste Beleuchtungen - auch im Hinblick auf Arten von nachts fliegenden Käfern, Faltern und anderen Insekten, die von sog. superaktinischem Licht (hoher Frequenzen im UV-Bereich) auf große Entfernungen stark angezogen werden und sich an der Lichtquelle zu Tode fliegen - auf störungsarme Beleuchtungen (z.B. Natriumdampflampen), die nach innen abstrahlen, abzustellen. Vorzusehen ist eine Vorgabe "Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin", besser geringer (die verbreiteten Natriumhochdruckdampflampen haben 1800 K).

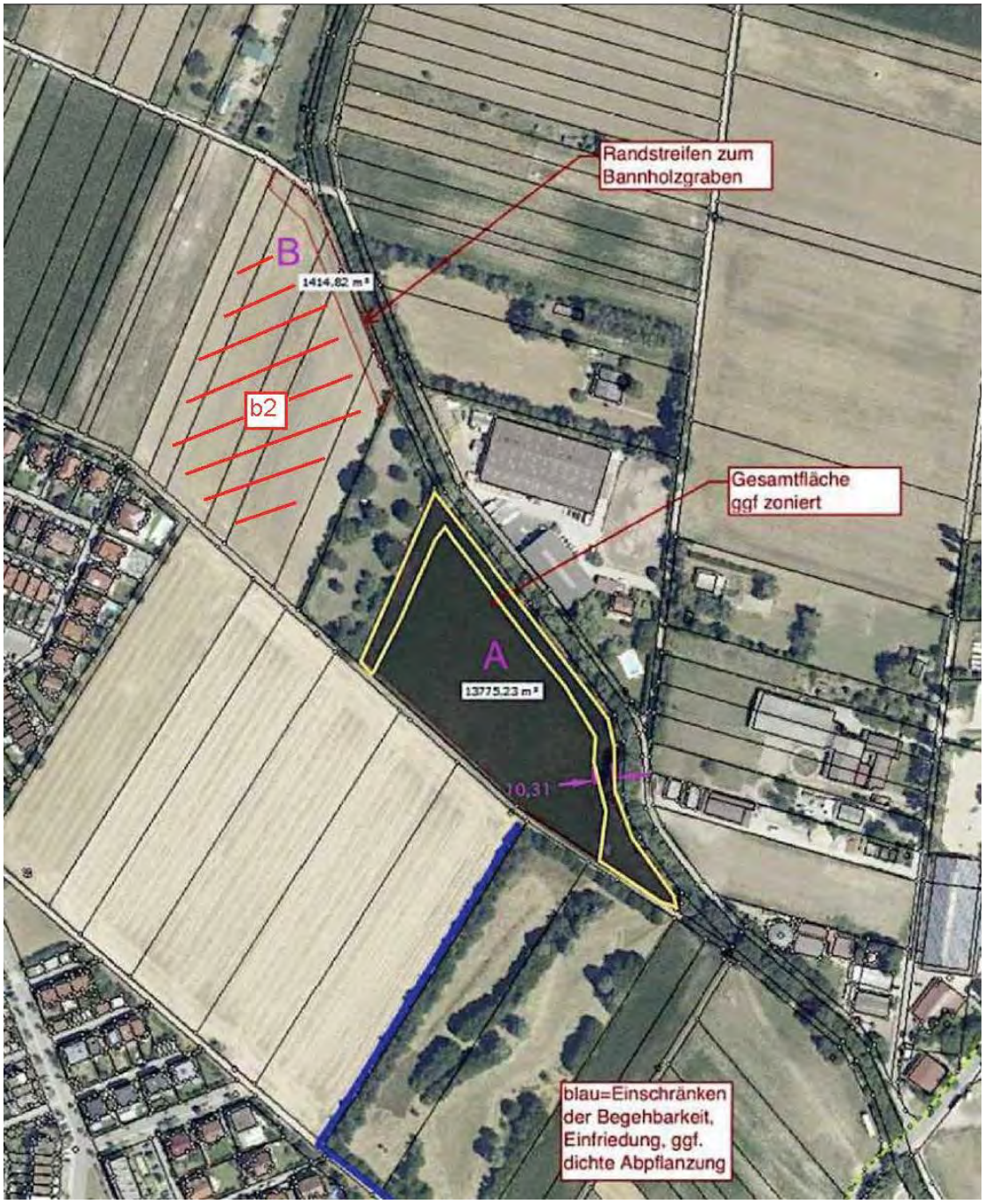
- *Vermeidungsmaßnahme zwischen Baugebiet und den Parzellen Nr. 117/3 u. 117/4 sowie von Weg Parz. Nr. 133/4 tlw. u. 133/5 zur Ausgleichsfläche östlich des geplanten Baugebiets*

Nach dem BPlan-Entwurf soll die Begehbarkeit mit Hunden und daraus folgende Verschmutzung durch dauerhafte Abzäunung (mit Unterhaltung) der Ränder der Ausgleichsfläche östlich des geplanten Baugebiets (im Artenschutzgutachten als LGZ bezeichnet) verringert werden und damit die Störun-

gen in der LGZ reduziert werden. Artenschutzfachlich ist eine Absicherung des LGZ-Nordrandes zum Baugebiet mit einem Sichtschutzzaun von etwa 2m-Mensch- und Maschinenhöhe während der Bauphase ausreichend. Es soll vornehmlich verhindert werden, dass Baumaterialien, Abfälle etc. in die LGZ gelangen und Baubewegungen und Lärm Wildtiere vergrämt. Eine Besucherlenkung lässt sich innerhalb der LGZ durch vorgegebene Mähstreifen von West nach Ost in der zur Brutzeit außerordentlich dicht wüchsigen und hohen Glatthafer-Fettwiese erzielen. Im Mai angelegt, weichen die meisten Spaziergänger kaum in die ungemähten Bereiche aus.

- *CEF-Maßnahme zur Steigerung der Quartierbindung (trotz Störungszunahme) der am Rande des Baugebietes in den Gehölzen der LGZ und des Bannholzgrabens siedelnden Fledermäuse*

Es sind jeweils 5 Quartierhilfen für Fledermäuse in der LGZ sowie den Bannholzgraben-Gehölzen an geeigneter Stelle fachmännisch anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Des Weiteren sollen für Stare (mittlerweile bundesweit gefährdet, weil in den letzten Jahrzehnten Rückgang um 50%) geeignete 3 Nisthilfen jeweils in LGZ und am Bannholzgraben angebracht werden



Artenschutzrechtliche Maßnahmen. Aus: Ökoplanung, Juni 2019, S. 14

Mit Umsetzung der dargestellten Maßnahmen ist einerseits angesichts der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass selbst bei Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten im Falle einer Zerstörung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Andererseits ist dann zugleich eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art

führen könnte, auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

5.6 Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

5.7 Grundwassersituation

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 mit 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Im Bebauungsplan ist daher das gesamte Planungsgebiet als vernässungsgefährdeter Bereich zu kennzeichnen.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 4 – 5 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten Januar 2013).

Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

5.8 Archäologische Fundstellen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, mitgeteilt, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets durch Luftbildbefund festgestellte Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, die als Bodendenkmäler anzusprechen sind, befinden. Daher wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion bei der Firma Posselt&Zickgraf beauftragt.

Bezüglich der Ergebnisse dieser Untersuchung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4.10 dieser Begründung, verwiesen

5.9 Immissionsschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich bislang keine immissionsschutzrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen. Weiterhin befinden sich innerhalb des Planungsgebiets bislang keine Nutzungen, die zu städtebaulich relevanten Immissionen führen könnten. Allerdings unterliegt das Planungsgebiet Immissionen, die für die künftigen Nutzungen relevant sind:

5.9.1 Verkehrslärm

Bei der wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die Bundesautobahn A 659 und die Landesstraße 311 sowie weniger stark frequentierte umliegende Straßenverkehrswege.

Um die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet abzuschätzen und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer Fritz AG ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ in Viernheim“, Darmstadt, 24.04.2019).

Bezüglich der Ergebnisse des Gutachtens wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4.9, verwiesen.

5.9.2 Gewerbelärm

Gewerbelärmeinwirkungen sind für das Planungsgebiet durch die nordöstlich des Planungsgebiets vorhandenen Reitsportvereine und Pferdebetriebe gegeben.

Um die Einwirkungen dieser Nutzungen auf das Plangebiet abzuschätzen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer Fritz AG ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ in Viernheim“, Darmstadt, 24.04.2019).

Bezüglich der Ergebnisse des Gutachtens wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4.9, verwiesen.

5.9.3 Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Viernheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.9.4 Geruchsimmissionen

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen – wie bezüglich Schall bereits dargelegt - in mindestens ca. 100 bis 200 m Entfernung mehrere Betriebe mit Pferdehaltung und Reitbetrieb. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Immissionsprognose für Geruch erstellt. Gemäß dieser Geruchsprognose, die durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH&Co. KG, Karlsruhe, mit Datum vom März 2018 erstellt wurde, zeigt die berechnete Gesamtbelastung an Geruch eine Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden im östlichen Teil des geplanten Bebauungsgebiets.

Zur Bewertung der Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung bzw. einer Begehung wurden die Richtwertsetzungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verwendet, die verschiedene Gebietsstrukturen berücksichtigen. Als Immissionsrichtwerte ist für Wohn- und Mischgebiete als Grenzwert eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % festgelegt.

Da die ermittelten Geruchshäufigkeiten die Immissionsrichtwerte der GIRL nicht überschreiten, sind aus Sicht des Fachgutachtens Geruch keine erheblichen Geruchsbelästigungen durch die pferdehaltenden Betriebe Am Alten Weinheimer Weg im Plangebiet zu erwarten.

5.10 Kampfmittel

Innerhalb des Stadtgebiets von Viernheim muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Daher wurde die im Rahmen der Untersuchungen zu den archäologischen Fundstellen durchgeführte Magnetometerprospektion 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. Gemäß Schreiben vom 14.03.2019 wurde die Kampfmittelfreiheit bescheinigt.

6. Planung

6.1 Bedarf für die Wohnflächenausweisung

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der stetigen Wohnbaulandnachfrage in Viernheim, der im Innenbereich nicht angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) eingehend untersucht. Im Ergebnis wurde von einer möglichen Bedarfsdeckung durch die Nutzung von Baulücken von ca. 2,6 ha ausgegangen. Durch eine Nachverdichtung und der Nutzung von Brachflächen kann eine Bedarfsdeckung von ca. 3,1 ha erreicht werden.

Die Ergebnisse des „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ zu den Innenentwicklungspotenzialen wurden im Januar 2019 nochmals durch die Stadtverwaltung geprüft. Hierzu wurden die vorhandenen Baulandreserven durch Umnutzung von Brachflächen, durch eine Nachverdichtung im Bestand sowie durch die Nutzung von Baulücken im Stadtgebiet ermittelt. Folgende Flächen wurden dabei erfasst:

Brachflächen: *Brachflächen lassen sich als ehemals baulich genutzte, jetzt aber verlassene Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsflächen von denen sich Investoren, Nutzer oder Eigentümer vorübergehend oder endgültig zurückgezogen haben, definieren. Eine adäquate Folgenutzung ist derzeit nicht absehbar. Städtebaulich sind Brachflächen ein Zustand, der behoben werden muss. Diese Flächen können für eine Neubebauung komplett als Flächenpotenzial gelten.*

In der kompakten Siedlungsstruktur der Stadt Viernheim können lediglich die aufgegebenen Verkehrsflächen einer Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Brachflächen angesprochen werden. Hier ist allerdings anzumerken, dass diese im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstrukturen bewertet werden. Die Fläche wird daher nur mit 75% in die Potentialfläche einbezogen.

Nachverdichtung: *Weiterhin ergeben sich mögliche Potenziale dort, wo Wohnquartiere bzw. Blockbereiche untergenutzt und wenig dicht bebaut sind. Unter Nachverdichtung versteht man hier die Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bebauten Gebieten durch Baumaßnahmen wie z.B. Aus- und Umbauten, Ersatzbauten oder zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe. Dabei können einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Wohnbauland entwickelt werden. In diesem Zusammenhang spielt eine spätere Flächenmobilisierung durch aktive Bodenpolitik (Bodenordnung) eine wichtige Rolle (Teilung überlanger Grundstücke, Neuordnung gering genutzter Flächen, Bebauung zusammenhängender Gartenbereiche).*

Viernheim verfügt über eine kompakte Stadtstruktur. Um die Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen, wurde 2008/09 eine Untersuchung für den Innenstadtbereich Viern-

heims durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Beurteilungsraster für eine verträgliche Innenentwicklung erstellt. Unter Berücksichtigung der Kriterien ergibt sich für insgesamt 56 Blöcke ein Potential zur Nachverdichtung. Die Zielvorstellung der Stadt die Wohnqualität in diesen Bereichen zu sichern, schränkt die Nachverdichtung jedoch auf die Realisierung in max. 2. Reihe ein. Die restlichen Flächen besitzen aufgrund der bereits stattfindenden intensiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen kein weiteres Flächenpotenzial.

Die Verwertbarkeit ist hier durch die rückwärtige Lage und die Klärung der Erschließung eingeschränkt. Ferner wird eine Realisierung dieser Flächen als Wohnbauland als besonders schwierig angesehen, da dies eine Neuparzellierung des Bestandes und damit eine übergeordnete Organisation erfordern würde. Die Mobilisierung wird daher nur vereinzelt erfolgen können. Die Flächen mit Nachverdichtungsmöglichkeiten werden daher nur mit 15% in die Potentialfläche einbezogen.

Baulücken: *Auch Lücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Eine Baulücke liegt dann vor, wenn es sich um eine einzelne nicht bebaute Parzelle ausreichender Größe handelt, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebung befindet. Diese Baulücken sind bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zügig im Rahmen einer Fortführung der Umgebungsbebauung kurzfristig mobilisierbar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfahrungen zur Mobilisierung von Baulücken in den vergangenen 10 Jahren werden diese zu 50% in die Potentialfläche einbezogen.*

Lücken bzw. ungenutzte Baugrundstücke befinden sich auch in den Baugebieten der Neuzeit. Aufgrund des Alters der Baugebiete und der geringen Aktivierung dieser Grundstücke muss von einer stark verfestigten Eigentümerstruktur ausgegangen werden. Diese Einschätzung gilt auch für die verbleibenden Baugrundstücke des zuletzt entwickelten Baugebietes „Schmittsberg II“, welche im Ergebnis der Bodenordnung zugeteilt wurden. Diese Flächen werden daher nur mit 25% in die Potentialfläche einbezogen.

Somit ergibt sich folgende überschlägige Beurteilung des Wohnbaulandpotenzials in der Stadt Viernheim:

Art des Potentials	Flächengröße	Faktor	Anrechenbare Fläche
Brachfläche	16.000 m²	75%	1,2 ha
Nachverdichtung	128.800 m²	15%	1,9 ha
Baulücken	15.600 m² 39.200 m²	50% 25%	0,8 ha 1,0 ha
Gesamtsumme:			**4,9 ha**

Bei der Erfassung des Wohnbaulandpotenzials hat die Stadt Viernheim alle Baulücken erfasst und deren Flächen in die Bilanz eingestellt. Vom Verband Region Rhein-Neckar werden demgegenüber nur Baulücken mit über 2.000 m² Fläche als raumordnerisch relevant betrachtet und in Wohnbaupotenzialbilanzen eingestellt.

Anzumerken ist jedoch, dass das dargestellte Wohnbaulandpotenzial – ausgenommen der Brachflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße - außerhalb der Verfügbarkeit und Steuerung der Stadt Viernheim liegt. Die Stadt hat hier bei den im Privateigentum befindlichen Brachflächen und Baulücken keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren. Auch die Bedarfsdeckung durch eine Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können.

Somit kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch diese eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

6.2 Eignung der Fläche

Die vorgesehen Fläche ist für eine Ausweitung der Wohnsiedlungsflächen geeignet, da sie auf zwei Seiten an das bestehende Wohngebiet Bannholzgraben anschließt und somit eine harmonische Integration in den Siedlungskörper gewährleistet werden kann. Bei der Entwicklung des bestehenden Baugebiets wurden bereits die Voraussetzungen für eine Erweiterung im jetzt angedachten Umfang offen gehalten. Insbesondere wurden mit dem Michael-Ende-Weg und der Schwester-Paterna-Allee/Gebrüder-Grimm-Allee zwei Erschließungsansätze für eine bauliche Erweiterung bereits planungsrechtlich vorbereitet.

Zugleich sind im bestehenden Baugebiet wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung wie etwa ein Kindergarten sowie eine Nahverkehrsanbindung gegeben.

Naturräumlich ist die Fläche ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung geeignet, da sie weitgehend eben und frei von schützenswerten Vegetationsbeständen ist.

Einschränkungen der Eignung ergeben sich durch die Nachbarschaft zu Pferdehaltungen im Nordosten des Planungsgebiets.

6.3 Städtebauliche Konzeption

Für das Planungsgebiet sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung drei städtebauliche Planungskonzeptionen ausgearbeitet worden. Grundlage für alle drei Konzepte sind die Strukturen des Baugebiets „Bannholzgraben“ mit den dort verankerten Erschließungs- und Grünstrukturen, die fortgeführt werden sollen.

Nach eingehender Diskussion der verschiedenen Varianten hat sich die Stadtverordnetenversammlung für eine Konzeption ausgesprochen, die das Er-

schließungsstraßennetz des bestehenden Baugebiets in seiner Struktur und Orientierung fortführt. Zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße und der geplanten Neubaufläche wird der zentrale Grünzug fortgeführt.

Die Bebauung soll in einer an die Vorgaben der Raumordnung (vgl. Kapitel 4.1) angepassten städtebaulichen Dichte mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern erfolgen, wobei Mehrfamilienhäusern ein gegenüber der angrenzend vorhandenen Bebauung ein höheres Gewicht zukommen soll. Damit soll insbesondere dem im Bereich der Eigentums- und Mietwohnungen bestehenden erheblichen Nachfrage in Viernheim Rechnung getragen werden.

Städtebauliches Konzept

Teile der Baufelder für Mehrfamilienhäuser sollen auch der Schaffung preisgünstigen Wohnraums dienen und damit auch Wohnmöglichkeiten für einkommensschwächere Bevölkerungskreise bieten. Die Umsetzung dieser Ziel-

vorgabe soll, da die Stadt Viernheim Eigentümerin aller Flächen im Bebauungsplangebiet ist, im Rahmen der Grundstücksveräußerung erfolgen. Eine Bindung bereits im Bebauungsplan an einen Mindestanteil an Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, ist daher nicht erforderlich und somit auch nicht vorgesehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt sowohl von Nordwesten her über die Schwester-Paterna-Allee als auch von Südosten her über eine Verlängerung des Michael-Ende-Wegs. Die Verkehrsführung soll jedoch durch technisch-bauliche Maßnahmen (versenkbare Poller) so geregelt werden, dass eine Durchfahrt durch das Baugebiet nicht möglich ist.

Für das Niederschlagswasser ist eine zentrale Versickerung in öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Mit Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist von folgenden Flächenaufteilungen und Wohnungsanzahlen auszugehen:

Gebäudetypen			
	Erschließungsbereich Michael-Ende-Weg	Erschließungsbereich Schwester-Paterna-Allee	Gesamt
Einzelhäuser	5	10	15
Doppelhaushälften	12	10	22
Reihenhaussegmente	12	21	33
Mehrfamilienhäuser III - IV Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss	4	11	15
Mehrfamilienhäuser III - IV Vollgeschosse mit Staffelgeschoss	--	4	4
Gesamt	33	56	89

Bei der Annahme von 1,25 Wohnungen je Einzelhaus, einer Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaussegment sowie 8 Wohnungen für die Mehrfamilienhäuser ohne Staffelgeschoss und 10 Wohnungen für die Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss ergeben sich insgesamt ca. 234 Wohnungen.

Wohnungen			
	Erschließungsbereich Michael-Ende-Weg	Erschließungsbereich Schwester-Paterna-Allee	Gesamt
Einzelhäuser	6	13	19
Doppelhaushälften	12	10	22
Reihenhaussegmente	12	21	33
Mehrfamilienhäuser III - IV Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss	32	88	120
Mehrfamilienhäuser III - IV Vollgeschosse mit Staffelgeschoss	--	40	40
Gesamt	62	172	234

6.4 Nachweis der regionalplanerischen Dichtevorgaben

Der Regionalplan Südhessen gibt für Baugebiete in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vor.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist – wie oben dargestellt - davon auszugehen, dass ca. 234 Wohnungen entstehen.

Bei 234 Wohnungen und einer Brutto-Baufläche von 4,8 ha ergeben sich 49 Wohnungen je ha. Der regionalplanerisch vorgegebene Dichtewert wird somit eingehalten.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erweiterung grenzt direkt an den Bestand. Anschlussmöglichkeiten bestehen über die westlich verlaufende Dina-Weißmann-Allee und den südwestlich angrenzenden Michael-Ende-Weg, welcher in die Gebrüder-Grimm-Allee übergeht.

Zur Prüfung, ob die bestehenden Erschließungsansätze ausreichend sind, wurde ein Verkehrsgutachten „Erweiterung Bannholzgraben“ beim Büro Prof. Dr.-Ing. Jörg von Mörner, Darmstadt, April 2019, eingeholt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei angenommenen ca. 235 Wohnungen mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen von rund 1.340 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen ist.

Teil der städtebaulichen Konzeption ist – wie oben bereits dargelegt – eine Unterbrechung des Verkehrsnetzes durch versenkbare Poller, so dass durch das Baugebiet kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Eine Befahrbarkeit wird jedoch insbesondere für Müllfahrzeuge möglich bleiben, da ansonsten flächenzehrende Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge erforderlich wären. Auch im Übergang von der Schwester-Paterna-Allee in die Gebrüder-Grimm-Allee soll das ohnehin bereits bestehende Durchfahrtsverbot künftig baulich durch versenkbare Poller abgesichert werden. Die Trasse bleibt nur für Busse des Linienverkehrs sowie gegebenenfalls Müllfahrzeuge offen.

Entsprechend der in Kapitel 6.3 dargelegten Wohnungsanzahl für die beiden Erschließungsbereiche ist im Michael-Ende-Weg mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 365 Kfz/24 h bzw. 40 Kfz in der Spitzenstunde zu rechnen. Die bestehende Verkehrsbelastung liegt bislang bei ca. 20 Kfz in der Spitzenstunde. In der Dina-Weißmann-Allee ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 975 Kfz/24 h bzw. von ca. 100 Kfz in der Spitzenstunden. Die bestehende Verkehrsbelastung liegt hier bei ca. 6.500 Kfz/24 h bzw. ca. 650 Kfz in der Spitzenstunde.

Für den Michael-Ende-Weg wird mit einer Belastung von 60 Kfz in der Spitzenstunde die Obergrenze nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) von 400 Kfz/h für Wohnstraßen bei Weitem nicht erreicht. Die Dina-Weißmann-Allee (mögliche Verkehrsstärke als Sammelstraße 400-800 Kfz/h bzw. als Quartiersstraße 400 – 1.000 Kfz/h) kann die Mehrbelastungen ebenfalls unproblematisch aufnehmen.

Vor der Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ wird jedoch der Verkehr, der über die Dina-Weißmann-Allee das künftige Baugebiet erreicht, voll wirksam, da bislang – zumindest formal – dort nur der Bring- und Holverkehr zur Kindertagesstätte sowie der Linienbusverkehr in der Schwester-Paterna-Allee/Gebrüder-Grimm-Allee relevant ist. Um hier eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden und um einen ausreichenden Abstand zwischen der künftigen Haupterschließungsstraße des Baugebiets und der Zufahrt zum Kindergarten zu gewährleisten, erfolgt eine grundlegende Neuordnung der Verkehrsverhältnisse, Vorgesehen ist daher, die Straße um ca. 7 m nach Osten zu verschieben und eine neue Vorfahrt vor dem Kindergarten zu errichten.

Für die Anschlussknoten an die L3111 liegen im nördlichen Anschluss überwiegend Rechtsabbieger am vorfahrtgeregelten Knoten an, die südliche Verknüpfung ist signalgeregelt – beide Anschlüsse weisen ausreichende Reserven auf, um die Mehrbelastungen auch ohne separaten Nachweis aufzunehmen.

Grundsätzlich kann somit das Baugebiet „Erweiterung Bannholzgraben“ verträglich an das bestehende Netz über die Dina-Weißmann-Allee bzw. den Michel-Ende-Weg angeschlossen werden. Eine ergänzende äußere Erschließung, die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens geprüft wurde, ist nicht erforderlich.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die geplante Wohnbaufläche kann in Hinblick auf die Versorgung ausreichend erschlossen werden. Auch eine Ableitung des Schmutzwassers ist grundsätzlich möglich.

Zur Prüfung, ob der Untergrund für eine Versickerung ausreichend geeignet ist, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Baugrundvorerkundung mit geotechnischer und abfalltechnischer Beratung durch die IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft erstellt („Baugrundvorerkundung mit geotechni-

scher und abfalltechnischer Beratung“ zum Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“, IGB mbH, Ludwigshafen am Rhein, 17.07.2018). In diesem Gutachten wird unter anderem zu den versickerungstechnischen Bodeneigenschaften Stellung bezogen.

Auf Grundlage der bei der Bodensondierung vorgefundenen Grundwasserstände und den weiteren Grundlagen wurde vom Bodengutachter ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ca. 95 m ü. NN. abgeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde jedoch seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 ein Bemessungswasserstand von 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Für die Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwerts wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Folgende Ergebnisse wurden dabei erzielt:

- Schicht 1b – Oberboden/V1: k_f = ca. $6{,}1 \times 10^{-5}$ m/s.
- Schicht 2 – schluffiger Feinsand/V2: k_f = ca. $1{,}6 \times 10^{-4}$ m/s.
- Schicht 3 – Feinsand/V3+4: k_f = ca. $2{,}2\text{-}5{,}3 \times 10^{-5}$ m/s

Nach DIN 18130-1 sind alle drei Schichten als durchlässig einzustufen und nach DWA-Arbeitsblatt A-138 (2005) für die Ausbildung von Versickerungsanlagen geeignet.

Das Niederschlagswasser soll daher vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Angesichts der geplanten verdichteten Bebauung ist die Einhaltung ausreichender Abstände der Versickerungsflächen zu den Gebäuden auf den privaten Baugrundstücken allerdings nur eingeschränkt möglich, da der Regelabstand von 6 m zwischen Gebäude und Versickerungsmulden zumeist nicht eingehalten werden kann. Daher ist eine zentrale Versickerung in den Randgrünbereichen mit oberflächiger Zuführung vorgesehen. Nur im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit den dort größeren Grundstücken soll auch eine Versickerung auf den privaten Baugrundstücken möglich sein.

7. Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan

7.1 Planungsrechtliche Regelungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund ihres besonderen Störpotenzials sind Tankstellen und aufgrund ihres erheblichen, mit einem Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarf sind Gartenbaubetriebe im gesamten Plangebiet unzulässig. Darüber hinaus sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, da diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen und sich so negativ auf die Wohnqualität und Wohnruhe auswirken können.

Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen. Hier ist keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss erkennbar.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe bestimmt.

Die GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Obergrenze vollständig ausgenutzt. Die Festsetzung einer verringerten GRZ erscheint im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund- und Boden nicht geboten und aufgrund der großzügigen Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung des Baugebiets auch nicht notwendig.

Um der besonderen baulichen Situation bei Reihenhauszeilen Rechnung zu tragen, darf die zulässige Grundflächenzahl bei Reihenmittelhäusern ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Allerdings ist dann in diesem Wert die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. mit beinhaltet, so dass sich in der Summe hieraus keine Mehrversiegelung ergibt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO, wonach von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen im Einzelfall

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.

abgesehen werden kann, wird von der Festsetzung nicht berührt und bleibt damit anwendbar..

Zudem wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 ausnahmsweise zugelassen, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass untergeordnete Bauteile, die zwar Teil des Hauptbaukörpers sind, jedoch nicht die gleiche städtebauliche Wirkung wie ein Gebäude haben, nicht mit unter die Schranken der GRZ fallen.

Die für Hausgruppen und Geschoßbauten außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl über die Grundregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Damit sollen ausreichend große Tiefgaragen ermöglicht werden. Durch die Vorgabe, dass die festgesetzte Bodenfunktionszahl einzuhalten ist, ist eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen gewährleistet.

Die Geschossigkeit wird für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen zwingend geregelt. Für die Mehrfamilien-

häuser werden – mit Ausnahme eines Baugrundstücks in Verlängerung des Michael-Ende-Wegs - mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse vorgegeben. Damit soll gewährleistet werden, dass eine den raumordnerischen Vorgaben entsprechende bauliche Dichte erreicht wird. In Verlängerung des Michael-Ende-Wegs wird angesichts der bestehenden Bebauung und deren Geschossigkeit für ein Baugrundstück nur eine Bebauung mit III Vollgeschissen zugelassen.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe erfolgt so, dass für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich wird. Grundlage der Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen sind Geschoßhöhen von bis zu 3,00 m, Sockelhöhen von bis zu 0,30 m sowie Dachaufbauten von ca. 0,50 m. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf – zur Ermöglichung von Fassadenrücksprüngen - auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Für die Mehrfamilienhäuser an der Haupterschließungsstraße sowie für Doppel- und Reihenhäuser mit der Vorgabe eines Pultdachs darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem um bis zu 2,80 m überschritten werden. Bei Mehrfamilienhäusern muss dabei zur Gliederung des Gebäudes das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss in diesem Fall das oberste Geschoss an der der Erschließungsseite des Gebäudes gegenüberliegenden Außenwand (Gartenseite) soweit eingerückt werden, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Ein Zurückweichen an der Erschließungsseite oder an den seitlichen Fassaden ist nur zulässig, wenn eine öffentlichrechtliche Regelung (in der Regel durch einen städtebaulichen Vertrag) 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.

Während die Trauf- und Gebäudehöhe im Bereich der Ein- oder Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser als Maximalwert geregelt sind, erfolgt für Doppel- und Reihenhäuser eine weitgehend zwingende Vorgabe, um eine einheitliche Gestaltung zusammenhängender Gebäude zu sichern. Jedoch ist eine Abweichung von den Vorgaben im Rahmen der Werte, die für die Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser geregelt werden, zulässig, wenn entsprechend den obigen Ausführungen sichergestellt ist, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist.

Als unterer 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, festgelegt. Hierfür sind die Höhen der künftigen Straßen gemäß dem Entwurf der Erschließungsplanung ind en Be-

bauungsplan aufgenommen. Soweit die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche mehr als +20 cm von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen abweicht, ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Trauf- bzw. Firsthöhe hinzuzurechnen. Damit wird eine flexible Lösung für den Fall von Abweichungen zwischen Planung und Realisierung der Verkehrsflächen geschaffen.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Gebäudehöhen ist die zulässige Kubatur der Gebäude soweit umschrieben, dass auf eine ergänzende Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann. Bei den Grundstücken, für die bis zu IV Vollgeschosse zulässig sind, kann sich dabei angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschossfläche ergeben, die einer Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Überschreitung wird jedoch gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO angesichts des in Viernheim bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs akzeptiert.

Maßgebende Gründe hierfür sind, dass bei einer alternativ denkbaren Festsetzung von drei Vollgeschossen die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete zwar eingehalten wird, jedoch dennoch eine Geschossfläche erreicht werden kann, die das 1,5-fache der Grundstücksfläche beträgt. Ursache dafür ist, dass die Geschossfläche im Sinne des § 17 BauNVO nur über die Vollgeschosse zu ermitteln ist und dass regelmäßig zusätzlich ein Staffelgeschoss über ¾ der Grundfläche zulässig ist.

Für die viergeschossigen Gebäude, bei denen angesichts der festgesetzten Traufhöhen bzw. der Regelung zur Zulässigkeit einer Überschreitung der Traufhöhe kein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig ist, kann die Geschossfläche maximal das 1,6-fache der Grundstücksfläche betragen. Der Unterschied ist einerseits gering und lässt andererseits keine relevanten Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erwarten.

Die Grundstücke, bei denen über ein viertes Vollgeschoss hinaus ein weiteres Staffelgeschoss zugelassen wird, liegen entweder am Grünzug am westlichen Rand des Baugebiets oder am zentralen Platzbereich, so dass dort zum tatsächlichen Grundstück weitere Freiflächen hinzukommen, die die städtebaulich wirksame bauliche Dichte wieder reduzieren. Zugleich sind angesichts der angrenzenden Freiflächen ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet; eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten.

Im Übrigen beabsichtigt die Stadt Viernheim angesichts der Grundstückseigentumsverhältnisse im Rahmen der Konkretisierung der Planung Einfluss auf die Ausformung der Gebäude zu nehmen.

7.1.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Bezüglich der zulässigen Haustypen erfolgt eine klare Zuweisung der zulässigen Haustypen auf Grundlage der Darstellung im städtebaulichen Konzept. Abweichungen werden nur für die für Einzelhäuser vorgesehenen Baufelder – als Ausnahme – zugelassen, so dass anstelle von Einzelhäusern dort auch Doppelhäuser realisiert werden können.

7.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In den für Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehenen Bereichen wird die Tiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Grenzen unabhängig von der Gebäudehöhe auf 3 m beschränkt. Damit soll einerseits eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Zudem korreliert diese Festsetzung mit den Vorgaben zur Ausbildung von Staffelgeschossen hinsichtlich des Einrückens von Außenwänden. Zum Schutz der Nachbarschaft werden an den Außenwänden, für die diese Sonderregelung in Anspruch genommen werden soll, die an sich nach § 6 Abs. 6 HBO zulässigen Balkone und Erker ausgeschlossen.

Da die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sowie die maximal zulässigen Dachneigungen im Bebauungsplan vorgegeben sind, ist der mögliche Vorteil durch die Zulassung geringerer Abstandstiefen gering. Bei Vollausschöpfung der zulässigen Überschreitungen der Traufhöhen kann sich ein Abstandserfordernis von bis zu annähernd 4 m ergeben.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich so orientiert, dass eine Ausrichtung der Gebäude (Längsachse) in West-Ost-Richtung ermöglicht wird.

Zur Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3 m ein.

Angestrebt ist bei den Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eine Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 14 m. Nur im östlichen Randbereich erfolgt eine Begrenzung auf ca. 12 m, um dort ausreichend Abstand zur dort angrenzenden naturschutzfachlich höherwertigen Fläche zu schaffen. Im Bereich der Baufelder für Mehrfamilienhäuser erfolgt eine großzügigere Abgrenzung.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zulässig, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von 2 m verbleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zudem im Regelfall durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, um bis zu 1 m überschritten werden. Bei den Baufenstern am östlichen Rand des Geltungsbereichs, die nur eine Tiefe von ca. 12 m aufweisen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit von nur einem Meter als zu gering erachtet. Daher sind dort 2 m Überschreitung für Terrassen zulässig.

7.1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke

Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden wird geregelt, dass Doppelhausgrundstücke eine Mindestbreite von 9 m und Grundstücke für Reihenhausegmente eine Mindestbreite von 6 m aufweisen müssen. Bei Reihenendhausgrundstücken bezieht sich die Mindestbreite nur auf die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teilbereiche des Baugrundstücks.

7.1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Bei den Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser wird geregelt, dass 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 Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig sind. Damit soll eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche von größeren baulichen Anlagen gewährleistet werden.

Weiterhin müssen Garagen und Carports mit Seitenwänden mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, um Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Ein- und ausparkende Fahrzeuge zu minimieren.

Bei den Baufeldern für Mehrfamilienhäuser erfolgt keine lagemäßige Begrenzung der Flächen für Stellplätze. Garagen sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in Tiefgaragen zulässig. Auch wenn auf einen Zwang zur Errichtung einer Tiefgarage verzichtet wird, ergibt sich aus den sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans, insbesondere aus der Bodenfunktionszahl, dass letztlich der Stellplatzbedarf bei den Mehrfamilienhäusern zumindest überwiegend in Tiefgaragen zu decken sein wird.

7.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird – ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption – für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die Baugrundstücke im Bereich der Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Reihenhaussegment ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise können allerdings bei Reihenhäusern auch bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn die Gebäudebreite mehr als 6 m beträgt. In der städtebaulichen Konzeption ist für je 6 m breite Reihenhäuser Raum für mindestens 2 Stellplätze vorgesehen. Sofern ein Reihenhaussegment breiter als 6 m ausgeführt wird, führt dies dazu, dass gegenüber der städtebaulichen Konzeption ein Gebäude weniger realisiert wird. Dann stehen jedoch für bis zu drei Wohnungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Für die Grundstücke, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt, da es hier im In-

teresse der Gemeinde liegt, zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungskreise kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

7.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer gesicherten Erschließung gewährleistet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

7.2 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das Maß beschränkt werden, das zwingend notwendig erscheint, um ein gestalterisches Einfügen des Plangebiets in die angrenzende Ortslage sicher zu stellen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen.

7.2.1 Regelungen zur Dachgestaltung

Zur Sicherung einer Fortentwicklung der angrenzenden Baustrukturen werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung in Anlehnung an das bestehende Baugebiet festgesetzt. Allerdings wird der zulässige Gestaltungsspielraum ausgeweitet. Damit sind für Einzelhäuser Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung nur 15°. Sie kann jedoch bis 38° angehoben werden, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt (versetztes Pultdach).

Für Doppel- und Reihenhäuser sind zunächst entweder zwingend Satteldächer mit 35° bis 38° Neigung oder zwingend Pultdächer mit maximal 15° Neigung vorgeschrieben. Die räumliche Zuordnung der Gebäudetypen mit Satteldach bzw. mit Pultdach erfolgt entsprechend der Nachbarschat zu Einfamilien- bzw. zu den Mehrfamilienhäusern. Damit soll eine städtebaulich verträgliche Nachbarschaft der unterschiedlichen Gebäudetypen gewährleistet werden.

Nur wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung oder eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag mit der Stadt Viernheim als Verkäufer vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist, sind auch Sattel- oder versetze Pultdächer zwischen 0° und 38° sowie Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie für Garagen und Carports sind nur begrünte Dächer bis maximal 15° Neigung zulässig.

Durch die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermieden werden. Die Hauptdachflächen sollen ein ausreichendes gestalterisches Gewicht behalten.

7.2.2 Regelungen zu Einfriedungen

Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltqualität im Baugebiet wird geregelt, dass Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte, um Wärmepumpen und Klimageräte sowie um Fahrradabstellplätze, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Im Bereich der Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser wird grundsätzlich kein Bedarf für weitergehende einschränkende Regelungen gesehen. Bei den Baufeldern für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser wird zur Sicherung eines offenen Charakters der Zugangsbereiche geregelt, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie der der Erschließung dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und der straßen- bzw. wegseitiger Fassade bauliche Einfriedungen nur

- um Abfallbehälterstandorte
- um Fahrradabstellplätze

zulässig sind. Bei Eckgrundstücken gilt die Fassadenseite mit dem Hauseingang als straßen- bzw. wegseitige Fassade. Für die rückwärtigen Gartenbereiche erfolgen keine weitergehenden einschränkenden Regelungen.

Zur Randbegrünung hin wird jedoch eine Einfriedung zwingend vorgegeben. Abgeleitet aus dem Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens soll damit eine Minderung der potenziellen Störungswirkungen auf diese Flächen durch die angrenzenden Hausgartennutzungen im Interesse einer Aufwertung der Lebensraumbedingungen für wild lebende Tierarten erreicht werden.

7.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke

Um den angestrebten offenen Charakter des Baugebiets zu sichern wird geregelt, dass Standorte für Müllbehälter in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder in Garagen zu integrieren sind. Sonstige Standorte sind nur zulässig, wenn diese durch eine wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

Mülltonnenstandorte sind im Bereich der geplanten Hausgruppen nur im Eingangsbereich zu den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen sowie integriert in Garagen, nicht jedoch im rückwärtigen Gartenbereich, zulässig. Damit soll vermieden werden, dass Mülltonnenstandplätze entlang der rückwärtigen Mistwege und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngebäuden errichtet werden können.

7.3 Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße in Verlängerung der Schwester-Paterna-Allee erhält eine Breite von 12,00 m (Fahrbahnbreite 6,00 m, beidseitig Gehwege mit 2,00 m Breite und ein Parkstreifen mit 2,00 m Breite).

Vor der Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ erfolgt eine grundlegende Neuordnung der Verkehrsverhältnisse, um einen ausreichenden Abstand zwischen der künftigen Haupterschließungsstraße des Baugebiets und der Zufahrt zum Kindergarten zu gewährleisten. Vorgesehen ist daher, die Straße um ca. 7 m nach Osten zu verschieben und eine neue Vorfahrt vor dem Kindergarten zu errichten. Die nähere Ausformung bleibt der Erschließungsplanung zum Baugebiet vorbehalten.

Der Michael-Ende-Weg wird in seiner bestehenden Breite in das Baugebiet hinein verlängert und dort dann entsprechend den reduzierten verkehrlichen Anforderungen verschmälert.

Untergeordnete Straßen erhalten Breiten von 6,00 m und sind als Mischverkehrsflächen mit integrierten öffentlichen Parkplätzen und Begrünung vorgesehen. Sie werden dementsprechend auch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Im Bereich der Baufelder für Hausgruppen erfolgt die Erschließung zum Teil über private Verkehrsflächen (überwiegend nur in Form von Fußwegen; im Süden das Planungsgebiets auch durch einen befahrbaren Wohnweg). Diese Flächen werden zugleich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie der Betreiber der Ver- und Entsorgungsnetze festgesetzt (siehe auch Kapitel 7.1.9).

Hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze fordert die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher. Erforderlich sind damit ca. 73 Parkplätze, die im öffentlichen Straßenraum vorzusehen sind. 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. Den Anforderungen der Stellplatzsatzung in Bezug auf Parkmöglichkeiten für Besucher wird somit Rechnung getragen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist der Aufbau jeweils neuer Leitungsnetzes – ausgehend von den angrenzenden Bestandsnetzen - erforderlich.

Bezüglich der erforderlichen Wassermenge kann bei 234 Wohnungen von ca. 470 – 500 Einwohnern ausgegangen werden. Bei einem täglichen Wasserbedarf von ca. 130 l/EW ergibt dies einen Gesamtbedarf von ca. 65.000 l/Tag. Der maßgebende Spitzenbedarf wird im Rahmen der Erschließungsplanung zum Baugebiet ermittelt.

Die Stadtwerke Viernheim haben in ihrer Stellungnahme vom 15.07.2019 bestätigt, dass eine Erschließung des Planungsgebiets mit Wasser möglich ist.

Für die Stromversorgung sind zudem zwei Trafostationen zu errichten. Dies Standorte sind im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke festgesetzt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich des Schachtes 2460 in der Schwester-Paterna-Allee. Die Geländehöhe am Schacht 2460 mit 98,47 m ü NN ist die maßgebende Rückstauhöhe. Alle Straßen im neuen Baugebiet müssen über diese Höhe liegen.

Das Niederschlagswasser wird im Bereich der Randeingrünungsflächen zur Versickerung gebracht. Diese Flächen sind dementsprechend als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die hier zur Verfügung stehenden Flächen sind gemäß einer überschlägigen Berechnung seitens des beauftragten Erschließungsplaners ausreichend. Da die Funktion als Versickerungsfläche dominierend ist, sind die Festsetzungen zur Gestaltung dieser Flächen (vgl. Kapitel 7.5.1) bewusst so formuliert, dass Gehölzbegrünungen nur in den Teilbereichen erfolgen können, die nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich sind.

Die Festsetzung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers wird flankiert von einer Festsetzung, nach der das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Damit wird angesichts der vorgesehenen baulichen Dichte und der fehlenden Möglichkeit, auf den privaten Baugrundstücken ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und den Versickerungsmulden zu gewährleisten, eine zentrale Versickerung vorgegeben. Nur im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung wird angesichts der dort größeren Grundstücke ausnahmsweise auch eine Versickerung auf dem Baugrundstück selbst zugelassen.

7.5 Grünordnung

Wie in der städtebaulichen Konzeption vorgesehen, wird das Plangebiet durch einen Grünzug durchzogen bzw. durch eine öffentliche Grünfläche zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Wie im angrenzenden Baugebiet erfüllen die öffentlichen Grünflächen vielfältige Funktionen für das Baugebiet. Sie stellen die Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebiets sicher und bieten Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraums und des Siedlungsrands, sie dienen der wohnortnahen Erholung und dem Kinderspiel und sie nehmen die notwendigen Flächen zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf.

Entsprechend dieser Funktionen sollen die öffentlichen Grünflächen als naturnahe und eher extensiv gepflegte Flächen nach Art eines Landschaftsparks angelegt und mit Spielplätzen und Spielgelegenheiten ausgestattet werden.

Der Straßenraum wird im Bereich der Hauptsammelstraße durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert. Um die künftige Erschließungsplanung nicht frühzeitig zu fixieren, werden die geplanten Baumstandorte jedoch nicht im Plan zeichnerisch festgesetzt.

7.5.1 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der privaten Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind. Damit soll eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter bodenbrütender Vogelarten (wie unter anderem der Feldlerche) vermieden werden.
- Das in den Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 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.

  Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

  Die Darstellung der Straßenbäume im Bebauungsplan ist dabei nicht abschließend. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Pflanzung weiterer Bäume geplant. Deren Standort kann jedoch erst im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der Anforderungen der Träger der Ver- und Entsorgung abschließend bestimmt werden. In der Planzeichnung festgesetzt sind daher nur die Bäume, deren Standort bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung fixiert werden kann.
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücke

  Mindestens 40% der Grundstücksfläche müssen auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau oder auf mit Bodensubstrat überdeckte Flächen von Tiefgaragen entfallen. Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind dabei

- 1 großkroniger Baum oder
- 2 mittelkronige Bäume oder
- 5 Großsträucher oder kleinkronige Bäume oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen

zu pflanzen. Voll anrechenbar sind einheimische und standortgerechte Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

- Die privaten Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.
- Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 3,00 m Tiefe zu schaffen. Diese ist in der Regel zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Nur bei Reihenmittelhäusern auf Grundstücken bis 6,00 m Breite genügte ein Vegetationsanteil von 40 %, da ansonsten nicht ausreichend Flächen für Zuwegung, Mülltonnenaufstellflächen, Fahrradabstellflächen sowie ggf. Wärmepumpe zur Verfügung stehen würden.
- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- Gleiches gilt auch generell für alle Garagen und Carports.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- Die Baugrundstücke sind gegenüber den Randeingrünungsflächen einzuzäunen. Damit sollen die Störungswirkungen auf die Randeingrünungsflächen im Interesse einer Verbesserung der Lebensraumeignung für wild lebende Tierarten minimiert werden.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

In der Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen ist ergänzend geregelt, dass dort auch die Anlage von Kinderspielflächen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Fußwegen zulässig ist. Über ihre naturschutzfachliche Funktion hinaus sollen die öffentlichen Grünflächen auch als siedlungsbezogene Naherholungsflächen dienen. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist diese ergänzende Funktion durch den Ansatz einer entsprechend geringeren Wertigkeit berücksichtigt.

Bodenfunktionszahl

Über die dargestellten grünordnerischen Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 bedeutet, dass entweder 60 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 60 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

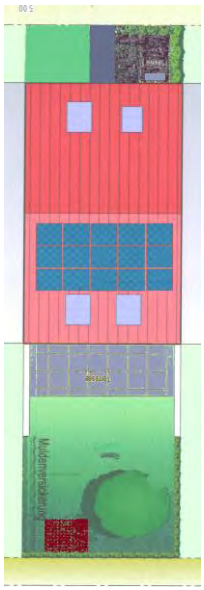
Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

Eine solare Energienutzung dient ebenfalls ökologischen Zielsetzungen. Sie kann aber dazu führen, dass die Anforderungen an die Erfüllung der Bodenfunktionszahl erheblich aufwendiger umzusetzen sind bzw. dass es zu einer Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit führt, wenn keine ausreichende Dachfläche für eine Begrünung mehr zur Verfügung steht. Um hier den Zielkonflikt zu mindern, wird eine solare Energienutzung dahingehend privilegiert, dass die festgesetzte Bodenfunktionszahl bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden darf.

Die Einhaltung der Bodenfunktionszahl stellt insbesondere für Reihenmittelhäuser eine Herausforderung dar. Daher erfolgt im Folgenden ein beispielhaf-

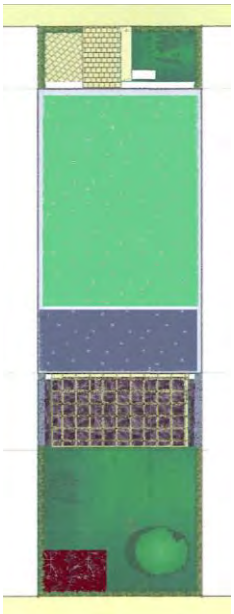
ter Nachweis, dass die Bodenfunktionszahl auch bei Reihenmittelhäusern eingehalten werden kann:

Reihenmittelhaus, Grundstücksgröße 156 m² bei 6,00 m Breite und 26 m Tiefe, Satteldach, nicht begrünt			
Bodenfunktionszahl BFZ = 0,6 Gewichtete Fläche somit mindestens 93,6 m²			
Bodenfunktionszahl solar BFZsolar = 0,5 Gewichtete Fläche somit mindestens 78 m²			
Nutzung	Fläche	Faktor	Gewichtete Fläche
Haus (Tiefe 11 m)	66 m²	0,15	9,9 m²
Terrasse 6 x 3 m	18 m²	0,45	8,1 m²
Garten rückwärtig	48 m²	1	48 m²
Gartenhaus	6 m²	0,15	0,9 m²
Vorgarten, Zuwegung, Abstellplatz Fahrrad	3 + 4 m²	0,45	3,15 m²
Vorgarten, Abstellplatz Müll, Wärmepumpe	2 + 1 m²	0,15	0,45 m²
Vorgarten Grün	8 m²	1	8 m²
Summe	156 m²		78,5 m²



Für Reihenmittelhäuser mit Satteldach wird in der Regel eine Einhaltung der Bodenfunktionszahl nur bei einer Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen möglich sein.

Reihenmittelhaus, Grundstücksgröße 156 m² bei 6,00 m Breite und 26 m Tiefe, Pultdach, begrünt			
Bodenfunktionszahl BFZ = 0,6 Gewichtete Fläche somit mindestens 93,6 m²			
Nutzung	Fläche	Faktor	Gewichtete Fläche
Haus (Tiefe 11 m, davon 8 m begrünt)	48 m²	0,85	40,8 m²
Dachterrasse	18 m²	0,15	2,7 m²
Terrasse 6 x 3 m	18 m²	0,45	8,1 m²
Garten rückwärtig	48 m²	1	48 m²
Gartenhaus	6 m²	0,15	0,9 m²
Vorgarten, Zuwegung, Abstellplatz Fahrrad	3 + 4 m²	0,45	3,15 m²
Vorgarten, Abstellplatz Müll, Wärmepumpe	2 + 1 m²	0,15	0,45 m²
Vorgarten Grün	8 m²	1	8 m²
Summe	156 m²		112,1 m²



Für Reihenmittelhäuser mit Pultdach wird in der Regel eine Dachflächenbegrünung zur Einhaltung der Bodenfunktionszahl erforderlich.

Aufwertung von Flächen Richtung Bannholzgraben

Zusätzlich zu den Festsetzung für den Bereich der geplanten Bauflächen erfolgt zur Minderung der zusätzlichen Störwirkungen, die mit der Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft verbunden ist, 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. Im Bereich des Flurstücks 40 erfolgt hierzu die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft, die jedoch durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt wird:

- Ein 10 m breiter Streifen entlang des Bannholzgrabens (ca. 2.660 m²) ist als Blühstreifen zu entwickeln. Die Fläche ist mit autochthonem „Grünland-Regio-Saatgut" aus dem Herkunftsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (Grundmischung) in einer Saatstärke von ca. 4g/m² anzusäen.
- Die verbleibende Fläche (ca. 11.630 m²) ist als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten zu bewirtschaften. Ein Anbau von Mais ist nicht zulässig. Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen" ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig.

  In der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres ist ein Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt. Ein Pflugumbruch darf frühestens drei Wochen nach der Ernte erfolgen.

  Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (außer Festmist) ist zu verzichten.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern bzw. den Bewirtschaftern der Flächen (vgl. Kapitel 5.5).

7.5.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit hauptsächlich als ausgeräumte intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Lediglich südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grünflächen, die mit älteren Obstbäumen und extensiver Nutzung einen höheren ökologischen Wert besitzt und

damit heimischen Vogelarten und den typischen Arten des Siedlungsrandes und der offenen Feldflur Unterschlupf und Lebensraum bietet.

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ergeben sich entsprechen den Festsetzungen zur GRZ folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
Vollständig versiegelte Flächen			
• Überbaute Fläche / Maximal überbaubare Fläche bei GRZ 0,4 (incl. zulässige Überschreitung von 50 %) / bestehende Versiegelung privater Baugrundstücke	--	20.960 m²	
• Private Verkehrsflächen	--	350 m²	
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.960 m²	9.540 m²	
Summe versiegelte Flächen	***1.960 m²***	***30.850 m²***	***+ 28.890 m²***
Grünflächen			
• Landwirtschaftliche Flächen	51.860 m²	--	
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)	--	13.970 m²	
• Öffentliche Grünfläche	460 m²	9.460 m²	
Summe Grünflächen	***52.320 m²***	***23.430 m²***	***- 28.890 m²***
gesamt	54.280 m²	54.280 m²	

Bei einer verbal-argumentativen Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergibt sich folgendes Bild:

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Bebauung einer bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich	Maßnahme Randeingrünung des Baugebiets Maßnahme: Durchgrünung des Baugebiets Maßnahme Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Verringerung der Gebäudehöhen im Übergang zur offenen Landschaft	Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Neugestaltung des nördlichen Ortsrandes gemindert.

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Verlust von 10 jungen Straßenbäumen an der Schwester-Paterna-Allee	Neupflanzung von 10 Bäumen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme	Der Eingriff wird unmittelbar angrenzend an den Eingriff wieder ausgeglichen

Bodenpotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (28.890 m²)	Maßnahme Anlage einer Randeingrünung und öffentlicher Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Fläche, dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Entfall der Einträge von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteln. (9.460 m²)	19.430 m²

Wasserpotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (28.890 m²)	Maßnahme Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Baugrundstücke	Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung ausgeglichen werden.
Verlust von Rückhalte- und Versickerungsflächen durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen und Verkehrsflächen (460 m²)	Umfangs- und funktionsgleicher Ausgleich im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen	Der Eingriff wird unmittelbar angrenzend an den Eingriff wieder ausgeglichen

Klimapotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikte Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen Konflikt Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen (28.890 m²)	Maßnahme Schaffung eines zusätzlichen Grünvolumens durch öffentliche Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (9.460 m²)	19.430 m²

Klimapotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Verlust von 10 jungen Straßenbäumen an der Schwester-Paterna-Allee	Neupflanzung von 10 Bäumen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme	Der Eingriff wird unmittelbar angrenzend an den Eingriff wieder ausgeglichen

Arten- und Biotoppotenzial	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikte Verlust von Ackerflächen durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen und Verkehrsflächen (44.360 m²)	Maßnahme Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Fläche (9.000 m²) sowie Schaffung privater Gartenflächen (13.970 m²) im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen.	Ausgleichsdefizit 20.930 m²
Verlust öffentlicher Grünflächen durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen und Verkehrsflächen (460 m²)	Umfangs- und funktionsgleicher Ausgleich im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen	Der Eingriff wird unmittelbar angrenzend an den Eingriff wieder ausgeglichen
Verlust von 10 jungen Straßenbäumen an der Schwester-Paterna-Allee	Neupflanzung von 10 Bäumen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme	Der Eingriff wird unmittelbar angrenzend an den Eingriff wieder ausgeglichen

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 164.490 Wertpunkten.

7.5.3 Ausgleich für den Eingriff in eine bestehende Ausgleichsfläche

Im Bereich der Schwester-Paterna-Allee erfolgt eine Ausweitung der Verkehrsfläche nach Osten um 10 Meter verbreitert werden. Der Bebauungsplan greift damit auf einer Fläche von ca. 460 m² in den Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ sowie dessen Änderung Nr. 2a ein.

Die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne setzen entlang der Schwester-Paterna-Allee eine Baumreihe fest. Zudem ist die Fläche als öffentliche Grünfläche, als Ausgleichsfläche und als Versickerungsfläche festgesetzt. Eine konkrete, auf die Fläche selbst bezogene Vorgabe zur Ausgestaltung besteht jedoch nicht. Vielmehr geben die bislang gültigen Bebauungspläne umfassende Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit Vorgaben zur Ausgestaltung unterschiedlicher Biotopstrukturen. Tatsächlich angelegt sind die Baumpflanzungen entlang der Schwester-Paterna-Allee sowie eine Versickerungs- bzw. Rückhaltemulde.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist vorgesehen, die Baumpflanzungen an der Schwester-Paterna-Allee wieder unmittelbar angrenzend an die Straße zu ersetzen. Da die Erschließungsplanung für diesen Bereich zum Zeitpunkt

der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs noch nicht abschließend ausgearbeitet bzw. Abgestimmt war, kann im Bebauungsplan keine Festsetzung dieser Baumpflanzungen erfolgen.

Die betroffenen Versickerungsflächen werden im Bereich der geplanten Randeingrünungsflächen des neuen Baugebiets umfangs- und funktionsgleich – auch in Hinblick auf ihre Biotopqualität – ersetzt.

In der formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum wird daher der Flächenverlust als Eingriff gewertet. Zugleich wird von der neu entstehenden Randgrünfläche eine Fläche von 460 m² abgezogen, da dieser Fläche dem unmittelbaren Ausgleich der durch den Eingriff in die angrenzenden Bestandstrukturen dient und somit keine neue, zusätzliche Ausgleichsfunktion übernehmen kann.

7.5.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten benannten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.5) werden wie folgt umgesetzt:

Aufwertung von Teilflächen zwischen dem nördlichen Rand des Baugebiets und dem Bannholzgraben

Die Stadt Viernheim konnte mit den Eigentümern der im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Fläche A für CEF-Maßnahme keine Einigung erzielen, wohl aber mit den Eigentümern der im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Fläche B für CEF-Maßnahme. Gemäß Artenschutzgutachten kann jedoch - sollte die CEF-Maßnahme auf der Fläche A nicht zeitnah durchführbar sein - die CEF-Maßnahme auch im etwa gleichen Umfang auf der nach Westen erweiterten Fläche B verwirklicht werden. Der Flächenumfang der CEF-Maßnahme auf der Fläche A beträgt insgesamt 1,38 ha. Die Flurstücke Flur 15, Nr. 35 – 37, für die Vereinbarungen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern getroffen wurden, weisen eine Fläche von insgesamt 1,26 ha auf. Ein *„in etwa gleicher Umfang“* ist damit gegeben.

Mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der Flurstücke Flur 15, Nr. 35 - 37 wurden Vereinbarungen mit folgendem Inhalt geschlossen:

Der Eigentümer gestattet, dass sein Grundstück für einen Zeitraum von 30 Jahren, beginnend am 11.11.2019, endend somit am 10.11.2049, extensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Gleichzeitig gestattet der Eigentümer, dass eine Fläche von 15 % des Gesamtgrundstücks nicht landwirtschaftlich genutzt und stattdessen ein Blühstreifen angelegt wird.

Mit den Bewirtschaftern der Flurstücke Flur 15, Nr. 35 – 37 wurden Vereinbarungen mit folgendem Inhalt geschlossen:

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 Bannholz-graben durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut", Saatstärke ca. 4 g/qm, als Grünlandsaum/Blühfläche anzulegen (Saatgut Grundmischung UG/HK 9 oder ähnlich).

Den Anforderungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens ist mit den getroffenen Vereinbarungen Rechnung getragen. Zudem ist eine Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zum geplanten Baugebiet gesichert.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Insekten

Die Maßnahme ist durch die Festsetzung, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen dürfen, umgesetzt.

Schutz der Ausgleichsfläche östlich des geplanten Baugebiets

Artenschutzfachlich ist eine Absicherung des Randes der südöstlich an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche zum Baugebiet mit einem Sichtschutzzaun von etwa 2m-Mensch- und Maschinenhöhe während der Bauphase ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich einer erheblichen Störung der dort vorkommenden europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Diese Maßnahmen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch im Zuge der Erschließung des Baugebiets umgesetzt. Da die gesamten Flächen des Baugebiets sich in städtischem Eigentum befinden, ist keine weitergehende vertragliche Sicherung der Maßnahme erforderlich.

Anlage von Nistkästen und Fledermausquartieren

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten geforderte Anbringung von insgesamt mindestens 8 Quartierhilfen (davon 3 für Stare, 5 für Fledermäuse) in der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden, bestehenden Ausgleichsfläche sowie den Bannholzgraben-Gehölzen wird durch die Stadt Viernheim noch im Jahr 2019 und damit im Vorgriff auf die geplante Bebauung auf den angrenzenden stadteigenen Flächen umgesetzt. Folgende Standorte sind für die Nistkästen vorgesehen:

Quartierplätze und Nistkästen in der Ausgleichsfläche östlich des Baugebiets

Quartierplätze und Nistkästen in der Ausgleichsfläche entlang des Bannholzgrabens

Den artenschutzrechtlichen Anforderungen ist damit Rechnung getragen. Eine gesonderte vertragliche Sicherung ist nicht erforderlich. Der Vollzug der Maßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

7.5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe, die mit der Planung des Vorhabens entstehen, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Teilfläche der vom Gewässerverband Bergstraße geplanten Renaturierung des Landgrabens herangezogen werden. Der gesamte zu renaturierende Abschnitt liegt im Nordosten der Stadt Viernheim unmittelbar an der Landesgrenze Hessen/Baden-Württemberg, auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21 und umfasst die Flurstücke 13/1, 92, 17, 18, 26/1, 22/1 jeweils vollständig und 100, 93, 94, 101, 97 und 95 jeweils teilweise. Die für den Bebauungsplan herangezogene Teilfläche umfasst die Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise. Die übrigen Flächen werden durch den Gewässerverband Bergstraße umgesetzt. Da der Gewässerverband Bergstraße seine Teilmaßnahme im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zeitnah beginnen will, wurde eine entsprechende Zuordnung und Aufteilung vereinbart.

Im Gutachten „Stadt Viernheim – Externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 291 – Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Darmstadt, im März 2019 wird der bisherige Zustand des Landgrabens wie folgt beschrieben:

„Das Gewässer weist im ca. 700 m langen Maßnahmenbereich einen kanalartigen Zustand auf und ist frei von Gehölzbewuchs oder sonstigen naturnahen

Strukturen. Die Böschung auf der Ostseite ist weitestgehend durch eine Brennnesselflur bewachsen. Die Böschung der Westseite ist ebenso überwiegend verkrautet. Im derzeitigen Zustand kann der Landgraben dem Nutzungstyp „begradigte und ausgebaute Bäche, Gewässerstrukturgüte 5 oder schlechter“ (Code: 05.215) zugeordnet werden. Der Landgraben gilt im betroffenen Abschnitt als sehr stark verändert. Dies entspricht einer Gesamtbewertung der Gewässergüteklasse von 6 (von insgesamt 7). Das umliegende Grünland, welches durch das Anlegen eines neuen Gewässerverlaufs überplant wird, stellt sich im betroffenen Abschnitt als intensiv genutzte Weide (Code: 06.116) dar. Ausgehend von der auf der Fläche über mehrere Jahre vorgenommenen intensiven Schafbeweidung sind hier ein hoher Stickstoffeintrag und eine Verdichtung des Bodens zu erwarten. Dies spiegelt sich auch in der geringen floristischen Ausstattung wieder. Entlang des Gewässers verläuft ein bewachsener Feldweg (Code: 10.610), der sich in der Artenzusammensetzung nicht wesentlich von der Weide unterscheidet. In der Krautschicht vorkommende Arten sind vor allem Glatthafer, Kriechendes Fingerkraut und Wiesen-Labkraut. Weitere Arten sind Rainfarn, Große Brennnessel, Gewöhnlicher Frauenmantel und Acker-Kratzdistel. Die Artenzusammensetzung der Weide kann nach [4] als Fettwiese bzw. Weide mit guter Nährstoffversorgung bezeichnet und dem Verband des Arrhenatherion zugeordnet werden. Die Zeigerwerte nach Ellenberg liegen für die kartierten Arten zwischen 4 und 9, im Durchschnitt bei 6,1 was auf mäßig stickstoffreiche bis stickstoffreiche Standorte hindeutet und ebenso den Nutzungstyp der Intensiv-Weide unterstreicht. Am Rande des Flurstückes 22/1 verläuft ein Gebüsch, welches dem Nutzungstyp 02.200 „Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten“ zugeordnet wird.“ (Björnsen, März 2019).

Bestandsplan Landgraben. Aus: Björnsen, März 2019

Der für die externe Kompensationsmaßnahme betrachtete Abschnitt wird durch folgende Maßnahmen renaturiert:

- Modellierung einer Insel durch Anlegen eines neuen Gewässerverlaufs, Erhalt der Böschung am Westufer, punktuelle Abgrabung bzw. Abflachung der östlichen Uferböschung und Entfernung der Ufersicherung, Einbringen von Totholzelementen in Form von Wurzelstöcken und Baumholz sowie diverse Initialpflanzungen.
- Die umliegenden Flächen werden als extensive Frischwiese entwickelt, die ebenso wie die Uferböschungen stellenweise mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Darüber hinaus wird ein Amphibientümpel angelegt, der durch Grund- sowie Regenwasser gespeist werden wird und unterschiedliche Tiefenniveaus erhalten soll. Auf diese Weise können sich dauerhafte und temporäre Wasserstellen im Tümpel einstellen.

Maßnahmenplan Landgraben. Aus: Björnsen, März 2019

Mit der teilweisen Verlegung des Grabens aus seinem derzeitigen Verlauf und der Abflachung von Böschungen werden strömungsbedingte Verlagerungsprozesse angestoßen und die Bildung natürlicher Gewässerstrukturen initiiert. Da der Landgraben zu wenig Wasser für zwei Ströme führt, wird der bestehende Verlauf umgeleitet indem in die Grabensohle an der Südspitze der Insel eine kleine Schwelle (Riegel) mithilfe von Wasserbausteinen ca. 20 cm über der Mittelwasserlinie eingebracht wird, sodass der Hauptstrom die geplante Insel östlich nach Norden umfließt. Der ursprüngliche Graben verbleibt bei Mittelwasserstand als Stillwasserbereich ohne Strömung, der dann u.a. für Amphibien ein Habitat bietet. Zusätzlich zu den Bermen wird Totholz eingebracht, um die Eigendynamik zu stärken. Eine Überflutung des alten Verlaufs tritt nur bei Starkwasser ein. Die Insel wird hoch angelegt, um die Bachsohle schmal zu halten, da sonst Gefälle und Wasserführung für eine eigendynamische

Entwicklung des Gewässers nicht ausreichen. Durch die Anlage der umflossenen Inseln soll Bodenbrütern ein vor Fressfeinden gesichertes Terrain geschaffen werden. Die neu angelegte Insel wird zur Absicherung gegen Erosion an den Prallseiten mit Wasserbausteinen gesichert. Der mit der Maßnahme anfallende Erdaushub wird vor Ort zur Modellierung der Fläche und ggf. zur Herstellung des Weges wiederverwendet, der ca. 30 cm höher aufgebaut wird das als umliegende Gelände.

Zur Ermittlung der ökologischen Aufwertung nach Umsetzung der Planung wurden den Nutzungstypen Flächenwerte gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung zugewiesen. Nach Umsetzung der Maßnahmen wird sich gemäß der Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung (Björnsen, März 2019) gegenüber dem Bestand eine Aufwertung um 182.040 Biotopwertpunkte ergeben. Das Ausgleichsdefizit des Baugebiets kann somit mit dieser Maßnahme gedeckt werden.

Mit der Maßnahmen wurde bereits im Jahr 2019 begonnen. Der Abschluss der Maßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Die Sicherung der Maßnahme auf den städtischen Flächen, deren Herstellung und dauerhafte Unterhaltung erfolgt durch eine bereits unterzeichnete Kooperationsvereinbarung zwischen dem Gewässerverband Bergstraße und der Stadt Viernheim. Den rechtlichen Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist Genüge getan.

7.5.6 Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Planung führt zu erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Betroffen ist jedoch eine Fläche, die bislang aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Naturraum hat.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan verankerten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme können die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor dem Hintergrund des in Viernheim bestehenden erheblichen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs hingenommen werden.

7.6 Immissionsschutz

7.6.1 Verkehrslärm

Durch die in Kapitel 5.8.1 dargestellte vorhandene Verkehrslärmbelastung sowie durch die durch das Planungsgebiet zusätzlich hervorgerufene Verkehrslärmbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Verkehrslärm sowohl am Tag als auch in der Nacht in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu ermöglichen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Grundsätzlich sind unterschiedliche Ansätze zur Minderung der Schallimmissionen denkbar, die gegebenenfalls auch miteinander kombiniert werden kommen.

Aktive Maßnahmen –Errichtung eines Walls oder einer Wand innerhalb des Plangebietes

Dominierende Schallquelle ist die Autobahn A 659. Aufgrund der Entfernung würden ein Wall oder eine Wand innerhalb des Plangebietes mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe von H ≤ 3m überstrahlt. Somit führt eine solche Wand aus schalltechnischer Sicht zu keiner ausreichenden Minderung der Beurteilungspegel.

Aktive Maßnahmen - Errichtung eines baulichen Schallschutzes entlang der A 659

Aufgrund der Entfernung des Planungsgebiets zur A 659, aber auch der Schalleinwirkungen aufgrund sonstiger Verkehrswege, sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen selbst ebenfalls als nicht zielführend einzuschätzen.

Abrücken des Plangebiets

Ein Abrücken des Planungsgebiets in weniger verkehrslärmbelasteten Bereiche ist in Viernheim nicht möglich. Es wird hierzu auf die Alternativenprüfung im Umweltbericht (Kapitel 9.5.2) verwiesen.

Planerische Maßnahmen (Grundrissorientierung)

Als planerische Maßnahme ist zu prüfen, ob Festsetzungen dahingehend getroffen werden können, dass Fassaden von Wohngebäuden parallel und senkrecht zu den emittierenden Verkehrswegen keine öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküchen) aufweisen dürfen.

Aufgrund der Lage und Zuordnung des Planungsgebiets und der maßgebenden Verkehrswege wären für einen erheblichen Teil der Gebäude im Nordosten des Plangebiets faktisch keine nach Süden oder Osten orientierten Wohnräume möglich. Auch bei einer konsequenten Anordnung aller nicht als Wohnräume dienenden Funktionsräume wie Bäder, Abstellkammern, reine Kochküchen und Treppenhäuser erscheint dies in letzter Konsequenz nicht umsetzbar.

Festsetzung eines Mischgebiets

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht jedoch nicht dem planerischen Willen der Stadt. Die vorgesehene Erschließung ist angesichts der benachbart

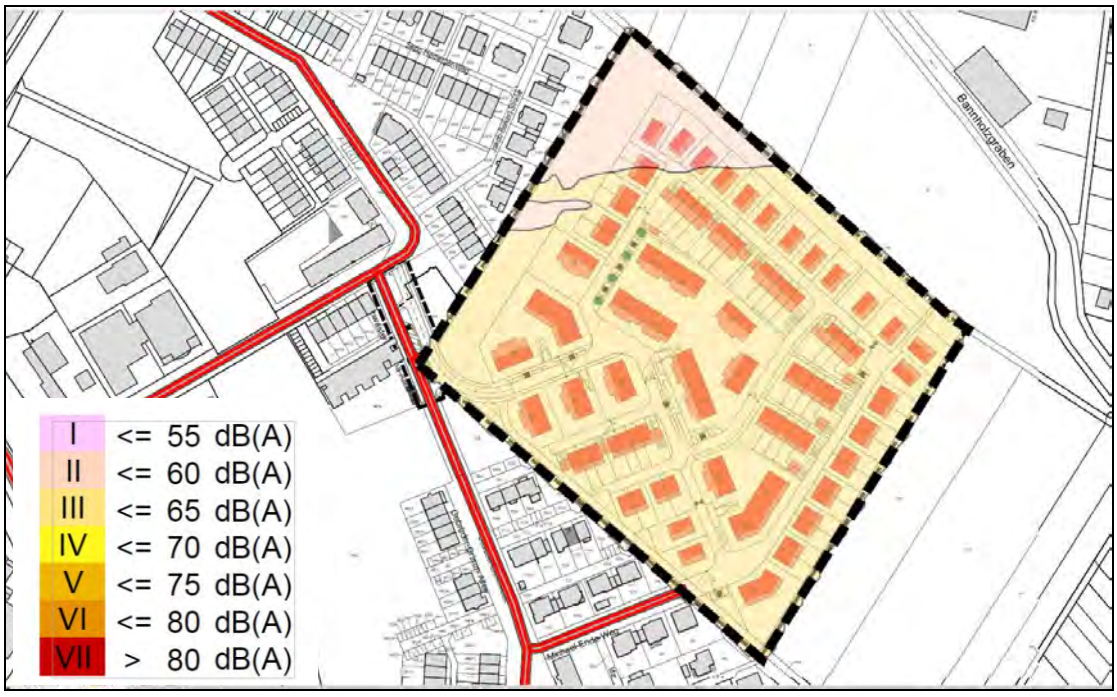
vorhandenen Wohnnutzung für die in einem Mischgebiet gleichwertig zur Wohnnutzung zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht geeignet.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

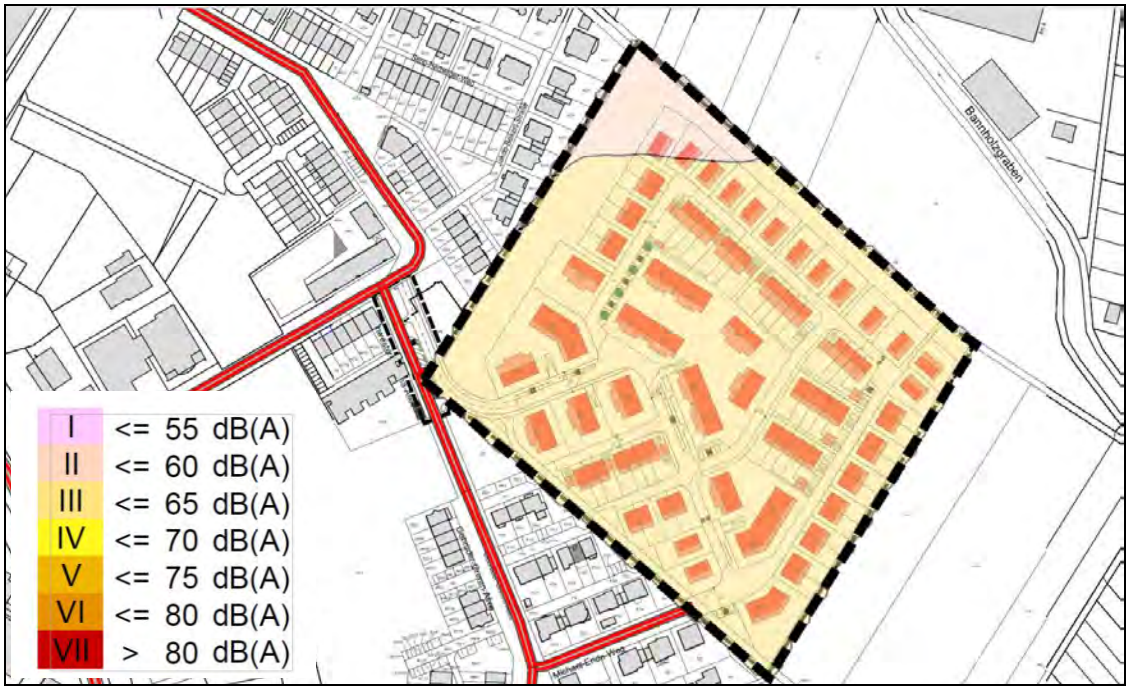
Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden im Planungsgebiet am Tag bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. In der Nacht werden Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachdem andere Maßnahmen zum Schallschutz nicht in Betracht kommen, sind daher im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgabe der aktuellen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den zu errichtenden Gebäuden erforderlich.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind daher die Anforderungen der Luftschalldämmung DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

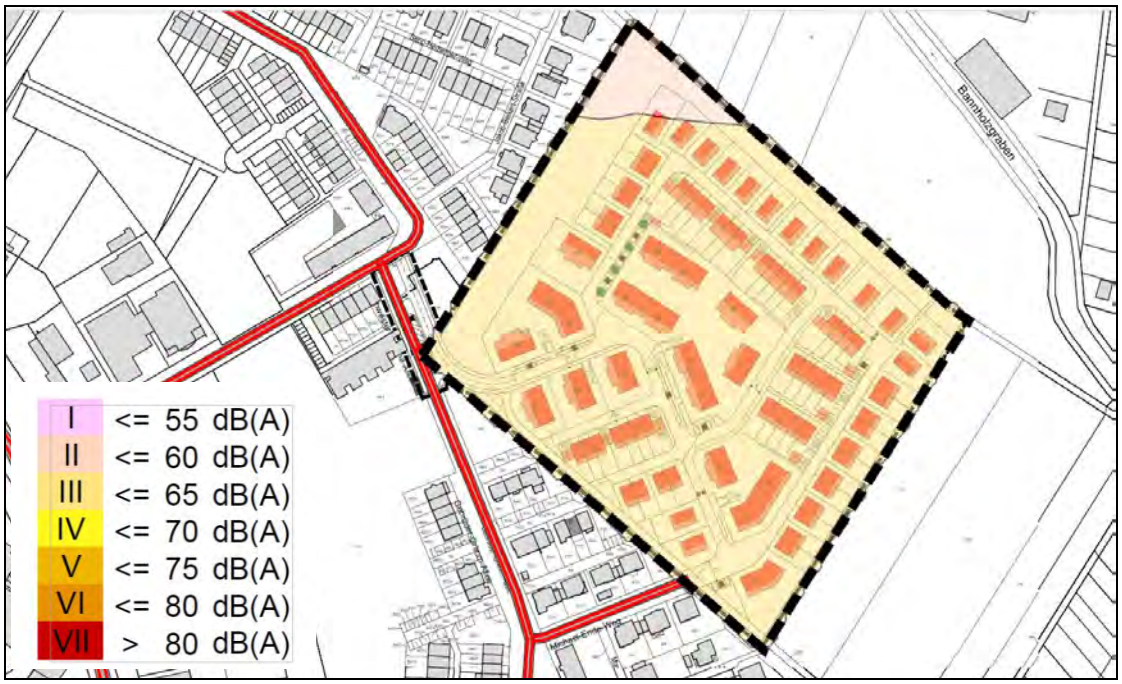
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe bis 3,5 m



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe: 3,5 bis 6,3 m



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe über 6,3 m

Gemäß den Aussagen des Schallgutachters können die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in der Regel bereits mit üblichen Bauweisen und Bauteilen eingehalten werden.

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.

Um im Einzelfall eine unbeabsichtigte Überdimensionierung der Maßnahmen zum Schallschutz zu vermeiden können, kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Bezüglich des Außenwohnbereichs sind nur der Tagzeitraum und der Beurteilungspegel auf 3,5 m Höhe relevant. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nur geringfügig überschritten. Diese geringfügige Überschreitung wird im Rahmen der Abwägung der Belange hingenommen, zumal die künftigen Bauherren die Möglichkeit haben, die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite – dies sind hier die West- und Nordseite - anzuordnen. In Bezug auf den Außenwohnbereich wird daher keine Erforderlichkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen gesehen.

7.6.2 Anlagenlärm

Im künftigen Wohngebiet ist davon auszugehen, dass zur Wärmeversorgung auf Wärmepumpen zurückgegriffen wird. Ebenso ist davon auszugehen, dass Klima- und Lüftungsgeräte installiert werden.

Um eine Verträglichkeit dieser Nutzungen mit den umgebenden Wohnnutzungen in Nachbargebäuden sicherzustellen, werden Mindestabstandsvorgaben in Abhängigkeit von der Schallleistung der Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen vorgegeben. Grundlage dieser Festsetzung sind typisierende Berechnungen, die seitens des Bayerischen Landesamts für Umwelt auf Grundlage der Vorgaben der TA Lärm durchgeführt und im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ aus dem Jahr 2011 veröffentlicht wurden.

Bei den Mindestabstandsvorgaben ist ein Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) der Geräusche berücksichtigt. Weiterhin berücksichtigt ist die mögliche Vorbelastung durch andere entsprechende Anlagen. Bei den Berechnungen wurde daher gemäß TA Lärm ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert an den Immissionsorten zugrunde gelegt.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen zugleich keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen, da von diesen erhöhte Störwirkungen ausgehen würden.

Die Abstände können im Einzelfall reduziert werden, wenn die Anlagen den Lärm nicht, wie bei den Berechnungen angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt. Ebenso können die Abstände reduziert werden, wenn eine Einhausung vorgenommen wird. Um die Abstände reduzieren zu können, sind entsprechende Nachweise im baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigungsverfahren) vorzulegen.

8. Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Veränderung der Verkehrslärmsituation in den umgebenden Wohngebieten

Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den umgebenden Straßen zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Nach Angaben des Verkehrsgutachtens werden folgende Zusatzverkehre auf Grund der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes erwartet:

- 430 Kfz/24h in Richtung Michael-Ende-Weg
- 1.100 Kfz/24h in Richtung Dina-Weißmann-Allee
- Für den Planfall ist eine Pollerlösung in der Schwester-Paterna-Allee auf Höhe der Kita angedacht. Bei der Berechnung des Planfalls wurde diese Pollerlösung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Zusatzverkehre wurde die maximale Anzahl von 4 Wegen /Einwohner und Tag zu Grunde gelegt. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Abweichung zu den Werten des Verkehrsgutachtens, welches aufgrund der Zusammensetzung des Baugebietes eine realistischere Anzahl von 3,5 Wegen /Einwohner und Tag für seine Abschätzung annimmt.

Die hierdurch sich ergebende Veränderung des Verkehrslärms wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan untersucht. Hierbei wurde auch geprüft, ob ein Anspruch auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen entsteht.

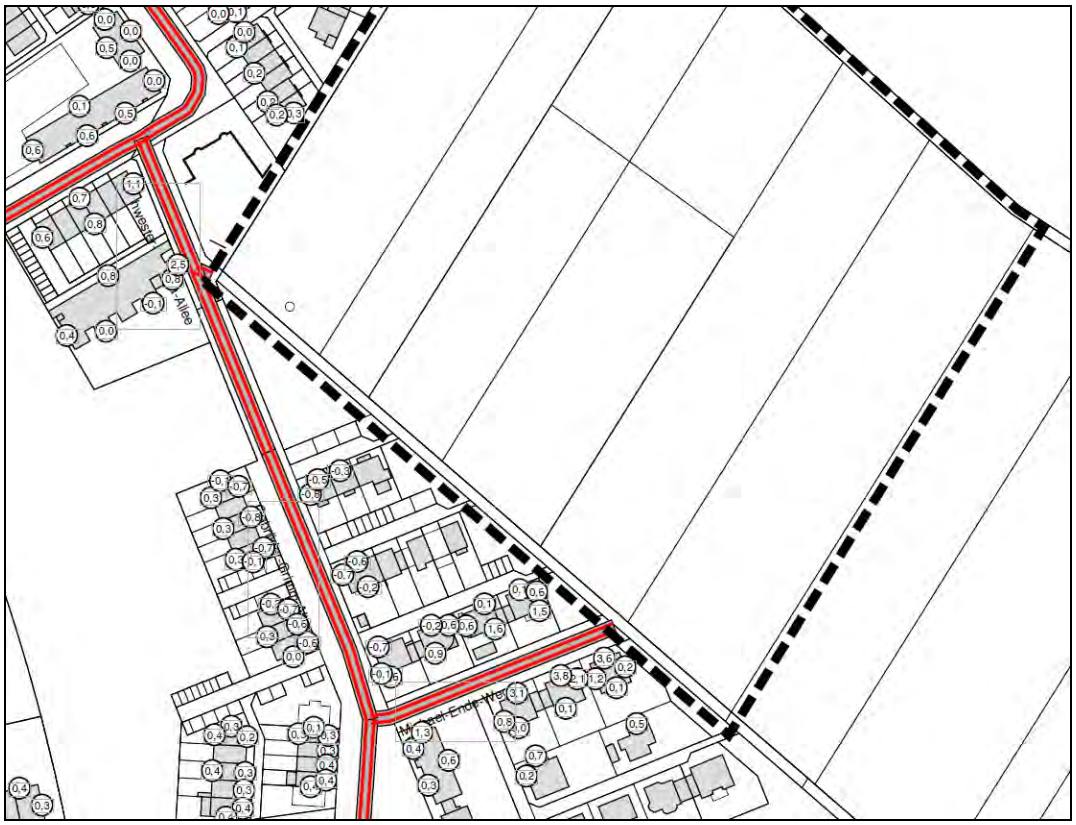
Gesetzliche Grundlage für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sind die §§ 41 und 42 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der nach § 43 BImSchG erlassenen Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV /4/). Nach § 41(1) BImSchG muss beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sichergestellt werden, dass durch Verkehrsgeräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach § 41(2) BImSchG muss gewährleistet sein, dass die Kosten der Schallschutzmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind Schallschutz auslösende Kriterien festgelegt (z.B. die Definitionen für Neubau und wesentliche Änderung), die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung betroffener Bebauung in eine Gebietskategorie.

Kann eine bauliche Nutzung durch aktiven Schallschutz nicht oder nicht ausreichend geschützt werden, besteht nach § 42 BImSchG ein Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen baulichen Anlagen in Höhe der hierfür notwendigen Aufwendungen (passiver Schallschutz). Hierzu legt die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen Verordnung – 24.

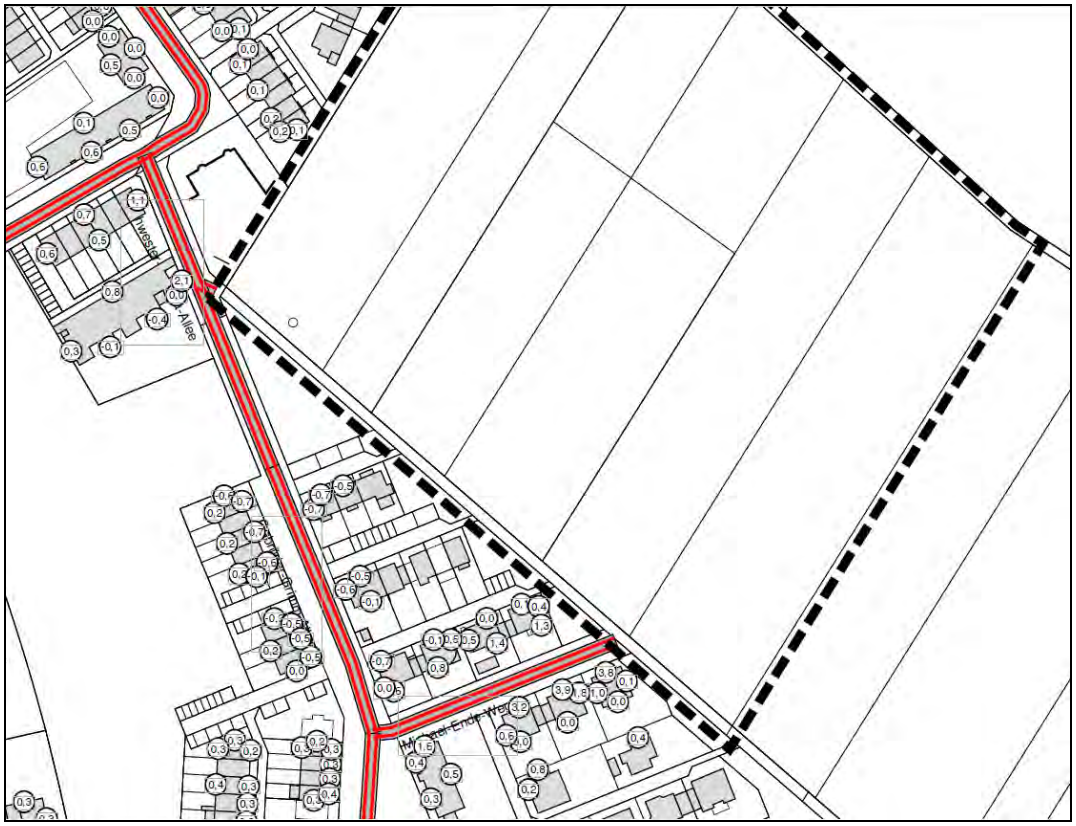
BImSchV) die Art und den Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest.

Für Pegelerhöhungen auf Grundlage des durch das Plangebiet verursachten Zusatzverkehrs an der bestehenden Bebauung gibt es keine rechtliche Beurteilungsgrundlage. Im vorliegenden Fall wird daher in Anlehnung an die 16. BImSchV geprüft, ob die Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs in den Verkehrsweg um mindestens ΔL = 3 dB(A) oder erstmals 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht, bzw. von diesen Werten weitergehend erhöht werden.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich folgende Pegeldifferenzen tags und nachts zwischen dem bisherigen und dem künftigen Zustand:



Pegeldifferenzen tags, maximal belastete Geschossebene



Pegeldifferenzen nachts, maximal belastete Geschossebene

Es ergeben sich somit überwiegend nur geringfügige Pegelerhöhungen. An den letzten drei Gebäuden südlich des Michael-Endes-Weges sowie an der Kita liegen jedoch Erhöhungen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) und mehr vor. Es kommt allerdings zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Im Rahmen der Abwägung wird hier unter Berücksichtigung der Belange des zu deckenden Wohnraumbedarfs sowie der ökologisch verträglichsten flächenschonenden Erschließung über den Bestand diese Erhöhung der Beurteilungspegel für verträglich befunden. Diese Einschätzung wird auch dadurch bestärkt, dass der Michael-Ende-Weg bereits vorab planerisch als Anbindung für eine Erweiterung dargestellt war und grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Viernheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig noch im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann. Es ist jedoch absehbar, dass diese Baugebiete zeitnah gefüllt sein werden.

Die Stadt Viernheim beabsichtigt daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Die bislang im Flächennutzungsplan hierfür noch dargestellten Wohnbauflächen im Westen der Stadt können jedoch in Teilbereichen aufgrund noch bestehender konkurrierender Nutzungsansprüche nicht zeitnah umgesetzt werden. Daher wird eine Neuausweisung von Flächen erforderlich.

Die Stadt Viernheim beabsichtigt daher, das bestehende Wohngebiet „Bannholzgraben“ am östlichen Stadtrand zu erweitern.

9.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst eine 6,9 ha große Fläche östlich der Jakob-Beikert-Straße. Im Norden, Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung der Stadt Viernheim an; im Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen und Aussiedler sowie der Bannholzgraben.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg bzw. den Bannholzgraben
- im Osten durch eine Versickerungs- und Ausgleichsfläche des bestehenden Baugebiets Bannholzgraben
- im Süden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg östlich der Schwester-Paterna-Allee
- im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße

Das Planungsgebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzt, ebene Fläche dar.

9.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Vorgesehen sind folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets
- GRZ 0,4
- Staffelung der zulässigen Zahl der Wohnungen und der zulässigen Ge-

bäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets

- In Teilbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Teilbereiche sind für Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen
- In Teilbereichen sind auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Vollgeschossen einer größeren Gebäude- und Traufhöhe als im übrigen Baugebiet zulässig.
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb und am Rand des Plangebiets

9.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ergeben sich entsprechen den Festsetzungen zur GRZ folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
Vollständig versiegelte Flächen			
• Überbaute Fläche / Maximal überbaubare Fläche bei GRZ 0,4 (incl. zulässige Überschreitung von 50 %) / bestehende Versiegelung privater Baugrundstücke	--	20.960 m²	
• Private Verkehrsflächen	--	350 m²	
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.960 m²	9.540 m²	
Summe versiegelte Flächen	***1.960 m²***	***30.850 m²***	***+ 28.890 m²***
Grünflächen			
• Landwirtschaftliche Flächen	51.860 m²	--	
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)	--	13.970 m²	
• Öffentliche Grünfläche	460 m²	9.460 m²	
Summe Grünflächen	***52.320 m²***	***23.430 m²***	***- 28.890 m²***
gesamt	54.280 m²	54.280 m²	

9.2 Übergeordnete Vorgaben

9.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so

zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

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

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

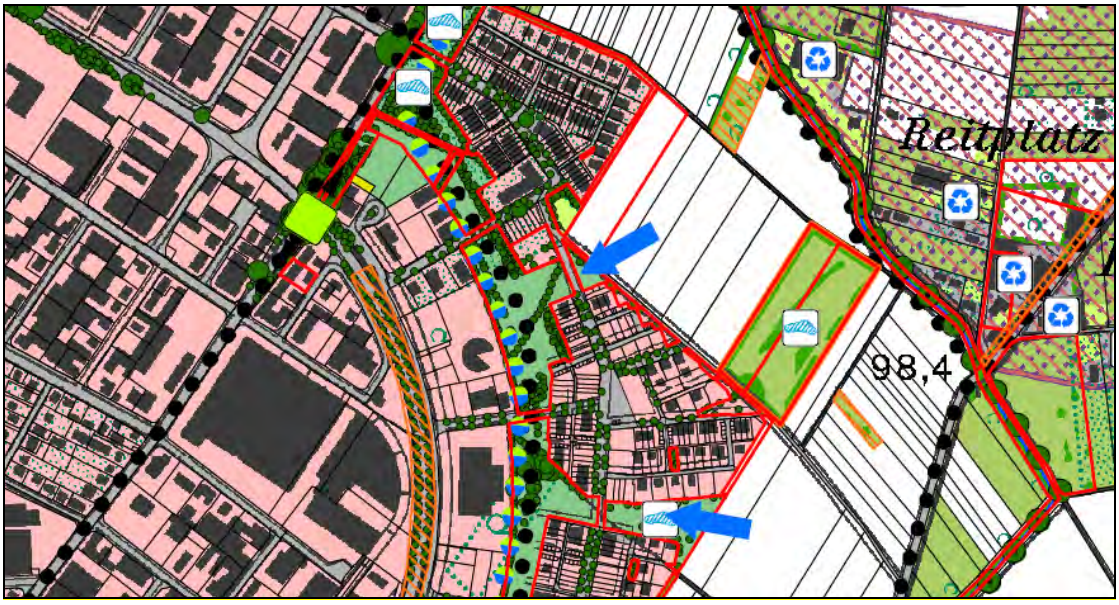
Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

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

9.2.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim wurde von der BMH Planungsgesellschaft mbH erstellt und am 09.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Aus dem Maßnahmenplan ergeben sich für das Planungsgebiet keine konkreten Entwicklungszielsetzungen. Das stadtbedeutsame lokale Windsystem im Zuge der Grünachse des bestehenden Baugebiets Bannholzgraben ist jedoch zu sichern.



Auszug aus dem Maßnahmenplan, Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012)

9.2.3 Fachrechtliche Unterschutzstellungen

Naturschutz

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zur Tierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere zur Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln –, zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch ein Wohngebiet. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

9.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden jedoch keine diesbezüglichen Stellungnahmen vorgetragen.

9.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr
- Erhöhter Nutzungsdruck auf Naherholungsflächen

9.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustand basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplans der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012) sowie der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Baugebiet Ökoplanung, Juni 2017).

9.4.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zur „nördlichen Oberrhein-Niederung“ in der Haupteinheit "Hessische Rheinebene". Das Planungsgebiet liegt in der Untereinheit „Viernheim-Käfertaler Sand“. Diese erfasst die der Niederterrasse des Rheins auflagernden Flugsandfelder und Binnendünenzüge sowie ebene, schwach reliefierte Dünenausläufer und Flugsandfelder östlich der Binnendünen.

9.4.2 Geologie und Relief

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

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich als weitestgehend eben dar.

9.4.3 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet umfasst eine bislang dem Außenbereich zuzuordnende und landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von 51.860 m².

Die übrigen Flächen von 2.420 m² sind bereits Teil des Siedlungsbereichs (wenngleich zum Teil nur in Form von Grünflächen oder Wirtschaftswegen).

9.4.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet bestehen gemäß Landschaftsplan aus Hochflutlehm. Als Bodenart ist podsoliger Pseudogley-Gley angegeben.

Die Flächen weisen laut Landschaftsplan eine gute Eignung für Grünland auf. Das Ausgleichsvermögen im Wasserkreislauf, das Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe sowie die Bedeutung für die natürliche Vegetation sind gering.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrundvorerkundung mit geotechnischer und abfalltechnischer Beratung durch die IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft erstellt („Baugrundvorerkundung mit geotechnischer und abfalltechnischer Beratung“ zum Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“, von IGB mbH, Ludwigshafen am Rhein, 17.07.2018). In diesem Gutachten wird zu kanal- straßenbautechnischen und versickerungstechnischen Bodeneigenschaften Stellung bezogen.

Zur Feststellung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden innerhalb des Erschließungsgebietes 11 Rammkernsondierungen durchgeführt so-

wie vier Versickerungsversuche am nordwestlichen Randbereich – innerhalb der vorgesehen Muldenflächen – durchgeführt.

Baugrundaufbau

Der festgestellte Baugrundaufbau im Bereich der geplanten Maßnahme kann anhand der Aufschlüsse wie folgt vereinfachend in vier Gruppen zusammengefasst werden:

- 1a aufgefüllter Oberboden

  Der stellenweise mit Fremdbeimengungen erkundete durchwurzelte Oberboden wurde bis zu einer Mächtigkeit von 0,4 m bis 0,9 m als hell- bis dunkelbrauner Sand festgestellt. Die Zusammensetzung schwankt örtlich von schwach schluffigen bis zu schwach kiesigen Fein- bis Mittelsanden. Als anthropogene Beimengungen wurden geringe Mengen Ziegelbruch festgestellt. Das Material ist als Boden mit < 10 % mineralischen Fremdbestandteilen einzustufen. Die Böden können nach DIN 18196 den Bodengruppen [OH] und [SU] zugeordnet werden.
- 1b Oberboden

  Neben der Schicht 1 a stehen überwiegend dunkelbraune Oberböden an. Diese wurden bis in Tiefen zwischen 0,4 m und 0,8 m unter Gelände aufgefunden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Oberböden flächig im oberen Schichtbereich umgelagert. Die Oberböden setzten sich meist aus schwach tonigen, schluffigen bis stark schluffigen Fein- und Mittelsanden zusammen, die stellenweise zudem schwach kiesig oder schwach humos sind.

  Die Böden können nach DIN 18196 den Bodengruppen OH, SU und SU* zugeordnet werden.
- 2 Schluffe und schluffige Sande

  Unter den Oberböden (Schicht 1a und 1b) stehen überwiegend stark sandige Schluffe mit steifer bis halbfester Konsistenz oder schluffige bis stark schluffige Sande an. Untergeordnet liegt eine geringe Schluffbeimengung vor. Die Mächtigkeit der Schluffe und schluffigen Sande schwankt zwischen 0,3 m und 1,9 m. Die Schichtunterkante reicht in Tiefen bis zu 2,3 m unter der Geländeoberkante.

  Der Boden kann nach DIN 18196 den Bodengruppen UL, SU und SU* (vereinzelt [UL]) zugeordnet werden.
- 3 Sande

  Bis zu den Endtiefen der bis zu 8 m tiefen Aufschlüsse folgen flächig Sande mit unterschiedlicher Kornzusammensetzung. Das Spektrum reicht von enggestuften Feinsanden bis hin zu weitgestuften, teilweise kiesigen, Sanden.

  Die Böden können nach DIN 18196 den Bodengruppen SE, SI und SW zugeordnet werden.

9.4.5 Schutzgut Wasser

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers ist im Landschaftsplan für den Zeitpunkt Oktober 2008 mit 2 – 4 m angegeben. Der Flurabstand des Grundwassers unterliegt jedoch starken Schwankungen. Dem Boden kommt nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu.

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

Auf Grundlage der bei der Bodensondierung vorgefundenen Grundwasserstände und den weiteren Grundlagen wurde vom Bodengutachter ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ca. 95 m ü. NN. abgeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde jedoch seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 ein Bemessungswasserstand von 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Für die Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwerts wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Folgende Ergebnisse wurden dabei erzielt:

- Schicht 1b – Oberboden/V1: kf = ca. 6,1x10-5 m/s.
- Schicht 2 – schluffiger Feinsand/V2: kf = ca. 1,6x10-4 m/s.
- Schicht 3 – Feinsand/V3+4: kf = ca. 2,2-5,3 x 10-5 m/s

Nach DIN 18130-1 sind alle drei Schichten als durchlässig einzustufen und nach DWA-Arbeitsblatt A-138 (2005) für die Ausbildung von Versickerungsanlagen geeignet.

Auf Grundlage der hohen Grundwasserstände ist das gesamte Planungsgebiet als vernässungsgefährdetes Gebiet zu bezeichnen im Bebauungsplan erfolgt daher eine entsprechende Kennzeichnung.

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

9.4.6 Schutzgut Klima

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

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

Das Planungsgebiet grenzt laut Landschaftsplan an großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsflächen. Der Fläche selbst wird jedoch keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugemessen.

9.4.7 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Anlage 1: Bestandsplan der Biotoptypen). Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Im Bereich entlang der Schwester-Paterna-Allee ist eine Vererbreiterung der bestehenden Straße vorgesehen. Daher sind ca. 460 m² artenarmer Rasenflächen mit der Funktion als Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Weiterhin stehen entlang der Schwester-Paterna-Allee in zwei Reihen insgesamt 10 jüngere Straßenbäumen.

Am Südostrand schließt sich eine aufwendig mit Hügeln und Mulden angelegte, etwa 30-40 Jahre alte Grünfläche an. Diese Fläche mit Wiesen und Gehölzflachen ist das Ergebnis einer alten Kompensationsverpflichtung. Weiter südlich folgen landwirtschaftliche Flächen und der asphaltierte "Weinheimer Weg". Im Nordosten hinter einem Feldweg befinden sich weitere Ackerflächen sowie Gehölze der Feldfluren und Weideland für Pferde; dazu der in den letzten Jahrzehnten ständig trockenliegende etwa 2-3 m tiefe und bis zu 8 m breite Bannholzgraben mit beidseitig 4 m breiten Graswegen als linear verlaufende Baumgehölzstruktur mit Vernetzungsfunktionen durch die Feld-fluren im Osten und Süden Viernheims.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten „Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 291 "Erweiterung Bannholzgraben" für die Wohngebietsentwicklung in der Stadt Viernheim“, erstellt im Juni 2019 durch das Büro ÖKOPLANUNG, beauftragt. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Fauna in insgesamt 6 Begehungen. Dabei ergaben sich folgende Ergebnisse:

Vögel

Bei den kartierten Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um regelmäßige Gäste aus der unmittelbaren bis mittelbaren Nachbarschaft, vor allem aus den nördlich und östlich angrenzenden Gehölzstrukturen.

Die projektierte Baufläche mit den zum Kartierzeitpunkt vorhandenen großen Getreidefeldern wird von den in der nahen Umgebung nistenden, typischen Vogelarten (25 Randbrüter) eifrig zur Nahrungssuche und als Teillebensraum genutzt und dürfte an den hohen Populationsdichten einiger Arten (Haussperling, Türkentaube, Bluthänfling, Stieglitz) nicht unerheblich beteiligt sein.

Folgende Arten wurden kartiert:

Deutscher Name	Wiss. Name	BNat SchG	EHZ 2014	VS RLi	RLH 2014	RLD 2016	Status im VG *)
Amsel	*Turdus merula*	§	0				RB/NG
Bachstelze	*Motacilla alba*	§	0				RB/NG
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§	0				RB
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	§	-		3	3	RB/NG 3-6P.
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	§	+				RB 1P.
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	§	0				G
Elster	*Pica pica*	§	0				RB 1-2P.
Feldlerche	*Alauda arvensis*	§	-		V	3	Pot.
Feldsperling	*Passer montanus*	§	-		V	V	RB/NG
Girlitz	*Serinus serinus*	§	0				RB/NG 1-2P.
Grünfink	*Carduelis chloris*	§	0				RB/NG 2P.
Grünspecht	*Picus viridis*	§§	+	I			RB/NG
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	§	0				RB/NG
Haussperling	*Passer domesticus*	§	-		V	V	RB/NG >30P.
Kohlmeise	*Parus major*	§	0				RB
Kuckuck	*Cuculus canorus*	§	-		3	V	RB 1P.
Mäusebussard	*Buteo buteo*	§§	0				G
Mauersegler	*Apus apus*	§	-				ÜF
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§	+				RB 1-2P.
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	§	0				RB 2-3P.
Pirol	*Oriolus oriolus*	§	-		V	V	RB 1P.
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§	0				RB/NG
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	§	-		3	3	ÜF
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§	0				RB/NG
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§	0				RB
Rotmilan	*Milvus milvus*	§§	-	I	V	V	ÜF
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	§§	+	I			ÜF
Star	*Sturnus vulgaris*	§	-			3	RB/NG >3P.
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	§	-		V		RB/NG >3P.
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	§	-				RB/NG >5P.
Turmfalke	*Falco tinninculus*	§§	0				G
Turteltaube	*Streptopelia turtur*	§§	-		2	2	RB/NG?1 P.
Zilp-Zalp	*Phylloscopus collybita*	§	0				RB 1-3P.

Tabelle 1: Übersicht der **avifaunistischen (Vögel) Ermittlungen** und Auswertungen. Erhaltungszustand (EHZ) nach Auflistung der Vogelschutzwarte (VSW) 2014. Zu den Abkürzungen siehe folgend.
*) Status im Vorhabengebiet (VG) nach fachlicher Einschätzung:
BV: **Brutvogel** (derzeit keiner); mit Mindestanzahl von Paaren (P.).
RB: nahe außerhalb vom VG nistende Art als **Randbrüter** (mit Anzahl); diese Arten nutzen überwiegend die umliegenden Gehölze als Nistplätze und Brutreviere und können als **Nahrungsgäste** (NG) im VG erscheinen.
G: erscheint umherstreifend und gelegentlich z.B. bei der Nahrungssuche im VG; **Gastvogel**.
ÜF: im Luftraum über dem VG; **Überflug**.
Pot.: **Potenzialart**; in der Nähe auf gleichartigen Feldern vorkommend.
Zu den weiteren Details und Abkürzungen der Tabellen siehe unten folgend.

Die Farben und Kürzel bei den Erhaltungszuständen (EHZ) der Vogel- u. FFH-Anhangsarten bedeuten:	FV = günstig („favourable“)			grün
	U1 = unzureichend („unfavourable – inadequate“)			gelb
	U2 = schlecht („unfavourable – bad“)			rot
	XX = unbekannt („unknown“)			grau

In der **Populations-EHZ-Spalte** von Tabelle 1 bedeuten ferner:
- sich verschlechternder Trend; 0 stabiler Trend; + sich verbessernder Trend
seit der letzten Bearbeitung 2008; siehe auch **Hessen-Leitfaden,** Stand 2011.

Vogelarten im Planungsgebiet. Aus: Ökoplanung, Juni 2019, S. 12

Ein Vorkommen der Feldlerche wurde geprüft, jedoch nicht festgestellt. Die Art ist allerdings in der näheren Umgebung nachgewiesen worden. Insofern ist es durchaus denkbar, dass die Feldlerche in späteren Jahren auch das Planungsgebiet nutzen könnte.

Reptilien und Amphibien

Reptilien und Amphibien waren ebenfalls nicht anzutreffen. Jedoch wurde seitens von Anwohnern ein mögliches Vorkommen von Eidechsen am früheren Siloturm benannt. Ein Vorkommen konnte jedoch im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigen.

Aus der Klasse der Insekten und sonstigen Wirbellosen ist auf diesem großen Ackerareal für FFH-Anhang-IV-Arten keinerlei Eignung vorhanden.

Säugetiere

Säugetiere können zwar mit einigen streng geschützten Fledermausarten bei der abendlich/nächtlichen Nahrungssuche vorhanden sein, Fledermaus-Quartiere bot das Planungsgebiet zu Beginn der Planung allerdings allenfalls mit einem Siloturm am Südwestrand.

Nachdem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Hinweise aufkamen, dass dieser alte, nach oben offene Siloturm seit vielen Jahren von Fledermäusen genutzt werde, erfolgte am 24.03.2018 eine Inaugenscheinnahme mit Hilfe eines Hubsteigers. Damit konnte der alte Siloturm auch von oben innen eingesehen werden. Die kreisrunde Innenwand des etwa 3 m im Durchmesser umfassenden und 6-8 m hohen Turmes besteht aus einzelnen Mauersteinen und ist vollkommen glatt. Der offenbar unverbaute Boden ist dem Regen und der Witterung ausgesetzt, mit Müll angefüllt und am Grund stockt eine etwa 15-20-jährige Birke, die mittlerweile oben aus dem Turm weit herausragt. Auch an der verklemmten Metallklappe als ursprüngliche Öffnung finden sich weder Spalten noch Einschlupfmöglichkeiten. Dadurch ist der Turm innen laut Artenschutzgutachter als Fledermausquartier vollkommen ungeeignet. Zwischenzeitlich wurde der Siloturm zurückgebaut.

Innerhalb des Planungsraums sind demnach keine Fledermausquartiere vorhanden. Dennoch wird das Planungsgebiet als Nahrungshabitat von angrenzend vorkommenden Fledemausarten (Zwerg-, Rauhautfledermaus, Kl. Abendsegler) genutzt.

Feldhamsterbaue sind keine vorhanden. Lediglich ein Feldhase besuchte hin und wieder das Areal.

Die Abkürzungen in den Tabelle bedeuten ferner:
§ = besonders geschützt, **§§** = streng geschützt, gem. § 7 BNatSchG

VSRL = **EG-Vogelschutzrichtlinie** Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979): **I** = in Anhang I VSRL gelistet (Art benötigt Schutzgebiete); **Z** = gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie (Artenauswahl für die nach Definition des hessischen Fachkonzeptes EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen wurden). Alle heimischen, wild lebenden Vogelarten fallen unter Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

FFH-RL = FAUNA-FLORA-HABITAT-FFH-Richtlinie (nicht für Vögel!)
FFH-Anh. IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

RLD = gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik, Stand 2009 u.a., Vögel (2016)
RLH = gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand Vögel (2014) u. Sonstige (1996) u.a.

Gefährdungskategorien der Roten Listen Deutschland (2009):
Kategorie 2: Stark gefährdet
Kategorie 3: Gefährdet
Kategorie V: Arten der Vorwarnliste
Kategorie D: Arten mit unbekannter Datenlage
Gefährdungskategorien der akt. Roten Listen Hessen (1996/2007/2009):
Kategorie 2: Stark gefährdet
Kategorie 3: Gefährdet
Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-Anhang			RL He	RL D	Erhaltungszustand (EHZ) in Hessen 2013	D 2013	Status und Informationen zum Vorkommen an dem Baugebiet Bannholzgraben, Stadt Viernheim; s. Abb. 2
		II	IV	V					
Säugetiere									
Feldhase	*Lepus europaeus*				3	3		Jagd-§	regelmäßige Art im Baugebiet (VG)
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*		X		V		0	0 §§	am VG: Ubiquist, Quartiere hinter Rinden, in Holzlagern und Gebäudespalten etc., mind. 4 Expl. am Bannholzgraben und LGZ niedrig Insekten jagend
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*		X		2		XX	0 §§	am VG: Waldfledermaus, Quartiere gern hinter der Rinde von Eichen; fliegt auf Insektenjagd einzeln entlang Bannholzgraben und LGZ
Kleiner Abendsegler	*Nyctalus leisleri*		X		2	D	0	- §§	am VG: Waldfledermaus, Quartiere in Baumhöhlen; fliegt auf Insektenjagd entlang Bannholzgraben und LGZ, mind. 2 Expl.

Tabelle 2: Übersicht der Ermittlungs-/Erfassungsergebnisse weiterer geschützter und/oder Rote-Listen-Arten 2018. Erhaltungszustand (EHZ) der FFH-Anhang-Arten aus: Hessen-Forst FENA, Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013.
Zu den Abkürzungen und Darstellungen siehe oben!

Fledermausvorkommen im Planungsgebiet und dessen Umfeld. Aus: Ökoplanung, Juni 2019, S. 13

9.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftliche Einbindung

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als ausgeräumte Agrarflur dar. Durch die östlich angrenzenden Versickerungs- und Ausgleichsflächen, den nördliche folgenden Bannholzgraben und den begrünten Rand des Baugebiets Bannholzgraben ist die Fläche dennoch in eine vielfältig gestaltete Kulturlandschaft eingebunden.

Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Sichtbeziehungen

Es bestehen großräumige Sichtbeziehungen zur Bergstraße und zum Odenwald. Kleinräumig ist die Sichtbeziehung in die Grünachsen des bestehenden Baugebiets Bannholzgraben bedeutsam.

9.4.9 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Verkehrslärm

Bei der wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die Bundesautobahn A 659 und die Landesstraße 311 sowie weniger stark frequentierte umliegende Straßenverkehrswege.

Um die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet abzuschätzen und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz treffen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer Fritz AG ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ in Viernheim“, Darmstadt, 24.04.2019).

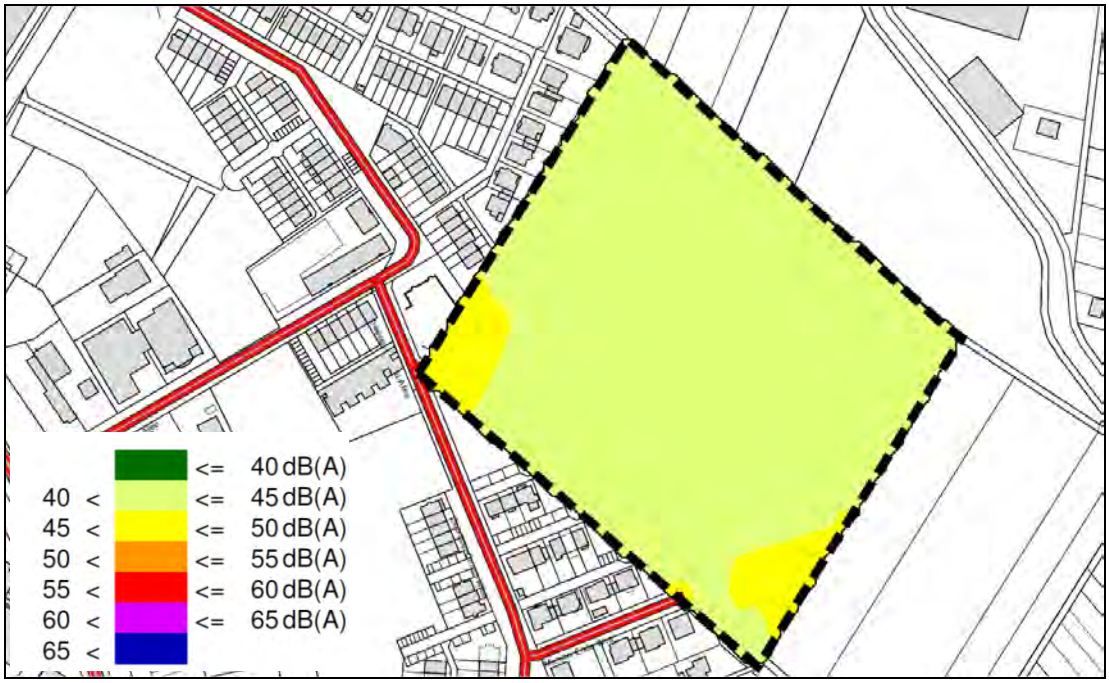
Für den heutigen Zustand sind folgende Verkehrsmengen für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen zugrunde gelegt worden:

- Dina-Weißmann-Allee 6.500 Kfz/24 h
- Michael-Ende-Weg 200 Kfz/24 h
- Erich-Kästner-Allee 4.500 Kfz/24 h
- Schwester-Paterna-Allee/Gebr. Grimm-Allee 610 Kfz/24 h
- Landesstraße L 311 7.756 Kfz/24 h
- Autobahn A 659 52.708 Kfz/24 h

Im Schallgutachten sind die Immissionsbelastungen durch den bestehenden Verkehr nicht explizit ausgewiesen. Hilfsweise kann aber die Belastungssitua-

tion im Planfall herangezogen werden. Im Ergebnis ergeben sich bestehende Verkehrslärmbelastungen tags weit überwiegend unter 55 dB(A), teilweise auch unter 50 dB(A). Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden damit eingehalten. Nachts werden im südöstlichen und im südwestlichen Randbereich die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) in kleinen Teilflächen geringfügig überschritten.

Verkehrslärmbelastung bei Tag (6:00 – 22:00 Uhr), Immissionshöhe 3,5 m



Verkehrslärmbelastung bei Nacht (22.00 – 6:00 Uhr), Immissionshöhe 3,5 m

Vorbelastung Gewerbelärmimmissionen

Nordöstlich zum Plangebiet sind eine Vielzahl von Reitbetrieben angesiedelt. Vom Reit- und Fahrverein Viernheim e.V. gehen auf Grund der Größe und der neben der Pferdehaltung betriebene Veranstaltungen (u.a. Turnierveranstaltungen) die maßgeblichen Emissionen aus. Im Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ in Viernheim“, erstellt durch das Büro Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 24.04.2019, wird für die umliegenden Reiterbetriebe von folgenden Untersuchungsszenarien ausgegangen:

- Regulärer Betrieb (Pferdehaltung)

  Dem Reit- und Fahrverein e.V. in Viernheim sind neben Pferdeboxen, Pferdeställen, Pferdekoppeln, drei Reitplätzen auch eine kleine Gastronomie (Reiterstübchen) mit Außenterrasse zuzuordnen. Es wird angenommen, dass die Außenterrasse zum Reiterstübchen von 10:00 – 23:00 Uhr von bis zu 100 Personen besucht wird. Weiterhin wird bezüglich der Kommunikationsgeräusche von 50 % laut sprechenden Personen ausgegangen. Weiterhin werden insgesamt 74 Stellplätze berücksichtigt.

  Die in Umgebung des Plangebietes befindlichen Pferdekoppeln werden im Sinne einer oberen Abschätzung mit einer Belegung von 15 Pferden im Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und 1 Pferd im Nachtzeitraum in Ansatz gebracht. Ausnahme hierzu bildet die Pferdekoppel südlich des Reit- und Fahrvereins. Hier wird von 4 Pferden im Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und 1 Pferd im Nachtzeitraum ausgegangen.

  Für die umliegenden Reitplätze wird für den regulären Hofbetrieb davon ausgegangen, dass diese in der Zeit von 08:00 – 22:00 Uhr von 5 Reitern auf Pferden parallel genutzt werden. Im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr befindet sich im Sinne einer oberen Abschätzung 1 Reiter mit Pferd auf dem jeweiligen Reitplatz.

  Für die Fahrten über das Betriebsgelände, beispielsweise zum Mistplatz und Heulager, wird im Sinne einer oberen Abschätzung zweimal täglich eine, für jeweils eine Stunde durchgängige, Traktorfahrt innerhalb der Ruhezeiten an einem Sonntag berücksichtigt. Zum Ebnen der Reitplätze wird ein Traktoreinsatz im Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) für jede zweite Stunde für eine Dauer von 30 min/h in Ansatz gebracht. Für die Anlieferung von Stroh und Futter durch Lkw wird ein durchgängiger einstündiger Schlepperbetrieb innerhalb der Ruhezeiten an einem Sonntag in Ansatz gebracht.

  Im Ergebnis ergeben sich für den regulären Hofbetrieb am ungünstigsten Tag (Sonn- und Feiertage) im Plangebiet Beurteilungspegel von tags weniger als 45 dB(A) und nachts weniger als 30 dB(A).

  Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und

nachts 45 dB(A) werden damit deutlich unterschritten.

- Turnierbetrieb

  Nach Angaben des Reit- und Fahrverein e.V. in Viernheim findet im Sommer ein großes Reitturnier von 5 Tagen und im Februar und Oktober zwei Hallenturniere statt. Somit ist der Turnierbetrieb, gemäß den Angaben der TA Lärm, als seltenes Ereignis mit einer begrenzten Zeitdauer von maximal 10 Kalendertagen pro Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochen-enden zu bewerten.

  Während des Turnierbetriebes wird davon ausgegangen, dass der reguläre Hofbetrieb nur eingeschränkt betrieben wird. Die Pferdekoppeln und Reitplätze, sowie das zugehörige Ebnen der Reitplätze durch den Traktor werden dennoch gemäß den obigen Ausführungen in Ansatz gebracht.

  Für den Turnierbetrieb werden um den Turnierplatz 500 Zuschauer berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich 50 % der anwesenden Zuschauer laut unterhalten. Weiterhin wird eine Lautsprecheranlage berücksichtigt.

  Für den Turnierbetrieb ergeben sich am ungünstigsten Tag (Sonn- und Feiertage) im Plangebiet Beurteilungspegel von tags weniger als 65 dB(A) und nachts weniger als 50 dB(A). Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für seltene Ereignisse von 70 / 55 dB(A) werden damit im Plangebiet unterschritten und somit eingehalten.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Viernheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Geruch

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen – wie bezüglich Schall bereits dargelegt - in mindestens ca. 100 bis 200 m Entfernung mehrere Betriebe mit Pferdehaltung und Reitbetrieb. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Immissionsprognose für Geruch erstellt. Gemäß dieser Geruchsprognose, die durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH&Co. KG, Karlsruhe, mit Datum vom März 2018 erstellt wurde, zeigt die berechnete Gesamtbelastung an Geruch eine Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden im östlichen Teil des geplanten Bebauungsgebiets.

Zur Bewertung der Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung bzw. einer Begehung wurden die Richtwertsetzungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verwendet, die verschiedene Gebietsstrukturen berücksichtigen. Als Immissionsrichtwerte ist für Wohn- und Mischgebiete als Grenzwert eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % festgelegt.

Da die ermittelten Geruchshäufigkeiten die Immissionsrichtwerte der GIRL nicht überschreiten, sind aus Sicht des Fachgutachtens Geruch keine erhebli-

chen Geruchsbelästigungen durch die pferdehaltenden Betriebe Am Alten Weinheimer Weg im Plangebiet zu erwarten.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen bestehen nur in Form eines betonierten Wirtschaftswegs am südlichen Rand des Planungsgebiets.

9.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen im Planungsgebiet in nur in Form eines betonierten Wirtschaftswegs am südlichen Rand des Planungsgebiets.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, mitgeteilt, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets durch Luftbildbefund festgestellte Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, die als Bodendenkmäler anzusprechen sind, befinden. Daher wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion bei der Firma Posselt&Zickgraf beauftragt. Gemäß deren Abschlussbericht vom Juli 2018 weisen *„die Ergebnisse der Magnetometerprospektion (….) vor allem in den Randbereichen der Untersuchungsfläche einige starke Anomalien modernen Ursprungs auf, die die archäologische Bewertung in Teilbereichen einschränken, bzw. unmöglich machen. Hinzu kommen großflächig gestörte Areale innerhalb der Untersuchungsfläche, die sich durch besonders unruhige magnetische Messwerte abzeichnen und deren Grenzen meist mit denen der modernen Flurstücke einher gehen. Sie stammen sehr wahrscheinlich von modernen Materialaufträgen. Im Westen und im Süden sind die Materialaufträge magnetisch so stark ausgeprägt, dass für die betroffenen Areale keine archäologische Bewertung vorgenommen werden kann. Die Materialaufträge im Zentrum und nördlich davon, schränken die Interpretation nur wenig ein. Prinzipiell können in den gestörten Bereichen archäologische Befunde überlagert oder unerkannt geblieben sein. Der weitaus größere und ungestörte Teil der Untersuchungsfläche liefert allerdings nur wenige Hinweise für das Vorhandensein von potentiellen archäologischen Strukturen. Bei den möglicherweise archäologisch verursachten Strukturen handelt es sich um wenige Grubenbefunde unbekannter Zeitstellung, die sich durch runde positive Anomalien abzeichnen. Die noch kleineren und schwächer positiven Anomalien deuten auf Grubenbefunde hin deren archäologische Relevanz als fraglich anzusehen ist. Für alle Grubenbefunde ist generell eine moderne oder auch eine geologisch-bodenkundliche Ursache nicht auszuschließen. In der Nordspitze der Untersuchungsfläche zeichnet sich eine linear verlaufende positive Struktur ab. Sie erstreckt sich in nordöstliche Richtung zum Bannholzgraben. Vermut-*

lich handelt es sich um die Reste einer Grabenstruktur, obwohl auch eine geologisch-bodenkundliche Ursache denkbar ist. Zeitlich ist dieser Graben nicht einzuordnen. Die als potentiell archäologisch relevant anzusehenden Strukturen lassen insgesamt somit keinen übergeordneten archäologischen Kontext erkennen.

Für die Fragestellung nach dem Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben sich jedoch einige Hinweise in Form von extrem starken und starken magnetischen Anomalien mit ausgeprägtem Dipolcharakter. Die fraglichen Anomalien sind innerhalb der interpretierenden Umzeichnung gesondert markiert (Abb. 5) und sollten von einer für die Kampfmittelbewertung lizensierten Fachfirma eingeschätzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nur wenige Anomalien detektiert werden konnten, die als fragliche archäologische Grubenbefunde anzusprechen sind. Ein möglicher Grabenabschnitt liegt im Norden der Untersuchungsfläche. Die zeitliche Einordnung der, in keinem erkennbaren übergeordneten Kontext stehenden, Befunde ist anhand des Messbildes allein nicht möglich. Hierfür wäre eine gezielte Überprüfung einzelner Anomalien, z.B. durch Bohrungen, nötig. Durch die Ergebnisse der Magnetometerprospektion haben sich einige Verdachtspunkte für mögliche Reste von Kampfmitteln ergeben. Diese sollten zusätzlich von einer für die Kampfmittelbewertung lizensierten Fachfirma in Augenschein genommen werden. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann nun eine bodendenkmalpflegerische Bewertung vorgenommen und ggf. weitere archäologische Maßnahmen geplant werden.“ (Posselt&Zickgraf, Juli 2018, S. 6 f).

Das Gutachten wurde dem Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt. Nach einer Sichtung der Ergebnisse teilte das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 08.11.2018 mit, dass nach übereinstimmender Einschätzung des Gutachters und des Fachamtes im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden sind. Bei den vorhandenen Luftbildbefunden scheint es sich um geologische Strukturen zu handeln.

9.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor ⇨ **wirkt auf ⇩**	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Um-welt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeits-stätten
Tiere/ Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Boden-entstehung und -zusammensetzung, Ein-trag von Schadstoffen aus Luft und von Ober-flächen durch Nieder-schlag	Faktor für die Boden-entstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagwasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungs-fläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klima-tisch ausgleichend , Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Nieder-schlag verbessert Luft-qualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadt-landschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/ Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5 Alternativenprüfung

9.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung des Vorhabens**	
Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch	Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als Inselfläche zwischen Ortslage und Umgehungsstraße erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 9.6 des Umweltberichts.

9.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbau-

flächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der gegebenen Erschließungssituation und der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld der Flächenauswahl betrachtet.

Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) sowie gesondert nochmals im Januar 2019 durch die Stadtverwaltung eingehend untersucht. Im Ergebnis kann von einer möglichen Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung von ca. 5,7 ha (STEK Viernheim 2030) bzw. 4,9 ha (Stadtverwaltung Viernheim, Januar 2019) ausgegangen werden.

Bedarfsdeckung durch sonstige im Regionalplan ausgewiesene "Vorranggebiete Siedlung, Planung"

Im Regionalplan Südhessen sind für die Gemarkung der Stadt Viernheim noch folgende, bislang noch nicht durch Bebauungspläne überplante "Vorranggebiete Siedlung, Planung" enthalten:

- Nordweststadt II

  Die Baufläche „Nordweststadt II“ umfasst ca. 23 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bereits als geplante Baufläche enthalten. Zu dieser Fläche wurde im März 2018 eine „Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen“, erstellt durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH, vorgelegt.

  Das Untersuchungsgebiet setzt sich zusammen aus insgesamt 92 Flurstücken. Nur 24 Flurstücke, überwiegend im südlichen und mittleren Teil des Untersuchungsgebietes gelegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Viernheim. Drei weitere Grundstücke gehören dem Land Hessen (Domänenverwaltung). Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich demnach in Privateigentum. Die Eigentumsverhältnisse des Untersuchungsgebietes stellen sich folglich laut Machbarkeitsstudie äußerst differenziert dar.

- Erweiterung Bannholzgraben Ost

  Die Baufläche „Bannholzgaben Ost“ umfasst ca. 11 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bislang noch nicht als geplante Baufläche enthalten.

  Die Baufläche umfasst – neben einigen Wegeparzellen – 14 Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden. Die Baufläche unterliegt nicht unerheblichen Verkehrslärmimmissionen durch die südlich verlaufende Autobahn A 659.

Die beiden Bauflächen „Nordweststadt“ und “Bannholzgraben Ost“ mit zusammen ca. 34 ha reichen nicht aus, um – gemeinsam mit Maßnahmen der Innenentwicklung - den regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsbedarf von 58 ha zu decken. Beiden Flächen ist zugleich gemein, dass sich erhebliche Teilflächen in privatem Eigentum befinden. Die Flächen, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden sollen, befinden sich jedoch vollständig in städtischem Eigentum.

Nachdem ohnehin zusätzliche Bauflächen zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden müssen und zugleich eine Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Viernheim in Hinblick auf

- eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland
- die Schaffung preisgünstigen Wohnraums sowie
- eine zeitnahe und vollständige Umsetzung der Bebauung, z.B. durch in den privatrechtlichen Kaufverträgen verankerte Bauverpflichtungen

nur auf Flächen gewährleistet werden kann, die sich im Eigentum der Stadt befinden, wird ein Vorziehen einer zusätzlichen Baufläche vor den bereits im Regionalplan verankerten Flächen seitens der Stadt Viernheim einerseits als vertretbar, andererseits aber auch als städtebaulich geboten erachtet.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen handelt es sich bei der durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans überplanten Fläche um eine ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die anderen beiden potenziellen Wohnbauflächen werden ebenfalls weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Jedoch finden sich in beiden Flächen noch einzelne Feldgehölzbereiche bzw. Grabelandflächen. Zudem unterliegen die beiden anderen Flächen in weitaus stärkerem Maß Verkehrslärmimmissionen.

Sonstige Neuausweisungen von Flächen im Westen und Süden der Stadt scheiden aufgrund der dort verlaufenden Autobahnen aus. Im Norden bildet der Wald eine Siedlungsgrenze. Daher ist eine weitere bauliche Entwicklung über die Fläche „Nordweststadt II“ hinaus nur im Osten der Stadt möglich.

Kleinräumig wären auch andere Flächen am östlichen Stadtrand als Flächenalternativen denkbar. Jedoch sind führen diese Flächen nicht zu geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen unterliegen jedoch höheren Belastungen durch Verkehrsimmissionen.

9.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

9.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden 51.860 m² bisheriger Freifläche in den Siedlungsbereich einbezogen.

9.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 28.890 m² Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Die Ermittlung des sich hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt 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. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 21,88 Bodenwerteinheiten. (vgl. Anlage 4).

9.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 28.890 m² Fläche.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Weiterhin wird entlang der Schwester-Paterna-Allee auf ca. 460 m² in eine bestehende Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche eingegriffen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

9.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben gehen auf einer Fläche von ca. 28.890 m² Fläche die bisherige lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichswirkung verloren.

Für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung entfällt eine damit kleinklimatische Ausgleichsfläche, die bei klimatisch problematischen Wetterlagen zu einer Reduzierung der Überhitzung und zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas beiträgt.

9.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind allerdings weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Im Bereich entlang der Schwester-Paterna-Allee ist eine Vererbreiterung der bestehenden Straße vorgesehen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von ca. 460 m² artenarmer Rasenflächen mit der Funktion als Regenrückhalte- bzw. Versickerungsfläche. Weiterhin kommt es zur Rodung von 10 jüngeren Straßenbäumen.

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich durch das geplante Vorhaben keine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten. Allerdings kann es bei den umgebenen Gehölz-

strukturen entlang des Bannholzgrabens sowie im Bereich einer hergestellten Ausgleichsfläche östlich des geplanten Baugebiets zu verstärkten Störungen dort vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Ebenso geht für die dort brütenden Vogelarten sowie für Fledermäuse ein Nahrungsraum verloren.

9.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erlebnispotenzial

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden. Vielmehr erfolgt mit Verwirklichung des Planungsvorhabens eine städtebauliche Abrundung des Baugebiets Bannholzgraben.

Allerdings rückt die Bebauung näher an den Bannholzgraben mit seiner das Landschaftsbild strukturierenden Gehölzkulisse heran. Ebenso ergibt sich ein verringerter Abstand zu dem im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzug.

9.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich nur durch den Verlust eines betonierten Wirtschaftswegs, der jedoch als Wegeverbindung im Zuge der Umsetzung der Planung – gegebenenfalls an anderer Stelle – weder ersetzt werden wird.

Auswirkungen auf Kulturgüter ergeben sich ebenfalls nicht, nachdem auf Grundlage eines Gutachtens (vgl. Kapitel 9.4.10) seitens des Landesamts für Denkmalpflege mit Schreiben vom 08.11.2018 mitgeteilt wurde, dass nach übereinstimmender Einschätzung des Gutachters und des Fachamtes im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

9.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Immissionsbelastung Schall im Planungsgebiet

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden im Planungsgebiet am Tag bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. In der Nacht werden Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 5 dB(A) überschritten.

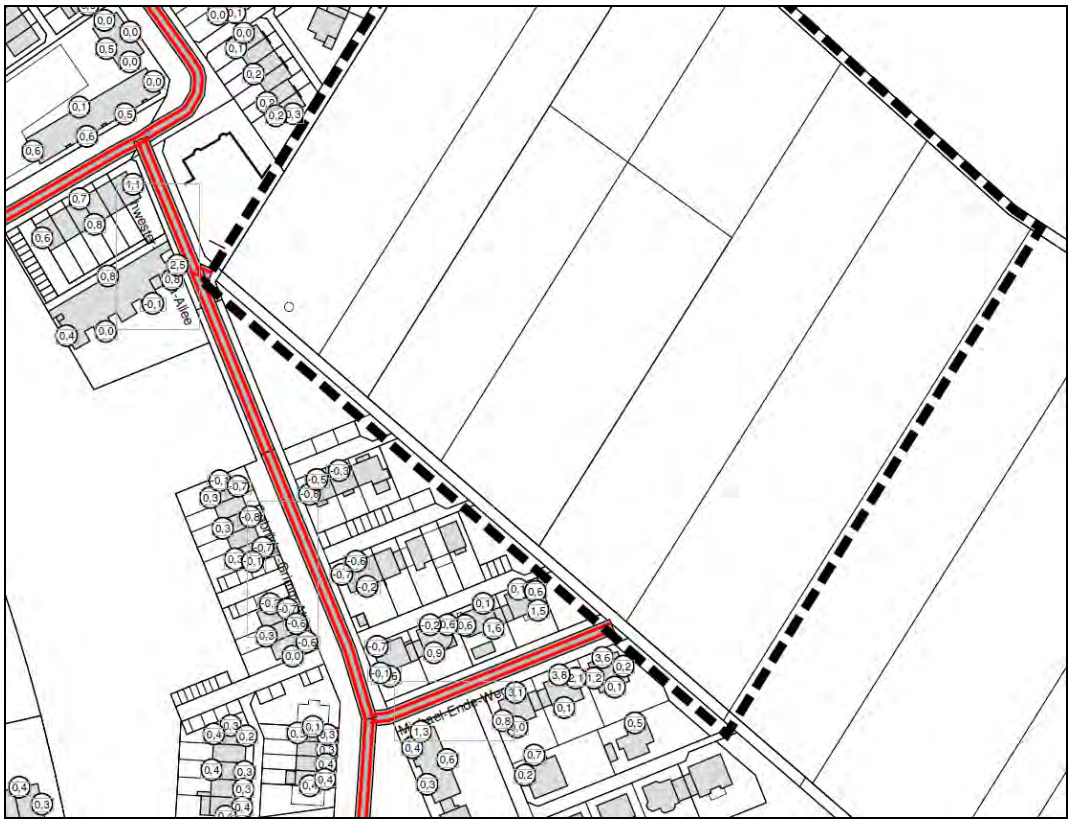
Erhöhung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm in der umgebenden Wohnbebauung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es in den umgebenden Straßen zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung. Nach Angaben des Verkehrsgutachtens werden folgende Zusatzverkehre auf Grund der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes erwartet:

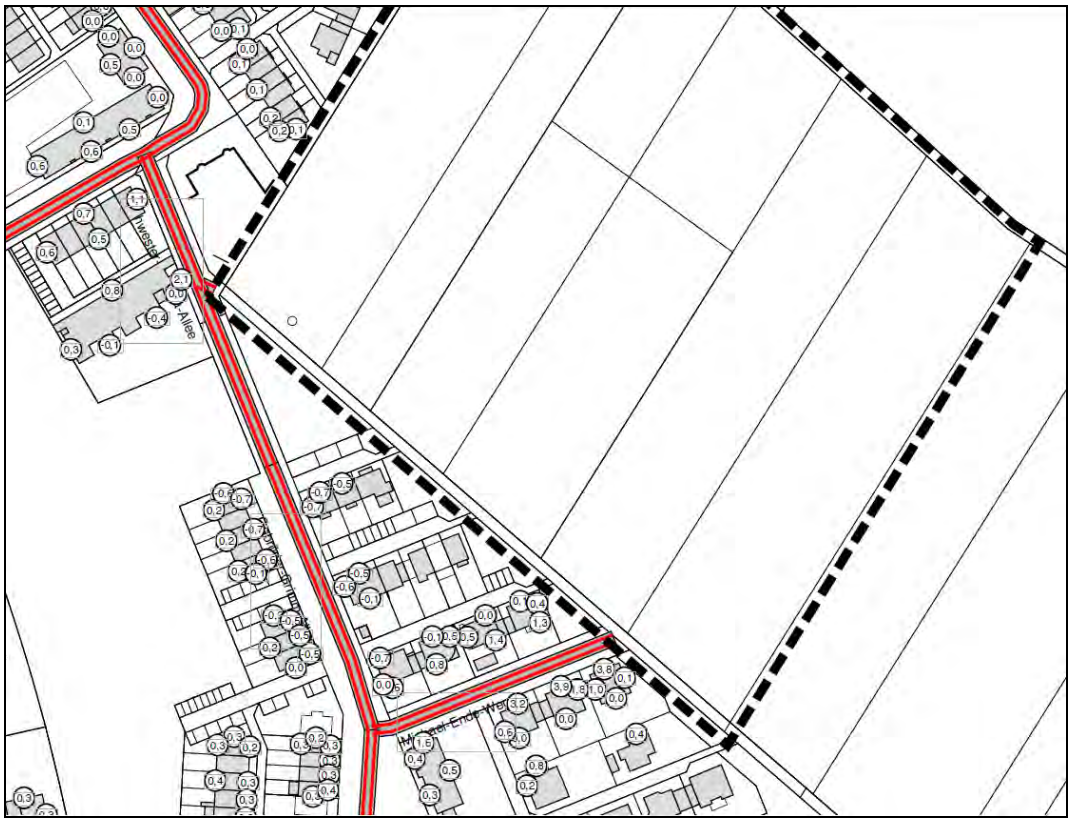
- 430 Kfz/24h in Richtung Michael-Ende-Weg
- 1.100 Kfz/24h in Richtung Dina-Weißmann-Allee

- Für den Planfall ist eine Pollerlösung in der Schwester-Paterna-Allee auf Höhe der Kita angedacht.

Die hierdurch sich ergebende Veränderung des Verkehrslärms wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan untersucht. Es ergaben sich dabei folgende Pegeldifferenzen tags und nachts zwischen dem bisherigen und dem künftigen Zustand:



Pegeldifferenzen tags, maximal belastete Geschossebene



Pegeldifferenzen nachts, maximal belastete Geschossebene

Es ergeben sich somit überwiegend nur geringfügige Pegelerhöhungen. An den letzten drei Gebäuden südlich des Michael-Endes-Weges sowie an der Kita liegen jedoch Erhöhungen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) und mehr vor. Es kommt allerdings zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Geruchsbelastung

Das Planungsgebiet unterliegt im nordöstlichen Teil Geruchsimmissionsbelastungen durch die angrenzenden Pferdehaltungsbetriebe. Diese Belastungen treten an weniger als 10% der Jahresstunden auf und überschreiten damit die maßgebenden Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden nicht.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht. Die bislang gegebenen Wegeverbindungen werden wieder hergestellt.

9.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

9.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

9.7.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

9.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets

Mit der vorgesehenen Nutzung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl gering gehalten werden.

Wie in der städtebaulichen Konzeption vorgesehen, wird das Plangebiet durch einen Grünzug durchzogen bzw. durch eine öffentliche Grünfläche zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Wie im angrenzenden Baugebiet erfüllen die öffentlichen Grünflächen vielfältige Funktionen für das Baugebiet. Sie stellen die Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebiets sicher und bieten Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraums und des Siedlungsrands, sie dienen der wohnortnahen Erholung und dem Kinderspiel und sie nehmen die notwendigen Flächen zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf.

Entsprechend dieser Funktionen sollen die öffentlichen Grünflächen als naturnahe und eher extensiv gepflegte Flächen nach Art eines Landschaftsparks angelegt und mit Spielplätzen und Spielgelegenheiten ausgestattet werden.

Der Straßenraum wird im Bereich der Hauptsammelstraße durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert. Um die künftige Erschließungsplanung nicht frühzeitig zu fixieren, werden die geplanten Baumstandorte jedoch nicht im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der privaten Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 2: Maßnahmenplan):

- Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind. Damit soll eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter bodenbrütender Vogelarten (wie unter anderem der Feldlerche) vermieden werden.

- Das in den Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 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.

  Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücke

  Mindestens 40% der Grundstücksfläche müssen auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau oder auf mit Bodensubstrat überdeckte Flächen von Tiefgaragen entfallen. Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind dabei
  - 1 großkroniger Baum oder
  - 2 mittelkronige Bäume oder
  - 5 Großsträucher oder kleinkronige Bäume oder
  - 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
  - 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
  - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen

  zu pflanzen. Voll anrechenbar sind einheimische und standortgerechte Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.
- Die privaten Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.
- Zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist eine Vorgartenzone von 3,00 m Tiefe zu schaffen. Diese ist in der Regel zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Nur bei Reihenmittelhäusern auf Grundstücken bis 6,00 m Breite genügte ein Vegetationsanteil von 40 %, da ansonsten nicht ausreichend Flächen für Zuwegung, Mülltonnenaufstellflächen, Fahrradabstellflächen sowie ggf. Wärmepumpe zur Verfügung stehen würden.

- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- Gleiches gilt auch generell für alle Garagen und Carports.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- Die Baugrundstücke sind gegenüber den Randeingrünungsflächen einzuzäunen. Damit sollen die Störungswirkungen auf die Randeingrünungsflächen im Interesse einer Verbesserung der Lebensraumeignung für wild lebende Tierarten minimiert werden.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

Über die dargestellten grünordnerischen Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 bedeutet, dass entweder 30 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 60 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine

weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

Eine solare Energienutzung dient ebenfalls ökologischen Zielsetzungen. Sie kann aber dazu führen, dass die Anforderungen an die Erfüllung der Bodenfunktionszahl erheblich aufwendiger umzusetzen sind bzw. dass es zu einer Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit führt, wenn keine ausreichende Dachfläche für eine Begrünung mehr zur Verfügung steht. Um hier den Zielkonflikt zu mindern, wird eine solare Energienutzung dahingehend privilegiert, dass die festgesetzte Bodenfunktionszahl bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden darf.

9.8.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen angrenzend an das Planungsgebiet

Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen nördlich des geplanten Baugebiets

Zusätzlich zu den Festsetzung für den Bereich der geplanten Bauflächen erfolgt entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Minderung der zusätzlichen Störwirkungen, die mit der Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft verbunden ist, 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. Für den Bereich der Flurstücke Flur 15, Br. 35 – 37 erfolgt hierzu der Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der Flächen. Mit den Eigentümern wurden Vereinbarungen mit folgendem Inhalt geschlossen:

Der Eigentümer gestattet, dass sein Grundstück für einen Zeitraum von 30 Jahren, beginnend am 11.11.2019, endend somit am 10.11.2049, extensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Gleichzeitig gestattet der Eigentümer, dass eine Fläche von 15 % des Gesamtgrundstücks nicht landwirtschaftlich genutzt und stattdessen ein Blühstreifen angelegt wird.

Mit den Bewirtschaftern wurden Vereinbarungen mit folgendem Inhalt geschlossen:

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 Bannholz-graben durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut", Saatstärke ca. 4 g/qm, als Grünlandsaum/Blühfläche anzulegen (Saatgut Grundmischung UG/HK 9 oder ähnlich).

Den Anforderungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens ist mit den getroffenen Vereinbarungen Rechnung getragen. Zudem ist eine Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zum geplanten Baugebiet gesichert.

Schutz der Ausgleichsfläche östlich des geplanten Baugebiets

Artenschutzfachlich ist eine Absicherung des Randes der südöstlich an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche zum Baugebiet mit einem Sichtschutzzaun von etwa 2m-Mensch- und Maschinenhöhe während der Bauphase ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich einer erheblichen Störung der dort vorkommenden europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Diese Maßnahmen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie wird jedoch im Zuge der Erschließung des Baugebiets umgesetzt. Da die gesamten Flächen des Baugebiets sich in städtischem Eigentum befinden, ist keine weitergehende vertragliche Sicherung der Maßnahme erforderlich.

Anlage von Nistkästen und Fledermausquartieren

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten geforderte Anbringung von insgesamt mindestens 8 Quartierhilfen (davon 3 für Stare, 5 für Fledermäuse) in der östlich an das geplante Baugebiet angrenzenden, bestehenden Ausgleichsfläche sowie den Bannholzgraben-Gehölzen wird durch die Stadt Viernheim noch im Jahr 2019 und damit im Vorgriff auf die geplante Bebauung auf den angrenzenden stadteigenen Flächen umgesetzt. Folgende Standorte sind für die Nistkästen vorgesehen:

Quartierplätze und Nistkästen in der Ausgleichsfläche östlich des Baugebiets

Quartierplätze und Nistkästen in der Ausgleichsfläche entlang des Bannholzgrabens

Den artenschutzrechtlichen Anforderungen ist damit Rechnung getragen. Eine gesonderte vertragliche Sicherung ist nicht erforderlich.

9.8.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebiets

Zur Kompensation der Eingriffe, die mit der Planung des Vorhabens entstehen, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Teilfläche der vom Gewässerverband Bergstraße geplanten Renaturierung des Landgrabens herangezogen werden. Der gesamte zu renaturierende Abschnitt liegt im Nordosten der Stadt Viernheim unmittelbar an der Landesgrenze Hessen/Baden-Württemberg, auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21 und umfasst die Flurstücke 13/1, 92, 17, 18, 26/1, 22/1 jeweils vollständig und 100, 93, 94, 101, 97 und 95 jeweils teilweise. Die für den Bebauungsplan herangezogene Teilfläche umfasst die Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise. Die übrigen Flächen werden durch den Gewässerverband Bergstraße umgesetzt. Da der Gewässerverband Bergstraße seine Teilmaßnahme im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zeitnah beginnen will, wurde eine entsprechende Zuordnung und Aufteilung vereinbart.

Im Gutachten „Stadt Viernheim – Externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 291 – Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Darmstadt, im März 2019 wird der bisherige Zustand des Landgrabens wie folgt beschrieben:

„Das Gewässer weist im ca. 700 m langen Maßnahmenbereich einen kanalartigen Zustand auf und ist frei von Gehölzbewuchs oder sonstigen naturnahen

Strukturen. Die Böschung auf der Ostseite ist weitestgehend durch eine Brennnesselflur bewachsen. Die Böschung der Westseite ist ebenso überwiegend verkrautet. Im derzeitigen Zustand kann der Landgraben dem Nutzungstyp „begradigte und ausgebaute Bäche, Gewässerstrukturgüte 5 oder schlechter“ (Code: 05.215) zugeordnet werden. Der Landgraben gilt im betroffenen Abschnitt als sehr stark verändert. Dies entspricht einer Gesamtbewertung der Gewässergüteklasse von 6 (von insgesamt 7). Das umliegende Grünland, welches durch das Anlegen eines neuen Gewässerverlaufs überplant wird, stellt sich im betroffenen Abschnitt als intensiv genutzte Weide (Code: 06.116) dar. Ausgehend von der auf der Fläche über mehrere Jahre vorgenommenen intensiven Schafbeweidung sind hier ein hoher Stickstoffeintrag und eine Verdichtung des Bodens zu erwarten. Dies spiegelt sich auch in der geringen floristischen Ausstattung wieder. Entlang des Gewässers verläuft ein bewachsener Feldweg (Code: 10.610), der sich in der Artenzusammensetzung nicht wesentlich von der Weide unterscheidet. In der Krautschicht vorkommende Arten sind vor allem Glatthafer, Kriechendes Fingerkraut und Wiesen-Labkraut. Weitere Arten sind Rainfarn, Große Brennnessel, Gewöhnlicher Frauenmantel und Acker-Kratzdistel. Die Artenzusammensetzung der Weide kann nach [4] als Fettwiese bzw. Weide mit guter Nährstoffversorgung bezeichnet und dem Verband des Arrhenatherion zugeordnet werden. Die Zeigerwerte nach Ellenberg liegen für die kartierten Arten zwischen 4 und 9, im Durchschnitt bei 6,1 was auf mäßig stickstoffreiche bis stickstoffreiche Standorte hindeutet und ebenso den Nutzungstyp der Intensiv-Weide unterstreicht. Am Rande des Flurstückes 22/1 verläuft ein Gebüsch, welches dem Nutzungstyp 02.200 „Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten“ zugeordnet wird.“ (Björnsen, März 2019).

Bestandsplan Landgraben. Aus: Björnsen, März 2019

Der für die externe Kompensationsmaßnahme betrachtete Abschnitt wird durch folgende Maßnahmen renaturiert:

- Modellierung einer Insel durch Anlegen eines neuen Gewässerverlaufs, Erhalt der Böschung am Westufer, punktuelle Abgrabung bzw. Abflachung der östlichen Uferböschung und Entfernung der Ufersicherung, Einbringen von Totholzelementen in Form von Wurzelstöcken und Baumholz sowie diverse Initialpflanzungen.
- Die umliegenden Flächen werden als extensive Frischwiese entwickelt, die ebenso wie die Uferböschungen stellenweise mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Darüber hinaus wird ein Amphibientümpel angelegt, der durch Grund- sowie Regenwasser gespeist werden wird und unterschiedliche Tiefenniveaus erhalten soll. Auf diese Weise können sich dauerhafte und temporäre Wasserstellen im Tümpel einstellen.

Maßnahmenplan Landgraben. Aus: Björnsen, März 2019

Mit der teilweisen Verlegung des Grabens aus seinem derzeitigen Verlauf und der Abflachung von Böschungen werden strömungsbedingte Verlagerungsprozesse angestoßen und die Bildung natürlicher Gewässerstrukturen initiiert. Da der Landgraben zu wenig Wasser für zwei Ströme führt, wird der bestehende Verlauf umgeleitet indem in die Grabensohle an der Südspitze der Insel eine kleine Schwelle (Riegel) mithilfe von Wasserbausteinen ca. 20 cm über der Mittelwasserlinie eingebracht wird, sodass der Hauptstrom die geplante Insel östlich nach Norden umfließt. Der ursprüngliche Graben verbleibt bei Mittelwasserstand als Stillwasserbereich ohne Strömung, der dann u.a. für Amphibien ein Habitat bietet. Zusätzlich zu den Bermen wird Totholz eingebracht, um die Eigendynamik zu stärken. Eine Überflutung des alten Verlaufs tritt nur bei Starkwasser ein. Die Insel wird hoch angelegt, um die Bachsohle schmal zu halten, da sonst Gefälle und Wasserführung für eine eigendynamische

Entwicklung des Gewässers nicht ausreichen. Durch die Anlage der umflossenen Inseln soll Bodenbrütern ein vor Fressfeinden gesichertes Terrain geschaffen werden. Die neu angelegte Insel wird zur Absicherung gegen Erosion an den Prallseiten mit Wasserbausteinen gesichert. Der mit der Maßnahme anfallende Erdaushub wird vor Ort zur Modellierung der Fläche und ggf. zur Herstellung des Weges wiederverwendet, der ca. 30 cm höher aufgebaut wird das als umliegende Gelände.

Zur Ermittlung der ökologischen Aufwertung nach Umsetzung der Planung wurden den Nutzungstypen Flächenwerte gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung zugewiesen. Nach Umsetzung der Maßnahmen wird sich gemäß der Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung (Björnsen, März 2019) gegenüber dem Bestand eine Aufwertung um 182.040 Biotopwertpunkte ergeben.

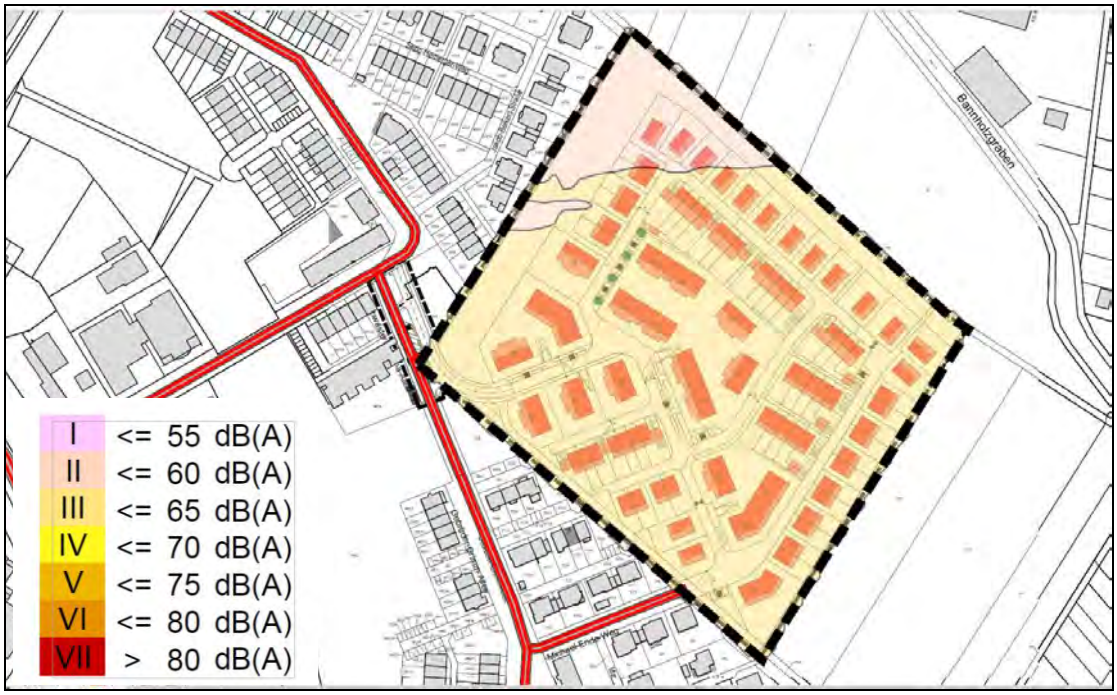
9.8.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Verkehrslärm

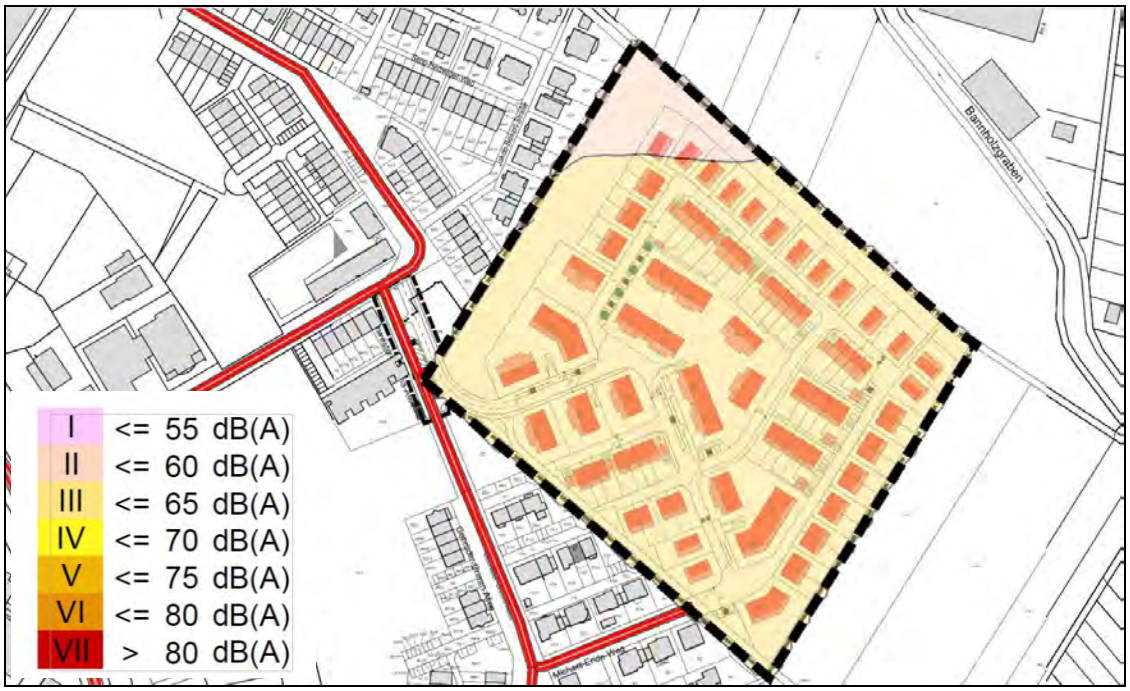
Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters werden im Planungsgebiet am Tag bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. In der Nacht werden Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachdem andere Maßnahmen zum Schallschutz nicht in Betracht kommen, sind daher im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgabe der aktuellen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den zu errichtenden Gebäuden erforderlich.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind daher die Anforderungen der Luftschalldämmung DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

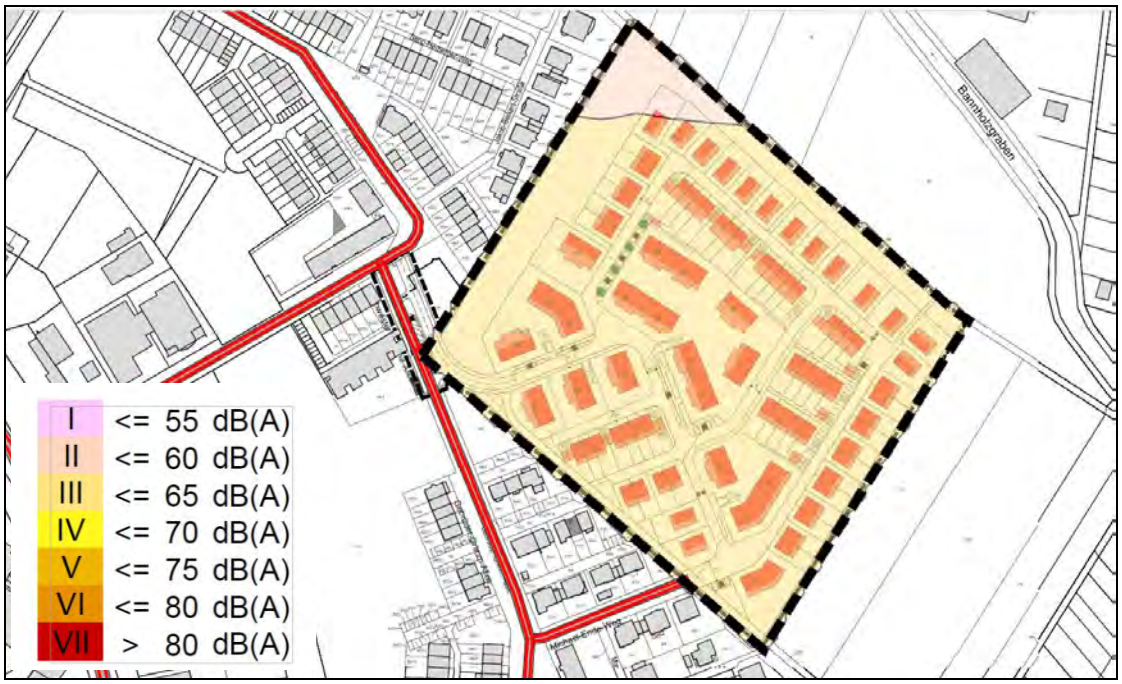
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden ergeben sich nach DIN 4109 aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe bis 3,5 m



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe: 3,5 bis 6,3 m



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016, Immissionshöhe über 6,3 m

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.

Anlagenlärm

Im künftigen Wohngebiet ist davon auszugehen, dass zur Wärmeversorgung auf Wärmepumpen zurückgegriffen wird. Ebenso ist davon auszugehen, dass Klima- und Lüftungsgeräte installiert werden.

Um eine Verträglichkeit dieser Nutzungen mit den umgebenden Wohnnutzungen in Nachbargebäuden sicherzustellen, werden Mindestabstandsvorgaben in Abhängigkeit von der Schallleistung der Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen vorgegeben.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen zugleich keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen, da von diesen erhöhte Störwirkungen ausgehen würden.

Die Abstände können im Einzelfall reduziert werden, wenn die Anlagen den Lärm nicht, wie bei den Berechnungen angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt. Ebenso können die Abstände reduziert werden, wenn eine Einhausung vorgenommen wird. Um die Abstände reduzieren zu können, sind entsprechende Nachweise im baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigungsverfahren) vorzulegen.

9.8.5 Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen werden entsprechend den Ergebnissen des eingeholten Fachgutachtens (vgl. Kapitel 9.4.9) nicht erforderlich.

9.9 Zusätzliche Angaben

9.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass vorrangig typischen Siedlungsabfälle anfallen werden.

9.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

9.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen.

9.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

Bei der Erstellung des Schallgutachtens kam die Software SoundPLAN, Version 7.4, der Soundplan GmbH, Backnang, zum Einsatz.

Zur Feststellung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden innerhalb des Erschließungsgebietes 11 Rammkernsondierungen durchgeführt sowie vier Versickerungsversuche am nordwestlichen Randbereich – innerhalb der vorgesehen Muldenflächen – durchgeführt.

Für das Artenschutzgutachten waren keine technischen Verfahren anzuwenden.

9.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

Allerdings ist die Umsetzung der im Bebauungsplan verankerten Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Bereich der privaten Baugrundstücke zu prüfen. Diese Aufgabe kommt grundsätzlich der Kreisverwaltung als Baugenehmigungsbehörde zu. Ungeachtet dessen wird die Stadt Viernheim nach Herstellung von 50 % der Gebäude sowie nach Abschluss der Bebauung (deren Ende durch die in den privatrechtlichen Kaufverträgen enthaltenen Bauverpflichtung bekannt ist) eine Kontrolle der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken durchführen, mögliche Verstöße dokumentieren und dem Kreis als zuständiger Behörde mitteilen.

Die Stadtentwässerung wird zudem ebenfalls regelmäßig, vorrangig während der Bauphase, die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers in die dafür vorgesehenen öffentlichen Versickerungsmulden prüfen, mögliche Verstöße dokumentieren und dem Kreis als zuständiger Behörde mitteilen.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend dem artenschutzrechtlichen Gutachten nach Herstellung von 50 % der Gebäude sowie nach Abschluss der Bebauung ein Monitoring mit Kartierung der dort vorkommenden Vogelarten vorgesehen.

Monitoringmaßnahmen in Bezug auf den Immissionsschutz werden nicht als erforderlich angesehen.

9.9.8 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landschaftsplan der Stadt Viernheim, erstellt von der BMH Planungsgesellschaft mbH, 2012
- Artenschutzgutachten „Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 291 "Erweiterung Bannholzgraben" für die Wohngebietsentwicklung in der Stadt Viernheim“, erstellt durch das Büro ÖKOPLANUNG, 14. Juni 2019, ergänzt 07. September 2019
- Ergebnisprotokoll Baugebietsvorhaben Bannholzgraben und Siloturm als Fledermausquartier - Ortstermin am 23.03.2018, erstellt durch das Büro ÖKOPLANUNG, März 2018
- Bodengutachten „Baugrundvorerkundung mit geotechnischer und abfalltechnischer Beratung“ zum Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“, erstellt durch IGB mbH, Ludwigshafen am Rhein, 17.07.2018
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „Große neue Äcker“, Stadt Viernheim, Kreis Bergstraße, erstellt durch Posselt&Zickgraf Prospektionen, Marburg, Juli 2018
- Geruchsgutachten „Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ Viernheim“, Geruchsprognose“, erstellt durch Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH&Co. KG, Karlsruhe, März 2018
- Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Bebauungsplan „Erweiterung Bannholzgraben“ in Viernheim“, erstellt durch Ingenieurbüro Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 24.04.2019.
- Ausgleichsplanung „Stadt Viernheim – Externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 291 – Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Darmstadt, im März 2019
- Verkehrsgutachten „Fachgutachten Verkehr, Stadt Viernheim, Bebauung „Erweiterung Bannholzgraben““, erstellt durch Prof. Dr.-Ing. Jörg von Mörner, Darmstadt, 29.04.2019

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Vorbereitung einer Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben um ca. 5,3 ha. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Betroffen von der Planung ist eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukomme. Dennoch kommt es durch die zu erwartenden Versiegelungen auf bis zu ca. 28.890 m² Fläche zu nachhaltigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

10. Zusammenfassende Erklärung

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

10.1 Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Vorbereitung einer Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben um ca. 5,3 ha. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass für die weitere wohnbauliche Entwicklung eine Flächenvorgesehen wird, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der gegebenen Erschließungssituation und der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld der Flächenauswahl betrachtet.

Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) sowie gesondert nochmals im Januar 2019 durch die Stadtverwaltung eingehend untersucht. Im Ergebnis kann von einer möglichen Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung von ca. 5,7 ha

(STEK Viernheim 2030) bzw. 4,9 ha (Stadtverwaltung Viernheim, Januar 2019) ausgegangen werden.

Bedarfsdeckung durch sonstige im Regionalplan ausgewiesene "Vorranggebiete Siedlung, Planung"

Im Regionalplan Südhessen sind für die Gemarkung der Stadt Viernheim noch folgende, bislang noch nicht durch Bebauungspläne überplante "Vorranggebiete Siedlung, Planung" enthalten:

- Nordweststadt II

  Die Baufläche „Nordweststadt II“ umfasst ca. 23 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bereits als geplante Baufläche enthalten. Zu dieser Fläche wurde im März 2018 eine „Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen“, erstellt durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH, vorgelegt.

  Das Untersuchungsgebiet setzt sich zusammen aus insgesamt 92 Flurstücken. Nur 24 Flurstücke, überwiegend im südlichen und mittleren Teil des Untersuchungsgebietes gelegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Viernheim. Drei weitere Grundstücke gehören dem Land Hessen (Domänenverwaltung). Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich demnach in Privateigentum. Die Eigentumsverhältnisse des Untersuchungsgebietes stellen sich folglich laut Machbarkeitsstudie äußerst differenziert dar.

- Erweiterung Bannholzgraben Ost

  Die Baufläche „Bannholzgaben Ost“ umfasst ca. 11 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bislang noch nicht als geplante Baufläche enthalten.

  Die Baufläche umfasst – neben einigen Wegeparzellen – 14 Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden. Die Baufläche unterliegt nicht unerheblichen Verkehrslärmimmissionen durch die südlich verlaufende Autobahn A 659.

Die beiden Bauflächen „Nordweststadt“ und “Bannholzgraben Ost“ mit zusammen ca. 34 ha reichen nicht aus, um – gemeinsam mit Maßnahmen der Innenentwicklung - den regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsbedarf von 58 ha zu decken. Beiden Flächen ist zugleich gemein, dass sich erhebliche Teilflächen in privatem Eigentum befinden. Die Flächen, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden sollen, befinden sich jedoch vollständig in städtischem Eigentum.

Nachdem ohnehin zusätzliche Bauflächen zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden müssen und zugleich eine Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Viernheim in Hinblick auf

- eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland
- die Schaffung preisgünstigen Wohnraums sowie
- eine zeitnahe und vollständige Umsetzung der Bebauung, z.B. durch in den privatrechtlichen Kaufverträgen verankerte Bauverpflichtungen

nur auf Flächen gewährleistet werden kann, die sich im Eigentum der Stadt befinden, wird ein Vorziehen einer zusätzlichen Baufläche vor den bereits im Regionalplan verankerten Flächen seitens der Stadt Viernheim einerseits als vertretbar, andererseits aber auch als städtebaulich geboten erachtet.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen handelt es sich bei der durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans überplanten Fläche um eine ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die anderen beiden potenziellen Wohnbauflächen werden ebenfalls weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Jedoch finden sich in beiden Flächen noch einzelne Feldgehölzbereiche bzw. Grabelandflächen. Zudem unterliegen die beiden anderen Flächen in weitaus stärkerem Maß Verkehrslärmimmissionen.

Sonstige Neuausweisungen von Flächen im Westen und Süden der Stadt scheiden aufgrund der dort verlaufenden Autobahnen aus. Im Norden bildet der Wald eine Siedlungsgrenze. Daher ist eine weitere bauliche Entwicklung über die Fläche „Nordweststadt II“ hinaus nur im Osten der Stadt möglich.

Kleinräumig wären auch andere Flächen am östlichen Stadtrand als Flächenalternativen denkbar. Jedoch sind führen diese Flächen nicht zu geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen unterliegen jedoch höheren Belastungen durch Verkehrsimmissionen.

Viernheim, den .....

Anlage 1: Bestandsplan der Biotoptypen

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. 1

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

Stadt Viernheim, Bebauungsplan "Erweiterung Bannholzgraben"

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm vorher		Fläche je Nutzungstyp in qm nachher		Biotopwert vorher		Biotopwert nachher		Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich		Eigene Blätter für : Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt:										
FÄCHENBILANZ		*1. Bestand vor Eingriff*											
								0		0			
	10.530	*versiegelteFlächen, deren Wasserabfluss versickert wird*	6	1960				11760		0			
	11.221	*Gärtnerisch gepflegte Anlagen*	21	460				9660		0			
	11.191	*Acker, intensiv genutzt*	16	51860				829760		0			
								0		0			
								0		0			
								0		0			
		2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						0		0			
	10.715	*Dachflächen nicht begrünt, mit RW-Versickerung*	6			9180		0		55080			
	10.720	*Dachflächen, extensiv begrünt*	19			4790		0		91010			
	10.530	*versiegelteFlächen, deren Wasserabfluss versickert wird*	6			7020				42120			
	11.223	*Neuanlage strukturreicher Hausgärten*	14			13970		0		195580			
	10510	*Straßenflächen, deren Wasserabfluss versickert wird*	6			9860		0		59160			
	11.221	*Gärtnerisch gepflegte Anlagen*	21			9000		0		189000			
	04.110	*Einzelbaum (ca. 230 Bäume à je 7 m²)*	34			1610		0		54740			
	11.221	*Unmittelbarer Ausgleich für Eingriff in bestehende Aus-*	0			460		0		0			
		gleichsfläche (ohne neue Ausgleichswirkung)						0		0			
						0		0		0			
		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr____		54280		54280		851180		686690		164490	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.:		)											
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr _____)													
Summe												164490	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben				Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex		0,35 EUR		57.572 EUR	
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!												EURO Abgabe	

PLANUNGSBÜRO PISKE

Anlage 4: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf			
		ha	Standortypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standortypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standortypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Verkehrsflächen geplant (Flächenbereich 1)	dezentrale Versickerung; Wiederverwertung des Bodens am Eingriffsort	0,49	0,00	3,50	2,00	2,50	1,00	2,98	1,49	2,13	0,49	1,47	0,73	1,05
Verkehrsflächen geplant (Flächenbereich 2)	dezentrale Versickerung; Wiederverwertung des Bodens am Eingriffsort	0,30	1,00	2,50	2,00	3,50	1,00	2,13	1,49	2,98	0,30	0,64	0,45	0,89
Bauflächen (Hauptanlagen) Dachgrün (Flächenbereich 1)	extensive Dachbegrünung (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit	0,08	1,00	3,50	2,00	2,50	1,00	3,10	1,80	2,50	0,08	0,24	0,14	0,20
Bauflächen (Hauptanlagen)	dezentrale Versickerung	0,81	0,00	3,50	2,00	2,50	1,00	3,50	1,75	2,50	0,81	2,84	1,42	2,03
Bauflächen (Hauptanlagen) Dachgrün (Flächenbereich 2)	extensive Dachbegrünung (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit	0,40	0,00	2,50	2,00	3,50	1,00	2,10	1,80	3,50	0,40	0,84	0,72	1,40
Baufläche (Hauptanlagen)	dezentrale Versickerung	0,11	1,00	2,50	2,00	3,50	1,00	2,50	1,75	3,50	0,11	0,28	0,19	0,39
Bauflächen (Nebenanlagen) (Flächenbereich 1)	versickerungsfähige Oberflächen; dezentrale Versickerung	0,45	1,00	3,50	2,00	2,50	1,00	3,50	1,25	2,50	0,45	1,56	0,56	1,11
Bauflächen (Nebenanlagen) (Flächenbereich 2)	versickerungsfähige Oberflächen; dezentrale Versickerung	0,25	1,00	2,50	2,00	3,50	1,00	2,50	1,25	3,50	0,25	0,63	0,32	0,89
Versickerungsmulden (Flächenbereich 1)	-	0,20	0,00	3,00	2,00	2,50	1,00	1,00	2,00	2,00	0,20	0,20	0,40	0,40
Versickerungsmulden (Flächenbereich 2)	-	0,75	1,00	2,50	2,00	3,00	1,00	1,00	2,00	2,00	0,75	0,75	1,49	1,49
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**	bodenkundliche Baubegleitung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)											-3,84	***9,45***	***6,42***	***9,85***
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)												***21,88***		

Erläuterung:
Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standortypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 291 "Erweiterung Bannholzgraben" in der Stadt Viernheim: 19 Seiten	ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt - Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz

Erstellt von	Dr. Hans-G. Fritz	**Verteiler**
Am	10.06-17.06.2019	Frau Petra Wagner PWagner@viernheim.de
Letzte Änderung		
Gedruckt und versandt am	17.06.2019	
Seiten	19	
Änderungen durch	**Datum**	
ergänzt	7. September 2019	

Thema

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 291 "Erweiterung Bannholzgraben" für die Wohngebietsentwicklung in der Stadt Viernheim, Stand 14. Juni 2019

INHALT SEITE

1. Voraussetzungen 2
2. Auftrag 2
3. Landschaftliche Situation und Ergebnis der Ermittlungen 2
4. Vollzug der Naturschutzregelungen 3
4.1 Kurzer Überblick der Inhalte des Artenschutzrechts 3
5. Artenschutzprüfung und daraus abgeleitete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 5
a) Die direkt-körperlichen Zugriffsverbote von Nachstellen, Tötung, Beschädigung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und obligaten Ruhestätten 5
b) Das mittelbare Verbot der erheblichen Störung 5
b1) CEF-Maßnahme A auf der Parzelle Nr. 40 beim Bannholzgraben 6
b2) CEF-Maßnahme B auf den Parzellen Nr. 34-38 tlw. beim Bannholzgraben 7
b3) Vermeidungsmaßnahme Lichtverschmutzung 8
b4) Vermeidungsmaßnahme Begehbarkeit und Hunde durch Abzäunungen 8
b5) CEF-Maßnahme zur Steigerung der Quartierbindung/Nisthilfen 8
c) Das Verbot zum Schutz von Pflanzen der besonders geschützten Arten, ihre Entwicklungsformen und ihrer Standorte 9
6. Artenschutzfachliches Fazit und Erfordernisse/Zusammenfassung 9
7. Vorschriften 9
8. Fachliche Grundlagen (Quellenauswahl) 10
Anhang
Tabellen 1 und 2
Abb. 2, 3 und 4
Fotodokumentation Hans-G. Fritz im Juni 2018 und Juni 2019
Musterprüfungen gem. Richtlinie für Bluthänfling, Haussperling, Kuckuck, Stieglitz, Girlitz, Türkentaube, Turteltaube, Pirol
2 Anlagen Hangplätze

1. Voraussetzungen

Die städtischen Gremien planen eine Neubausiedlung nahe beim Bannholzgraben im Osten von Viernheim. Von der Neubaumaßnahme wird eine rund 5,22 ha große Ackerfläche in Anspruch genommen. Sie erstreckt sich südöstlich des Ortsrandes im Gewann "Große Neue Äcker" bis heran an eine landschaftlich gestaltete, etwa 40 Jahre alte Zone mit Ausgleichs- sowie wasserwirtschaftlichen Überschwemmungs- und Rückhaltefunktionen (abgekürzt LGZ). Siehe Abb. 1. Für die folgende Artenschutzprüfung wurden zahlreiche Geländeermittlungen hauptsächlich **ab Mai 2016 bis April 2017** durchgeführt. Siehe dazu "*Artenschutzkurzbericht zum Bebauungsplan Erweiterung Wohnbebauung Bannholzgraben in der Stadt Viernheim, Stand 24. April 2017* ". Ferner erfolgten von **Juni bis Ende Juli 2018** drei weitere Begehungen im Rahmen einer temporären Anbindungsprüfung. Siehe dazu "*Artenschutzbericht zu den Varianten einer Anbindung an die Wohngebietsentwicklung Bannholzgraben in der Stadt Viernheim, Stand 31. Juli 2018*".

2. Auftrag

Der Unterzeichner wurde durch den Magistrat der Stadt Viernheim, Frau Petra Wagner, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, im Mai 2019 mit der artenschutzfachlichen Prüfung auf Basis der vorliegenden, o.a. Erfassungsergebnisse, beauftragt.

3. Landschaftliche Situation und Ergebnis der Ermittlungen

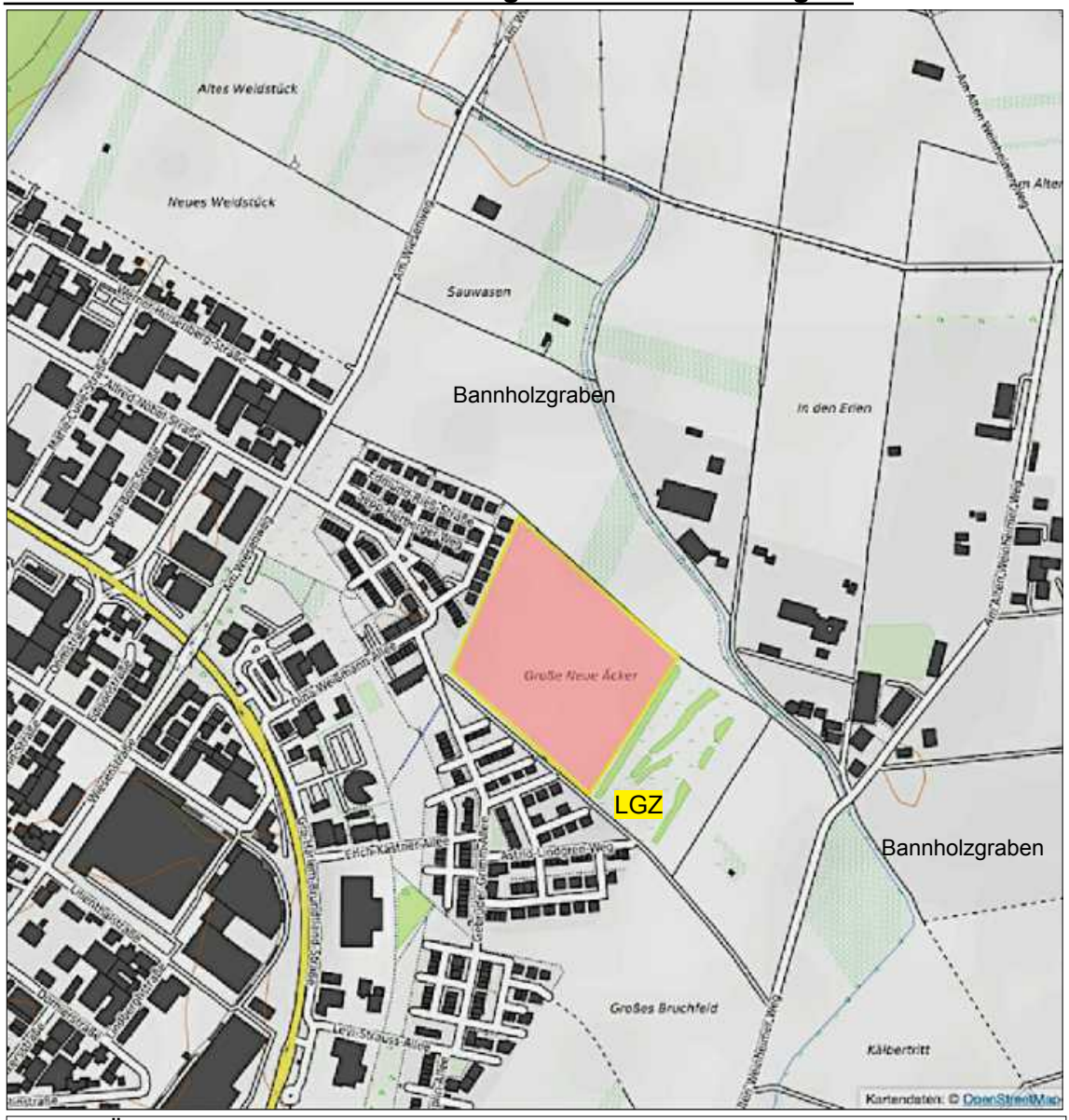


Abb. 1: Übersicht des Projektgebietes im Osten von Viernheim in Rot. Quelle: OpenTopoKarte Juli 2018.

Die Stadt Viernheim befindet sich in der Nördlichen Oberrheinebene und das Vorhabengebiet (VG) gehört noch zum Naturraum des "Südlichen Neckarriedes", das über die Landesgrenze bis Mannheim und Weinheim hinausragt. Das ebene und bei 100 m üNN sich erstreckende VG schließt als noch vorhandene rechteckige Lücke aus etwa 5,22 ha Ackerfläche im äußersten Osten an die geschlossene Wohnbebauung Viernheims an. Rot dargestellt in Abb. 1. Am Südostrand schließt sich eine aufwendig mit Hügeln und Mulden angelegte, etwa 30-40 Jahre alte Grünfläche an. Diese Landschaftsgestaltungsfläche (LGZ) mit Wiesen und Gehölzflachen ist das Ergebnis einer alten Kompensationsverpflichtung. Weiter südlich folgen landwirtschaftliche Flächen und der asphaltierte "Weinheimer Weg". Im Nordosten hinter einem Feldweg befinden sich weitere Ackerflächen sowie Gehölze der Feldfluren und Weideland für Pferde; dazu der in den letzten Jahrzehnten ständig trockenliegende etwa 2-3 m tiefe und bis zu 8 m breite Bannholzgraben mit beidseitig 4 m breiten Graswegen als linear verlaufende Baumgehölzstruktur mit Vernetzungsfunktionen durch die Feldfluren im Osten und Süden Viernheims.

Die Erfassungsergebnisse aus den Jahren 2016-2018 sind in den **Tabellen 1 und 2** (Anhang) zusammengefaßt. Insgesamt wurden **mind. 33 Vogelarten** und **mind**. **3 Fledermausarten** nachgewiesen. Es hat sich herausgestellt, dass sich auf der projektierten Baufläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten befinden. Hingegen wird die projektierte Baufläche mit den aktuell (2018) vorhandenen großen Getreidefeldern von den in der nahen Umgebung nistenden, typischen Vogelarten (25 Randbrüter) eifrig zur Nahrungssuche und als Teillebensraum genutzt und dürfte an den hohen Populationsdichten einiger Arten (Haussperling, Türkentaube, Bluthänfling, Stieglitz) nicht unerheblich beteiligt sein. Ähnliches gilt zu den Säumen und Randzonen der Gehölzflächen für einige Fledermausarten (Zwerg-, Rauhautfledermaus, Kl. Abendsegler).

Das durch Nachbarn ins Verfahren eingebrachte, vermeintliche Vorkommen von Fledermäusen in einem alten Betonunterstand am Westrand vom VG konnte nicht bestätigt werden, ebenso das der Mauereidechse. Der Unterstand (Turm) wurde inzwischen beseitigt.

4.Vollzug der Naturschutzregelungen (nach GASSNER 2016)

Wie der Baubeschreibung des Auftraggebers zu entnehmen ist, geht es im folgenden Beitrag um den Artenschutz bei der Aufstellung und Genehmigung eines Bebauungsplans. Dieser liegt in der Entwurfsfassung vom 24. Mai 2019 vor. Er bereitet die Eingriffe auf der Fläche vor. Je nachdem ob der BPlan innerorts schon beplanter oder außerorts nicht beplanter Flächen erfolgt wird kein/ein Eingriffs-/Ausgleichsplan (EA-Plan) i. S. der Eingriffsregelung des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** und gem. § 7 des **Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** erforderlich. Im ersten Fall kommen nur die "Zugriffsverbote" des besonderen Artenschutzes im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Tragen; hierbei geht es letztlich um die Tötungs-/Beschädigungsvermeidung und Sicherung der Erhaltungszustände (EHZ) bestimmter Tiere und Pflanzen mit Schirmartenfunktionen bzw. Lazarusfunktionen für untergeordnete Arten und Lebensgemeinschaften. Als Richtschnur gilt der Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, **"Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten"** in Planungs- und Zulassungsverfahren (2011). Abgearbeitet und verbindlich sollen die Artenschutzmaßnahmen zum BPlan-Satzungsbeschluss und spätestens dem Baubeginn sein. Mit über 5 ha hat der BPlan eine mittlere Größe, d.h. bis zur kompletten Fertigstellung, der Betriebsphase, dauert die besonders eingriffserhebliche Bauphase geschätzt mind. 5 Jahre. Während dieser Zeit wird dort die Landschaft vollständig umgestaltet, mit allen biotischen und abiotischen Veränderungen auf das Ökosystem und seine Nachbarschaft. Das zieht eine erhebliche Veränderung und ggf. Anpassung oder Verschwinden für die Glieder der Bio-

diversität nach sich. Darüber muß man sich bei der Betrachtung des formalen Artenschutzes im Klaren sein.

4.1 Kurzer Überblick der Inhalte des Artenschutzrechts

Grundsätzlich gilt Planungsrelevanz bei Maßnahmen und Projekten nur für für die unter besonderen und strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG, d.h. im praktischen Sinn:

a) Um die in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (nach § 7 Nr. 12 BNatSchG).

b) Um die im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatliste (FFH-Anh. IV-Liste) fallenden übrigen Tier- und Pflanzenarten.

Schließlich kommen gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG noch hinzu

c) Nationale Verantwortungsarten. Hiermit sind gefährdete (Unter-)Arten gemeint, für deren Fortbestehen Deutschland oder bestimmte Bundesländer (hier Hessen) eine besondere Verantwortung tragen, weil es sie nur dort gibt oder sie ihren Verbreitungsschwerpunkt in Deutschland bzw. Hessen haben. Diese Arten, für die hessen- und deutschlandweite Listen existieren, sind bislang nur Bestandteile des Bundes- bzw. Hess. Programms "Biologische Vielfalt".

§ 44 BNatSchG regelt die für diese besonders und streng geschützten Arten geltenden Verbote, die auch als **"Zugriffsverbote"** bezeichnet werden. **Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten**

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der

Tabelle A Übersicht über Maßnahmen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (*mitigation measures*)	= Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung: Sie setzen am Vorhaben an, d.h. an der geplanten Maßnahme/Anlage. Sie führen dazu, dass Vorhabenswirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z.B. Bauwerksdimensionierung, Bauschutzmaßnahmen).	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen
CEF-Maßnahmen (*Continuous Ecological Functionality*) = "vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen"	= Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG): Sie setzen unmittelbar an der betroffenen Population der geschützten Art an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss bereits vor Baubeginn gesichert sein.	
Kompensationsmaßnahmen (*compensation measures*) = FCS-Maßnahmen (*Favourable Conservation Status*)	= Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art auch auf überörtlicher Ebene insgesamt nicht verschlechtert falls Verbotstatbestände erfüllt werden	Maßnahmen zur Erlangung der Ausnahme

Erhaltungszustand der lokalen Population (das örtliche Vorkommen) einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sofern kein ökologischer Zusammenhang zu gleichwertigen Lebensstätten ohne zeitliche Unterbrechung gegeben ist,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine sichere Bewertung erfolgt am besten wenn im erforderlichen Umfang Freilandermittlungen und Potenzialrecherchen durchgeführt wurden, d.h. bei größeren und erheblichen Eingriffen wie hier, möglichst eine komplette Vegetationsperiode vor den geplanten Eingriffen.

Bei einem voraussichtlichen Eintreten von Verbotstatbeständen durch eine Baumaßnahme oder einen anderen Eingriff in die Natur, ist zunächst eine funktionale Vermeidungsstrategie anzustreben (Planen in die Ausnahme), die sich auf den § 44 Abs. 5 BNatSchG stützt und bei voller Wirksamkeit zu einer **Privilegierung** der Maßnahme innerhalb der sog. "Legalausnahme" führt. Kann eine Vermeidung von Verbotstatbeständen nicht erreicht werden, dann ist die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten im Rahmen des § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig. Dabei sind weitere Voraussetzungen wie Alternativenprüfung und Nachweis der Sicherung von Erhaltungszuständen gefährdeter Arten abzuarbeiten. Systematik der Prüfungen siehe **Tabelle A.** Daraus ist z.B. auch ersichtlich, dass Neupflanzungen keine CEF-Maßnahmen sein können, da es sich zum Pflanzzeitpunkt noch nicht um funktionalen Ausgleich handeln kann.

5. Artenschutzprüfung und daraus abgeleitete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wir erschließen uns die Prüfung anhand der sog. "Zugriffsverbote" im § 44 Abs. 1 Satz 1-4 BNatSchG und gem. Tabelle 1 und 2 sowie Abb. 2:

a) Die direkt-körperlichen Zugriffsverbote des Nachstellens und der **Tötung, Beschädigung** von Individuen, Entwicklungsstadien sowie der **Zerstörung von Fortpflanzungs- und obligaten Ruhestätten** können hier bei den Vögeln nicht greifen, weil Vögel entweder in den Randgehölzen der LGZ, beim Bannholzgraben, den Hausgärten etc. mit 22 Arten nisten oder im Bereich der Wohnhäuser, hier 3-4 Gebäudearten (siehe Abb. 2). Einzige bodenbrütende Art im Feld wäre die Potenzialart Feldlerche; sie wurde im VG nie beobachtet, auch nicht bei einer Nachschau im Juni 2019, kam aber 2018 weiter südlich von der LGZ beim Weinheimer Weg in einem Kleefeld vor. Rebhuhnvorkommen sind ebenfalls auszuschließen. Vergleichbar ist die Quartier- und Fortpflanzungssituation der Fledermäuse; entweder nutzen sie Spalten, Ritzen, Höhlen in den Gehölzbeständen in der Nachbarschaft des VG-Ackers oder sie sind in Gebäudespalten etc. anzutreffen.

Andere planungsrelevante Arten aus Gruppen wie Säugetieren (Feldhamster), Reptilien (Zaun-/ Mauereidechse), Amphibien, Insekten wurden nie angetroffen. Im BPlan-Entwurf wurde ein Abschnitt Artenschutz unter Hinweise eingefügt, der die gesetzlichen Erfordernisse beschreibt.

Nahrungsflächenentzug, i.d.Regel nicht artenschutzrechtlich relevant, ist hier ein Thema insbesondere für die Samen- und Körnerfresser und kommt im Folgenden zur Sprache.

b) Als **nur mittelbare, also nicht körperliche, verbotene Einwirkung** ist die **erhebliche Störung** mit einer Verschlechterung der lokalen Populations-Erhaltungszustände von in Tabelle 1 und 2 dargestellten Arten - insbesondere bei ohnehin schon schlechten bis unzureichenden Erhaltungszuständen (Ampelliste rot und gelb für Bluthänfling, Haus- und Feldsperling, Girlitz, Kuckuck, Pirol, Stieglitz, Türken- und Turteltaube und alle FFH-Fledermausarten) - bei diesem mittelgroßen und Langzeit-Bauvorhaben relevant und zu überprüfen. Vor allem im Bereich der Nistgehölze und

Ruhestätten der LGZ und nah beim Bannholzgraben (Abb. 2).

Als "Störung" ist jede Einwirkung auf ein Tier, die eine Verhaltensänderung des Tieres bewirkt, anzusehen. Sie kann durch jegliche Form der Vergrämung, z.B. durch Schall, Licht, Wärme (auch durch die menschengemachte Klimaerwärmung als Treibhauseffekt) oder sonstige Beunruhigungen und Scheuchwirkungen, aber auch durch Zerschneidungs-, Trenn- und Barrierewirkungen oder andere erhebliche Habitatveränderungen wie Unterschreitung der Mindesthabitatgrößen, ausgelöst werden und sich negativ auf die individuelle Fitness und den Fortpflanzungserfolg von Tieren auswirken. Der dauerhafte Entzug einer großen, offenen Ackerfläche als Nahrungsbiotop im Hinblick auf Samen, Körner soll in diesem Kontext ebenfalls angesprochen werden. Damit Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, reicht es allein schon aus, wenn eine solche Beeinträchtigung fachlich nicht völlig unwahrscheinlich ist und vor Ort zu einem Rückgang der Populationsdichte führen kann. Vgl. LAU (2012: S. 111-115). Kann das ursächlich hier eintreten?

Es kommt im Zuge der Bebauung zum großflächigen Heranrücken an die Nist- und Ruheplätze mit störwirksamen und vollständigen Umfeldveränderungen und darüberhinaus gehen ergiebige, sichere und traditionelle Nahrungsflächen verloren. Dadurch ist die erhebliche Störung mindestens für die besonders anfälligen Individuen und Arten ohne Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen während der langen Bauphase und später in der fortwährenden Betriebsphase als Wohngebiet mit mehreren hundert Menschen und ihren Haustieren sehr wahrscheinlich.

Entgegen setzen kann man den geschilderten Beeinträchtigungen allgemein ökolog. Verbesserungen durch qualitative Grünmaßnahmen aus einheimischen Gehölzen, Gräsern, Stauden bei der Entwicklung des Wohngebietes, wie die Festsetzungen von ÖG1 entlang Ostrand und ÖG2 nach Norden hin. Breite Abstände mit naturnah angelegten Hausgärten auf der Südseite zur LGZ mit den Festsetzungen WA1, WA2.1 und WA4.1. Dachbegrünungen als künftige Nahrungs- und Biotopflecken wie unter Pkt. 11.6 festgesetzt. Man kann darüberhinaus Nisthilfen zur Anbringung empfehlen wie in Abb. 5 beispielhaft dargestellt. Attraktive Nistbereiche für wenig störempfindliche Vogelarten (Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen) entwickeln sich auch bei intensiven Vertikalbegrünungen mit Wildem Wein, Waldrebe, Efeu, Zaunrübe etc. an Wänden, Pergolen etc. In den grünen Vorhängen finden auch Haussperlinge gern Ruhestätten und soziale Treffpunkte.

Aus artenschutzfachlicher Sicht geht es aber um den funktionalen Ersatz bzw. die Funktionen-Verbesserung (Ertüchtigung) der überbauten oder in Mitleidenschaft gezogenen Biotopbereiche im und entlang der Ränder des VG. Vor allem bezüglich der seitherigen Nist- und Ruhefunktionen außerhalb VG und der Nahrungsfunktionen innerhalb VG. Folgende Maßnahmen werden deshalb für nötig erachtet:

b1) oder alternativ b2) CEF-Maßnahme A (siehe Abb. 3) auf der Parzelle Nr. 40 beim Bannholzgraben auf bisher konventionell genutztem Ackerland auf etwa 1,38 ha Bereitstellung von nahrungsreichem Ackerland mit einem Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insektenfresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.) wie folgt:

1.) Grünlandsaum/Blühfläche als bis zu 10 m breiter Randstreifen möglichst im Norden und neben Bannholzgrabenrandweg durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut“, Saatstärke ca. 4g/m2. Wir empfehlen das Saatgut „Grundmischung UG/HK 9“ von der Fa. Saaten-Zeller (www.saaten-zeller.de). Hier im sonnigen Weg- und Gehölzsaum soll möglichst schnell eine artenreiche Blühfläche entwickelt werden. Für die Entwicklung von artenreichen Frischwiesen (meist Glatthaferwiesen) ist die sogenannte „Grundmischung“ angemessen.

Grundsätzliches zur Vorgehensweise: Auf den Einsaatflächen muss der Boden vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Ein zu grobkörniges

Saatbett birgt die Gefahr, dass die Samen nach der Aussaat von dem sich setzenden Boden zu sehr bedeckt und damit in Ihrer Keimung beeinträchtigt werden (Grünlandpflanzen sind meist Lichtkeimer). Deshalb sollen die Samen auch nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5cm. Die Aussaat muss danach angewalzt werden, um eine möglichst gleichmäßige Keimung zu gewährleisten. Die Fa. Saaten-Zeller empfiehlt zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m2 mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufzumischen. Nach der Einsaat, die möglichst noch vor dem Herbst 2019 bzw. im Frühjahr 2020 erfolgt, wird nach dem Aussamen der Pflanzen – spätestens etwa im August – eine erste Mahd mit Abtransport/Nutzung des Mähgutes durchgeführt. In den Folgejahren wird eine zweischürige Mahd anvisiert, mit einem ersten Schnitt etwa Mitte Juni (je nach Witterung) und einem zweiten Schnitt im August/September.
Das Mähgut ist in jedem Falle von der Fläche abzuräumen und könnte womöglich schon im Folgejahr 2020 oder in 2021 auch zur Heugewinnung genutzt werden. Eine Düngung oder sonstige Nährstoffeinträge (z.B. auch Hundekot) sind unbedingt zu vermeiden; die Flächen sind schon jetzt nährstoffreich genug und der schluffig-lehmige Boden hat ein hohes natürliches Nährstoffnachlieferungsvermögen. Zu hoher Nährstoffreichtum im Boden führt zu artenarmen Beständen, weil wenige konkurrenzstarke Arten die meisten anderen unterdrücken. Das ökologische Entwicklungspotential der Grundstücke ist anhand der vorhandenen Vegetationsbestände wie folgt einzustufen:
Die fortgesetzte Grünlandbewirtschaftung oder -pflege kann hier bei Verzicht auf Düngung (u.a. Nährstoffzufuhr) mittelfristig zu **artenreichen Salbei-Glatthaferwiesen** (auf den etwas trockeneren Standorten) und zu **Wiesenknopf-Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen** (auf den etwas feuchteren Standorten) führen. Eine (zunächst) mäßige Ausbreitung von Ruderalpflanzen kann dabei durchaus toleriert werden: Es geht bei den Blühflächen (nicht zu verwechseln mit den gärtnerisch angelegten Stauden-/Kräuterstreifen, die nicht als Ausgleich dienen können, weil sie nur hübsch aussehen und von Allerweltsarten besucht werden können) ja in erster Linie um Artenvielfalt und nicht um einen kurzfristig zu erreichenden hohen Futterwert. Die zukünftige zweischürige Mahd wird die ruderalen (meist nur wenig mahdverträglichen) Arten jedenfalls zurückdrängen und die mahdangepassten Grünlandarten bevorteilen;
2.) Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz: Die übrige Fläche ist als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten **in nicht zu dichter Aussaat** zu bewirtschaften. Ein Anbau von Mais ist nicht zulässig. Auf Düngung kann wg. hohem Nährstoffdargebot im Boden (Altaue Neckarried s.o.) verzichtet werden. Auch Festmist ist nach neueren wissenschaftl. Erkenntnissen abzulehnen, weil sich in ihm durch die allgemeine jahrzehntelange konventionelle Nutzung zahllose Rückstände an Giften aus der Unkraut- und Schädlingsbekämpfung in Mikrodosen nachweisen lassen, die maßgeblich am "Insektensterben" (Fliegenlarven u.a.) beteiligt sind (Neonicotinoide u.a. vgl. dazu GEO-Heft 7/2019). Nach dem Abernten erfolgt Pflugumbruch frühestens nach 3-4 Wochen, der Umbruch soll sogar über den ganzen Winter verzögert werden. Die Nutzung als "Ackerland aus der Erzeugung genommen" ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig. In der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres ist eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt.
3.) Um Freizeitnutzungen und Hundebesitzer aus der Fläche zu halten kann zunächst mit einer Beschilderung eine Steuerung versucht werden, wie z.B.:
Naturschutzfläche der Stadt Viernheim, Vorbehalten für die Vogelwelt und andere Wildtiere, Bitte nicht betreten und keine Hunde laufen lassen!
Sollte dies nicht beachtet werden, hat eine feste Einzäunung entlang dem Feldweg West Parz. Nr. 100 bis heran an den Bannholzgraben-Randweg im Süden der Parzelle Nr. 40 zu erfolgen.
b2) CEF-Maßnahme B (siehe Abb. 3) auf den Parzellen Nr. 34-38 tlw. im Anschluß an den Randweg Nr. 41 am Bannholzgraben in einem Streifen von 10 m auf etwa 1.415 m2 auf bisher konventionell genutztem Ackerland wird ein Blühstreifen/Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insekten-

fresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.) wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten:

1.) Grünlandsaum/Blühfläche als ca. 10 m breiter Randstreifen vor dem Bannholzgraben durch Einsaat von „Grünland-Regio-Saatgut“, Saatstärke ca. 4g/m2. Wir empfehlen das Saatgut „Grundmischung UG/HK 9“ von der Fa. Saaten-Zeller (www.saaten-zeller.de). Hier im sonnigen Gehölzsaum soll möglichst schnell eine artenreiche Blühfläche entwickelt werden. Für die Entwicklung von artenreichen Frischwiesen (meist Glatthaferwiesen) ist die sogenannte „Grundmischung“ angemessen. Weiter wie unter b1) oben.

Hinweis: Sollte die Maßnahme b1) auf der Fläche A nicht zeitnah durchführbar sein, kann sie auch im etwa gleichen Umfang auf der nach Süden erweiterten Fläche B als Ergänzung zu Maßnahme b2) verwirklicht werden. Siehe auch in Abb. 3.

b3) Vermeidungsmaßnahme vor allem entlang von Außenrändern nach Ost und Süd des Baugebietes: Eine derzeit viel diskutierte Störungsquelle im Zusammenhang mit Straßen- und Platzbeleuchtungen ist die sog. Lichtverschmutzung mit Veränderung des Biorhythmus sowie "Insektensterben" am Licht. Dabei geht es um Abstrahlungen, die die Nacht zum Tag machen und damit den Biorhythmus von Säugetieren und Mensch dauerhaft beeinträchtigen. Besonders die nächtlichen Routen von Fledermäusen könnten gestört werden. Einen zusätzlichen Impuls der Beeinträchtigung haben die neuerdings verwendeten und oft stark streuenden LED-Sparlampen ausgelöst, die darüberhinaus in Verdacht stehen, an einer Verstärkung des "Insektensterbens" mit beteiligt zu sein. Als wirkungsvolle Schutzmaßnahme ist aus Gründen der nächtlichen Störungsreduzierung durch unangepaßte Beleuchtungen - auch im Hinblick auf Arten von nachts fliegenden Käfern, Faltern und anderen Insekten, die von sog. superaktinischem Licht (hoher Frequenzen im UV-Bereich) auf große Entfernungen stark angezogen werden und sich an der Lichtquelle zu Tode fliegen - auf störungsarme Beleuchtungen (z.B. Natriumdampflampen), die nach innen abstrahlen, abzustellen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Zusammenfassung lichterheblicher Sachverhalte in Fachgruppe **Dark Sky** (2017) als download. Die Festsetzung in Pkt. 9.5 "nur warmweiße LEDs bei der Außenbeleuchtung zu verwenden", reicht nicht aus. Erforderlich ist eine genauere Angabe: *"Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin"*, besser geringer (die verbreiteten Natriumhochdruckdampflampen haben 1800 K).

b4) Vermeidungsmaßnahme (siehe Abb. 3) zwischen Baugebiet und LGZ Parz. Nr. 117/3 u. 117/4 sowie von Weg Parz. Nr. 133/4 tlw. u. 133/5 zur LGZ: Nach dem BPlan-Entwurf soll die Begehbarkeit mit Hunden und daraus folgende Verschmutzung durch dauerhafte Abzäunung (mit Unterhaltung) der Ränder der LGZ verringert werden und damit die Störungen in der LGZ reduziert werden. Artenschutzfachlich ist eine Absicherung des LGZ-Nordrandes zum Baugebiet mit einem Sichtschutzzaun von etwa 2m-Mensch- und Maschinenhöhe während der Bauphase ausreichend. Es soll vornehmlich verhindert werden, dass Baumaterialien, Abfälle etc. in die LGZ gelangen und Baubewegungen und Lärm Wildtiere vergrämt. Eine Besucherlenkung läßt sich innerhalb der LGZ durch vorgegebene Mähstreifen von West nach Ost in der zur Brutzeit außerordentlich dicht wüchsigen und hohen Glatthafer-Fettwiese erzielen. Im Mai angelegt weichen die meisten Spaziergänger kaum in die ungemähten Bereiche aus.

b5) CEF-Maßnahme (siehe Abb. 4) zur Steigerung der Quartierbindung (trotz Störungszunahme) der am Rande des Baugebietes in den Gehölzen der LGZ und des Bannholzgrabens siedelnden Fledermäuse etc. wie folgt: Es sind jeweils 5 Quartierhilfen in der LGZ sowie den Bannholzgraben-Gehölzen an geeigneter Stelle fachmännisch anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Des weiteren sollen für Stare (mittlerweile bundesweit gefährdet weil in den letzten

Jahrzehnten Rückgang um 50%) geeignete 3 Nisthilfen jeweils in LGZ und am Bannholzgraben angebracht werden. Siehe 2 Anlagen Hangplätze.

c) Damit kommen wir zum § 44 Abs. 4 BNatSchG, der wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten, ihre Entwicklungsformen und ihre Standorte besonders schützt. Da es sich in der FFH-Liste im Anhang IV um wenige Spezialisten und entsprechend seltene Biotope handelt, ist hiermit in den konventionell bewirtschafteten Feldern und entlang der ± eutrophierten Ränder und Säume des Geländes kein Nachweis erbracht worden. Und es ist auch potenziell nicht damit zu rechnen.

Abkürzung	Maßnahmenbeschreibung
CEF-1	CEF-Maßnahme A auf der Parzelle Nr. 40 direkt am Bannholzgrabenweg Nr. 41 auf bisher konventionell genutztem Ackerland auf etwa 1,38 ha Bereitstellung von nahrungsreichem Ackerland mit einem Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insektenfresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.). Ein Tausch mit der folgenden Fläche für CEF-2 bei etwa gleichem Maßnahmenumfang ist möglich.
CEF-2	CEF-Maßnahme B auf den Parzellen Nr. 34-38 tlw. im Anschluß an den Randweg Nr. 41 am Bannholzgraben in einem Streifen von 10 m auf etwa 1.415 m2 auf bisher konventionell genutztem Ackerland wird ein Blühstreifen/Grünlandsaum für Samen-/Körnerfresser (Bluthänfling, Stieglitz, Türken-/Turteltaube, Sperlinge u.a.) sowie Insektenfresser (Kuckuck, Pirol, Schwalben, Fledermäuse u.a.) angelegt und dauerhaft unterhalten. Sollte CEF-1 sich nicht zeitnah herstellen lassen, kann sie komplett auf der in Abb. 3 schraffierten Fläche zusätzlich zum Randstreifen als b2) erfolgen.
CEF-3	CEF-Maßnahme fachmännisches Anbringen von jeweils 5 Fledermaus-Quartierhilfen lt. Abb. 4 in der LGZ sowie den Bannholzgraben-Gehölzen an geeigneter Stelle und deren dauerhafte Unterhaltung. Ebenfalls für Stare (mittlerweile bundesweit gefährdet) jeweils 2 Nisthilfen lt. Abb. 4 in der LGZ und am Bannholzgraben. Anlagen Hangplätze.
VM-1 Abzäunung	Vermeidungsmaßnahme Sichtschutzzaun zwischen Baugebiet und LGZ-Nordrand während der Bauzeit wohl ausreichend. Lt. BPlan-Entwurf soll die Begehbarkeit mit Hunden und daraus folgende Verschmutzung der LGZ (Parz. Nr. 117/3 u. 117/4) durch dauerhafte Abzäunung an den Rändern der LGZ im Norden und im Westen (Weg Parz. Nr. 133/4 tlw. u. 133/5) verhindert und damit auch die Störungen in der LGZ reduziert werden.
VM-2 Beleuchtungen	Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung vor allem entlang von Außenrändern nach Ost und Süd des Baugebietes durch Verbot stark streuender LED-(Spar-)lampen mit Farbtemperaturen ab und über 3000 Kelvin.

Tabelle B: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung.

6. Artenschutzfachliches Fazit und Erfordernisse

Nach allem ist auf der über 5 ha großen VG-Fläche selbst bisher nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Abs. 1 Satz 1 u. 3 BNatSchG zu rechnen. Gravierend werden allerdings die **erheblichen Störungen** des Abs. 1 Satz 2 BNatSchG beurteilt, weil es im nahen Umfeld eine Reihe von empfindlichen Arten von Vögeln und Fledermäusen mit Populations-Erhaltungszuständen von schlecht bis unzureichend (rote Ampel bis gelbe Ampel) gibt: Tabellen 1 und 2. Einige von diesen Arten nutzen traditionell das reiche Samen- und Körnerangebot bzw. auch die Insektenvorkommen in den zur Überbauung vorgesehenen Feldern und können über den Verlust dieser Nahrungsressource ihre ohnehin geringen Bestandsgrößen weiter verschlechtern. Damit ist die erhebliche Störung als Verbotstatbestand gegeben. Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der ökolog. Verbesserung von naheliegenden Feldern für die entsprechenden Arten sowie unterstützenden Maßnahmen zum Nistplatz- und Quartierangebot, außerdem in der Besucherlenkung und Beruhigung der umliegenden Biotopflächen. Die Maßnahmen sind in der Tabelle B kurz zusammengefaßt. Außerdem wird ein **Monitoring** gem. § 4c BauGB zur Entwicklung der geschützten Arten ab Baubeginn für 5 Jahre empfohlen.

7. Vorschriften

BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.

2193) geändert worden ist.

FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006, S. 368).

GASSNER, E. (2016): **Natur- und Landschaftsschutzrecht**. 2. Aufl. 2016, 296 S., Erich Schmidt Verlag Berlin.

HAGBNatSchG - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. - 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

HESSISCHES MINISTERIUM für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2. Fassung Mai 2011): **Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten** in Planungs- und Zulassungsverfahren (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

HESSISCHES MINISTERIUM für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (2015) Hrsg.: Leitfaden zur Umsetzung von Ziel I und II der **Hessischen Biodiversitätsstrategie**. 59 S.Wiesbaden.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (**EG-Vogelschutzrichtlinie**).

LANA (2011): **Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht** vom ständigen Ausschuss "Arten- und Biotopschutz" überarbeitet (Stand 19.11.2010). 204 S.

LAU, MARCUS (2012): Der **Naturschutz in der Bauleitplanung**. 265 S. Erich Schmidt Verlag, Berlin.

UMWELTSCHADENSGESETZ (USchadG) **Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.** Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.

8. Fachliche Grundlagen (Quellenauswahl)

BANG, P. & P. DAHLSTRÖM (1975): **Tierspuren** - Tiere erkennen an Fährten, Fraßzeichen, Bauen und Nestern. 240 S., BLV Verlagsgesellschaft mbH, München.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2009): HAUPT, H. et al. {Red.}; **Rote Liste** gefährdeter Tiere, Planzen und Pilze Deutschlands. Band I: Wirbeltiere - Landwirtschaftsverlag, Münster, 386 S.

FACHGRUPPE DARK SKY DER VEREINIGUNG DER STERNFREUNDE E.V./KOMMISSION LICHTVERSCHMUTZUNG DER ASTRONOMISCHEN GESELLSCHAFT (2017): Empfehlungen zur Förderung energiesparender und **umweltschonender Außenbeleuchtung**. 2 Seiten Flyer. Download unter: Dark Sky - Initiative gegen Lichtverschmutzung http://www.licht-verschmutzung.de/seiten/strassenbeleuchtung_2.php

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen - Die **Brutvögel Hessens** in Raum und Zeit. Brutvogelatlas, 526 S., HGON Echzell.

GEDEON, K. C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S.R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖLKER & K. WITT (2014): **Atlas Deutscher Brutvogelarten**. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten. Münster.

GEO Magazin Nr. 07/2019 - **Insekten**: Hoffnung für die Bestäuber? S. 124-137. Verlag Gruner & Jahr.

GEO Magazin Nr. 04/2011 - **Lichtverschmutzung**: Gefangene des Lichts! S. 138-140. Verlag Gruner & Jahr.

HÖTKER, H. & C. LEUSCHNER (2014): **Naturschutz in der Agrarlandschaft** am Scheideweg - Misserfolge, Erfolge, neue Wege. Michael Otto Stiftung für Umweltschutz. 36 S., Hamburg.

GÖRNER, M. & H. HACKETHAL (1988): **Säugetiere** Europas. 371 S., Enke Verlag, Stuttgart.

INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG (2006): Frankfurter Nachtleben - **Fledermäuse** in Frankfurt am Main (Auftraggeber Umweltamt der Stadt Frankfurt/M.). 84 S., Gonterskirchen.

KLAUSING, O. (1988): Die **Naturräume Hessens**. Mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1:200 000.- Schr.-R. d. Hess. Landesanstalt f. Umwelt, 2. Aufl., 67: 43 S.; Wiesbaden.

NABU Deutschland (2016): **Rote Liste der Brutvögel Deutschland**. 5. gesamtdeutsche Fassung veröff. August 2016.

READE, W. & E. HOSKING (1974): **Vögel in der Brutzeit**. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

RICHARZ, K. (2012): **Fledermäuse in ihren Lebensräumen** - Erkennen und Bestimmen. 134 S., Quelle & Meyer.

SACHTELEBEN, J. & W. RIESS (1997): Flächenanforderungen im Naturschutz. Ableitung unter Berücksichtigung von Inzuchteffekten. **I. Teil:** Das Modell. Naturschutz und Landschaftsplanung. 29, 11, S. 336 - 344. **II. Teil**: Bayern als Beispiel. Naturschutz und Landschaftsplanung. 29, 12, S. 373 - 377.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (Hrsg.) **Rote Liste** der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde (2014) (bearbeitet von Dr. Matthias Werner, Gerd Bauschmann, Martin Hormann, Dagmar Stiefel): Zum **Erhaltungszustand der Brutvogelarten** Hessens 2. Fassung (März 2014).

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): **Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel** Deutschlands. Radolfzell.

Verfasser:
Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz
Büro für ökolog. Fachplanungen
Arndtstraße 36 - 64297 Darmstadt
Telefon: 06151-6794564 mobil: 0177-2977312
email fritz@oekoplanwelt.de
im Juni 2019

im Anhang
Tabellen 1 und 2
Abb. 2, 3, 4 und 5
Fotodokumentation Hans-G. Fritz im Juni 2018 und Juni 2019
Musterprüfungen gem. Richtlinie für Bluthänfling, Haussperling, Kuckuck, Stieglitz, Girlitz, Türkentaube, Turteltaube, Pirol
2 Anlagen Hangplätze

Abb. 2: Luftbildausschnitt aus südöstlicher Richtung über dem Reiterhof und Weinheimer Weg aufgenommen. Rot umrandet das Kern-Baugebiet, grün umrandet die LGZ mit Vernetzung zum Bannholzgraben und der Ausgleichsfläche A. Quelle: Google 2018. Weitere Darstellungen wie folgt:

	Bluthänfling- sowie Stieglitz-Fortpflanzungs- und Ruhestätten im nahen Umfeld des VG
	Flugbahnen verschiedener Fledermäuse vom Juli 2018
	Individuenreiche Ortsrandbesiedlung mit Haussperlingen (>150 Expl.), Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube u.a.

Deutscher Name	Wiss. Name	BNat SchG	EHZ 2014	VS RLi	RLH 2014	RLD 2016	Status im VG *)
Amsel	*Turdus merula*	§	0				RB/NG
Bachstelze	*Motacilla alba*	§	0				RB/NG
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§	0				RB
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	§	-		3	3	RB/NG 3-6P.
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	§	+				RB 1P.
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	§	0				G
Elster	*Pica pica*	§	0				RB 1-2P.
Feldlerche	*Alauda arvensis*	§	-		V	3	Pot.
Feldsperling	*Passer montanus*	§	-		V	V	RB/NG
Girlitz	*Serinus serinus*	§	0				RB/NG 1-2P.
Grünfink	*Carduelis chloris*	§	0				RB/NG 2P.
Grünspecht	*Picus viridis*	§§	+	I			RB/NG
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	§	0				RB/NG
Haussperling	*Passer domesticus*	§	-		V	V	RB/NG >30P.
Kohlmeise	*Parus major*	§	0				RB
Kuckuck	*Cuculus canorus*	§	-		3	V	RB 1P.
Mäusebussard	*Buteo buteo*	§§	0				G
Mauersegler	*Apus apus*	§	-				ÜF
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§	+				RB 1-2P.
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	§	0				RB 2-3P.
Pirol	*Oriolus oriolus*	§	-		V	V	RB 1P.
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§	0				RB/NG
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	§	-		3	3	ÜF
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§	0				RB/NG
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§	0				RB
Rotmilan	*Milvus milvus*	§§	-	I	V	V	ÜF
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	§§	+	I			ÜF
Star	*Sturnus vulgaris*	§	-			3	RB/NG >3P.
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	§	-		V		RB/NG >3P.
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	§	-				RB/NG >5P.
Turmfalke	*Falco tinninculus*	§§	0				G
Turteltaube	*Streptopelia turtur*	§§	-		2	2	RB/NG?1 P.
Zilp-Zalp	*Phylloscopus collybita*	§	0				RB 1-3P.

Tabelle 1: Übersicht der **avifaunistischen (Vögel) Ermittlungen** und Auswertungen. Erhaltungszustand (EHZ) nach Auflistung der Vogelschutzwarte (VSW) 2014. Zu den Abkürzungen siehe folgend.
*) Status im Vorhabengebiet (VG) nach fachlicher Einschätzung:
BV: **Brutvogel** (derzeit keiner); mit Mindestanzahl von Paaren (P.).
RB: nahe außerhalb vom VG nistende Art als **Randbrüter** (mit Anzahl); diese Arten nutzen überwiegend die umliegenden Gehölze als Nistplätze und Brutreviere und können als **Nahrungsgäste** (NG) im VG erscheinen.
G: erscheint umherstreifend und gelegentlich z.B. bei der Nahrungssuche im VG; **Gastvogel**.
ÜF: im Luftraum über dem VG; **Überflug**.
Pot.: **Potenzialart**; in der Nähe auf gleichartigen Feldern vorkommend.
Zu den weiteren Details und Abkürzungen der Tabellen siehe unten folgend.

Die Farben und Kürzel bei den Erhaltungszuständen (EHZ) der Vogel- u. FFH-Anhangsarten bedeuten:				
	FV = günstig („favourable“)			grün
	U1 = unzureichend („unfavourable – inadequate“)			gelb
	U2 = schlecht („unfavourable – bad“)			rot
	XX = unbekannt („unknown“)			grau

In der **Populations-EHZ-Spalte** von Tabelle 1 bedeuten ferner:
- sich verschlechternder Trend; 0 stabiler Trend; + sich verbessernder Trend
seit der letzten Bearbeitung 2008; siehe auch **Hessen-Leitfaden,** Stand 2011.

Die Abkürzungen in den Tabelle bedeuten ferner:
§ = besonders geschützt, **§§** = streng geschützt, gem. § 7 BNatSchG

VSRL = **EG-Vogelschutzrichtlinie** Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979): **I** = in Anhang I VSRL gelistet (Art benötigt Schutzgebiete); **Z** = gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie (Artenauswahl für die nach Definition des hessischen Fachkonzeptes EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen wurden). Alle heimischen, wild lebenden Vogelarten fallen unter Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

FFH-RL = FAUNA-FLORA-HABITAT-FFH-Richtlinie (nicht für Vögel!)
FFH-Anh. IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

RLD = gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik, Stand 2009 u.a., Vögel (2016)
RLH = gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand Vögel (2014) u. Sonstige (1996) u.a.

Gefährdungskategorien der Roten Listen Deutschland (2009):
Kategorie 2: Stark gefährdet
Kategorie 3: Gefährdet
Kategorie V: Arten der Vorwarnliste
Kategorie D: Arten mit unbekannter Datenlage
Gefährdungskategorien der akt. Roten Listen Hessen (1996/2007/2009):
Kategorie 2: Stark gefährdet
Kategorie 3: Gefährdet
Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-Anhang II	FFH-Anhang IV	FFH-Anhang V	RL He	RL D	Erhaltungszustand (EHZ) in Hessen 2013	Erhaltungszustand (EHZ) in D 2013	Status und Informationen zum Vorkommen an dem Baugebiet Bannholzgraben, Stadt Viernheim; s. Abb. 2
Säugetiere									
Feldhase	*Lepus europaeus*				3	3		Jagd-§	regelmäßige Art im Baugebiet (VG)
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*		X		V		0	0 §§	am VG: Ubiquist, Quartiere hinter Rinden, in Holzlagern und Gebäudespalten etc., mind. 4 Expl. am Bannholzgraben und LGZ niedrig Insekten jagend
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*		X		2		XX	0 §§	am VG: Waldfledermaus, Quartiere gern hinter der Rinde von Eichen; fliegt auf Insektenjagd einzeln entlang Bannholzgraben und LGZ
Kleiner Abendsegler	*Nyctalus leisleri*		X		2	D	0	- §§	am VG: Waldfledermaus, Quartiere in Baumhöhlen; fliegt auf Insektenjagd entlang Bannholzgraben und LGZ, mind. 2 Expl.

Tabelle 2: Übersicht der Ermittlungs-/Erfassungsergebnisse weiterer geschützter und/oder Rote-Listen-Arten 2018. Erhaltungszustand (EHZ) der FFH-Anhang-Arten aus: Hessen-Forst FENA, Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013.
Zu den Abkürzungen und Darstellungen siehe oben!

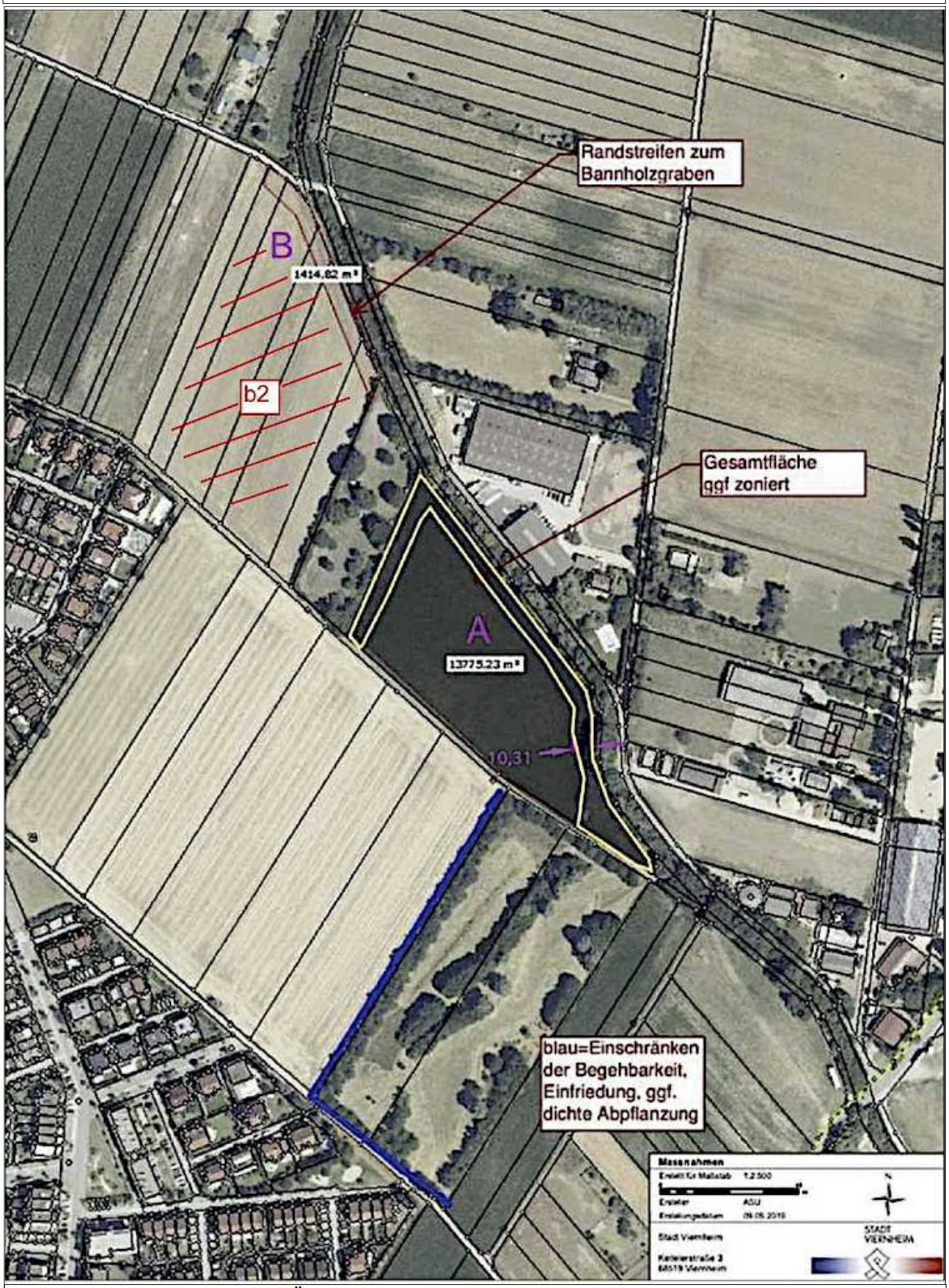


Abb. 3: Luftbildausschnitt mit Übersicht der vorgesehenen flächenhaften Artenschutzmaßnahmen. Sollten die **Maßnahmen zu b1) auf der Fläche A** nicht zeitnah durchführbar sein, können sie auch im etwa gleichen Umfang auf der nach Süden erweiterten **Fläche B (komplette Flurstücke Nr. 34-38 mit Schraffur) als Maßnahmen zu b2)** verwirklicht werden. Quelle: Stadt Viernheim, Mai 2019.

Der Star bevorzugt ein Flugloch mit einer Weite von 45mm.
Die Starenhöhle ist marder-, eichhorn-, katzen-, specht-, elster- und eichelhähersicher.
Material: Atmungsaktiver Holzbeton.

Starenhöhle der Fa. Hasselfeldt

Abb. 4a-4c: Eine Auswahl Quartierhilfen für Vögel oben (Star) und heimische Waldfledermäuse.
Quelle: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de

Fledermausspaltenkasten FSPK		Zum Schutz von z.B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus und Abendsegler. Der Kasten ist selbstreinigend, da der Kot nach unten herausfällt. Maße: H 40cm, B 28cm, T 8cm. Spalt: H 32cm, B 23cm, T oben 2,5cm, T unten 4cm. Material: Atmungsaktiver Holzbeton.

FLEDERMAUSHÖHLE 14MM EINFLUG

Art-Nr. FLH14

Arten:

- Fledermäuse

Flugschlitz: 14 mm
Großer Brutraum: ja
Material: Atmungsaktiver Holzbeton
Maße: Höhe: 25 cm, Breite: 18 cm und Tiefe: 27 cm
Gewicht: ca. 6 kg

Im Lieferumfang enthalten sind ein Bügel und ein Aluminiumnagel, so dass der Kasten umgehend aufgehängt werden kann.

Abb. 4d-4e: Eine Auswahl Quartierhilfen für heimische Waldfledermäuse.
Quelle: https://www.vivarapro.com

VK-PL-02 Fledermaus-Röhre (90923)

Diese Röhre aus Holzbeton wurde speziell für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten entwickelt, wie etwa dem Großen Abendsegler. Zu Reinigungs- und Kontrollzwecken leicht unten zum Öffnen.

Anbringung:

In ausreichender Höhe (mindestens 4m) am Baumstamm. Auf freien An- und Abflug für die Tiere achten.

Es empfiehlt sich prinzipiell bei Fledermausprojekten mehrere Quartiere aufzuhängen, da Fledermäuse je nach Jahreszeit gerne die Standorte wechseln.

Spezifikationen

Produktname	VK-PL-02 Fledermaus-Röhre
Artikelnummer	90923
RRP	€ 39,95
Außenmaße (B x H x D (cm)	RD 15,5 x 45
Barcode	5051054235585
Innenmaße (B x H x D) (cm)	Einflugweite 2,5 Innenraum rund 11
Gewicht (kg)	5,5
Material	Woodstone
Geeignet für:	Baumbewohnende Fledermausarten

VK-PL-01 Fledermaus-Quartier (90925)

Dieses Fledermausquartier aus Holzbeton wird gerne im Wald oder in Siedlungsräumen eingesetzt. Durch die flache Rückwand legt sich das Quartier bestens an einer Fassade oder an einem Baum an. Fixiert wird der Kasten mittels eines Alunagels oder einer Schraube, je nach Einsatzort

Kasten ist wartungsfrei, da die Kotkrümel direkt herausfallen. Einfaches Kontrollieren der Quartiere auf Belegung mit einer Lampe von unten. Keine Quetschungsgefahr bei Kontrollen, da der Kasten aus einem Stück produziert wurde.

Bewohner: alle spaltenbewohnende Fledermausarten, je nach Einsatzgebiet.

Anbringung:

In ausreichender Höhe (mindestens 4 m) an Gebäuden oder im Wald. Auf freien An- und Abflug für die Tiere achten.

Es empfiehlt sich prinzipiell bei Fledermausprojekten mehrere Quartiere aufzuhängen, da Fledermäuse je nach Jahreszeit gerne die Standorte wechseln.

Spezifikationen

Produktname	VK-PL-01 Fledermausquartier
Artikelnummer	90925
RRP	€ 34,95
Außenmaße (B x H x T (cm)	26 x 36,5 x 8
Barcode	5051054235608
Innenmaße (B x H x T) (cm)	21 x 2,5 x 26
Gewicht (kg)	6,5
Material	Woodstone
Geeignet für:	Alle spaltenbewohnenden Fledermausarten, die im Forst sowie in Siedlungsbereich leben

Abb. 5.1: Empfohlener Fledermausstein Fa. Braas.
Aus (Quelle):**http://www.braas.de/umwelt/mit-braas-die-umwelt-schonen/detailloesungen/fledermausstein.html**

FLEDERMAUSSTEIN

Zur aktiven Unterstützung des Fledermausschutzes bieten wir passend für verschiedene Dachpfannentypen (Frankfurter Pfanne, Doppel-S, Taunus Pfanne und Harzer Pfanne) einen speziell erprobten Einschlupf-Dachstein für Fledermäuse an, der gleichzeitig eine hohe Sicherheit gegen Witterungseinflüsse bietet. Ca. drei Fledermaussteine pro Dachfläche - auch nachträglich eingebaut - reichen als Einschlupfmöglichkeit für die Fledermäuse aus. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Fledermaussteine an einer weltergeschützten Seite in der unteren Dachhälfte eingedeckt werden. Der Anflug von außen sollte darüber hinaus frei von Bäumen sein.

Abb. 5.2: Eine Auswahl Nisthilfen für Gebäude- und Stadtvögel. Quelle: https://www.nistkasten-hasselfeldt.de

Foto 1:
Nah beim Kindergarten "Brüder Grimm-Allee" und Blick von Nordwest aus der Grünfläche über das projektierte Baugebiet nach Südosten, hier noch mit dem Speichertürmchen.
15.06.18-HGF

Foto 2:
Blick in die Grünzone der Landschaftsgestaltungsfläche (LGZ) von West nach Nordost. Wertvoller Biotopkomplex, z.B. für Bluthänflinge.
15.06.18-HGF

Foto 3:
Blick in den trockenen Bannholzgraben neben Parz. 40, lineares Vernetzungselement durch die Feldgemarkung, am Rand stocken viele alte Bäume und dichte Gebüsche. Sie verleihen dem Graben seine hohe Naturschutzbedeutung: Fledermäuse, Pirol, Kuckuck, im Vorjahr auch Turteltaube.
15.06.18-HGF

Foto 4:
Blick aus Südost vom Bannholzgraben über die Parz. 40 (Ausgleichsfläche A) auf das Plangebiet im Hintergrund Nordwest und den Ortsrand Nord.
14.06.19-HGF

Foto 5:
Blick vom Schotterweg aus Nord nach Südost entlang Bannholzgraben und den Randweg über den beabsichtigten Blühwiesen-Randstreifen (Ausgleichsfläche B), der durch die Felder bis zu den Gehölzen (Garten) führen soll. Erweiterung wie Fläche A nach West ist möglich.
14.06.19-HGF

Foto 6:
Blick aus der Nordwestecke am Kindergarten über das Plangebiet (aktuell nur im Norden bestellt) auf die LGZ.
14.06.19-HGF

Hangplätze für Fledermausquartiere und Starenkästen

Verortung CEF-3 Quartierhilfen

Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 38 m

Ersteller ASU

Erstellungsdatum 03.09.2019

Stadt Viernheim

Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

STADT VIERNHEIM

Hangplätze für Fledermausquartiere und Starenkästen

Ökoplanung H.-G.Fritz 7.9.19

TOP: Viernheim, den 29. August 2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61-282-2
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-83-2019/XVIII
Anlagen:	4
Produkt/Kostenstelle:	6790001
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.09.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.10.2019	
Stadtverordnetenversammlung	18.10.2019	
Stadtverordnetenversammlung	07.11.2019	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“
1. Entwurfsbeschluss
2. Beteiligungsbeschluss
3. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbe-reich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird hiermit entsprechend der beigefügten Anlage 1 beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 2).
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

   Der Satzungstext (Anlage 4) ist öffentlich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Planungsstand

Die Stadtverordneten-Versammlung hat am 07.12.2017 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung – am 16.12.2017 – ist diese Veränderungssperre in Kraft getreten.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ (gem. § 2 (1) BauGB) in der Stadtverordnetenversammlung am	07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	16.12.2017
Offenlagebeschluss für Bebauungsplan-Entwurf am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses für den Bebauungsplan-Entwurf am	
Offenlage vom	
Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss am	

Im gegenständlichen Bereich ist ein Normenkontrollverfahren anhängig. Da die Verwaltung die Ausführungen zur Planungsabsicht ggf. Anregungen der Rechtsprechung bei der Planung berücksichtigen will, wurde der Entwurf bislang noch nicht zur Beschlussfassung vorgelegt. Aufgrund der Auslastung der zuständigen Gerichte ist jedoch der Verlauf derzeit nicht abzusehen, ein Verhandlungstermin wurde noch nicht mitgeteilt. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird daher vorgeschlagen den Entwurf zu beschließen und das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung fortzuführen.

Da durch die vorliegende Planung der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Er ist durch die bestehende Bebauung (Ellipse und Hotel) geprägt und daher derzeit planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher Ziel und Zweck, in Ihrem Geltungsbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Lage zur A659 und der L3111 wird keine Eignung für eine wohnbauliche Nutzung gesehen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sollen stark emittierende Gewerbe ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist beabsichtigt Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe usw.) und Wettbüros, Läden mit der Nutzung Sex-Shop, sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell auszuschließen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere z.B. auch von Wettbüros und Spielhallen, aber auch von Amüsierbetrieben u.ä., soll einer Verschlechterung der

Standortbedingungen Büroflächen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden.

Der Ausschluss von Sex-Shops unterbindet z.B. den Verkauf von pornografischen Sexartikeln, der mit dem Begriff des Wohnens nicht vereinbar ist. Eine unzumutbare Störung der Wohnnutzung kann dadurch verhindert werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops soll die städtebauliche Entwicklung von Viernheim gesteuert werden. Es soll erreicht werden, dass die städtebaulichen Negativwirkungen wie Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr und z.B. alkoholisierte Besucher, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch störende Reklame verhindert werden und die Erhaltung des Gebietscharakters gefördert wird.

Auch der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben mit der Nutzung Bordell dient den oben genannten Zielen.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass Entscheidungen für die zulässigen Nutzungen bisher allein aus der „Eigenart der näheren Umgebung“ gem. § 34 BauGB abzuleiten sind. Um für das Plangebiet eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bezüglich der zulässigen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden ‚einfachen’ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erforderlich. Da kein weiterer Regelungsbedarf besteht - das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt werden - soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Verlängerung der Veränderungssperre

In der Sitzung vom 07.12.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen. Auf die Inhalte der Vorlagen wird verwiesen.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen ist und die seinerzeit zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim beschlossene Veränderungssperre am 16.12.2019 außer Kraft tritt, ist die Verlängerung um 1 Jahr gem. § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre sind weiterhin gegeben.

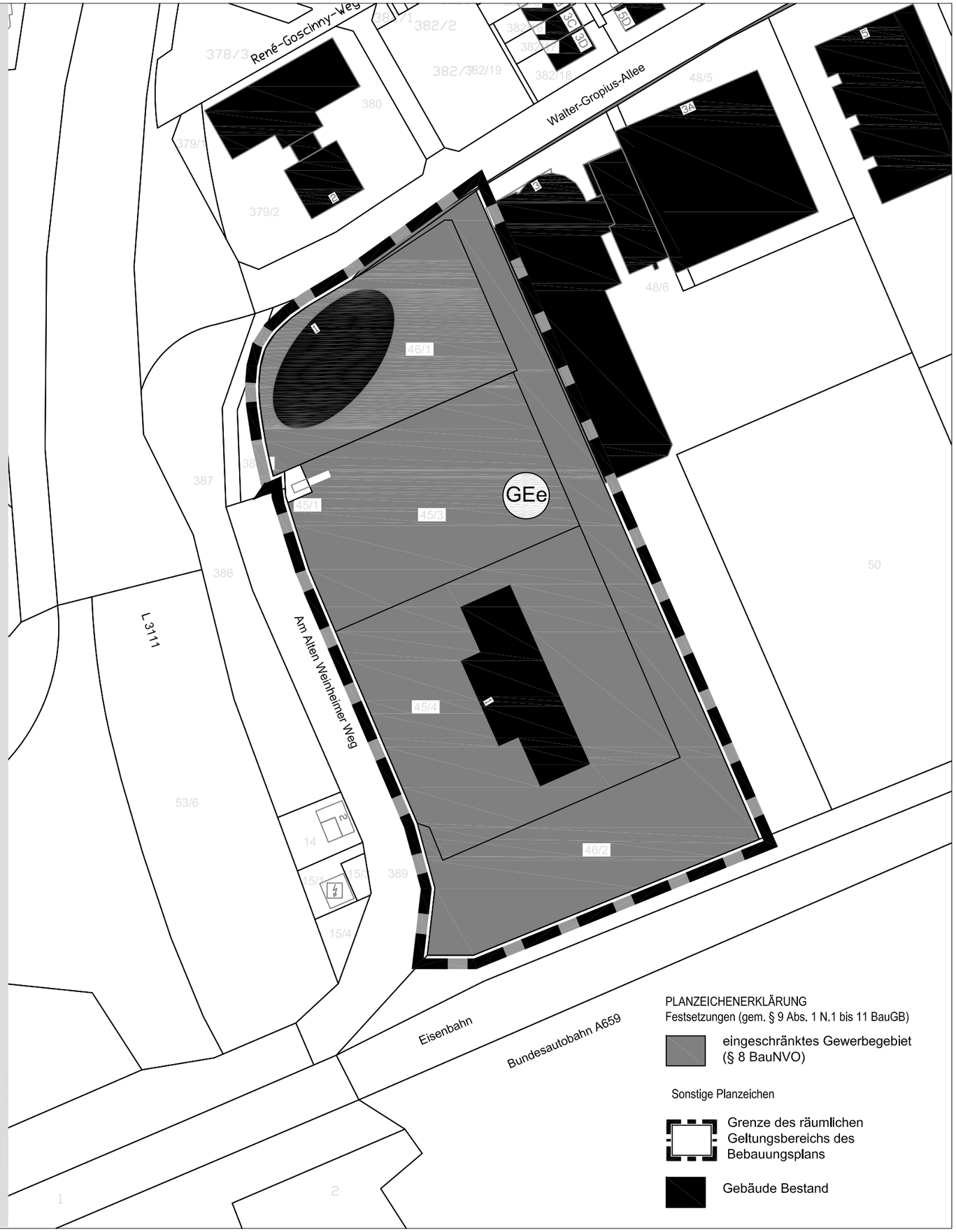
Der Satzungstext über die Verlängerung der Veränderungssperre liegt in der Anlage bei.

Zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim wird empfohlen, ergänzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu beschließen (Anlage 2).

Demnach dürfen im Geltungsbereich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre auch Ausnahmen zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bebauungsplan Nr.282-2 "Walter-Gropius-Allee / Alter Weinheimer Weg"



Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2. Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unzulässig:

Einzelhandel

- Selbständige Lagerplätze und Tankstellen
- Vergnügungsstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und SexKinos
- Sexshops, Erotikfachgeschäfte
- Videotheken
- Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Wettbüros
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:

Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

1.10 Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büronutzungen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht.

Soweit die Zahl der Wohneinheiten im Objekt die Anzahl 2 nicht überschreitet, sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen in Anzahl und Ausdehnung der Wohneinheiten entsprechend den derzeit genehmigten Wohneinheiten zulässig.

STADT VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim
Bebauungsplan Nr. 282-2
" Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg"

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1) Bau GB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordenetenversammlung vom 07.12.2017
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 (1) BauGB erfolgte am 16.12.2017

Die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____bis zum __.__.____

Die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____bis zum __.__.____

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß §10 § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordentenversammlung nach der Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Belange am __.__.____

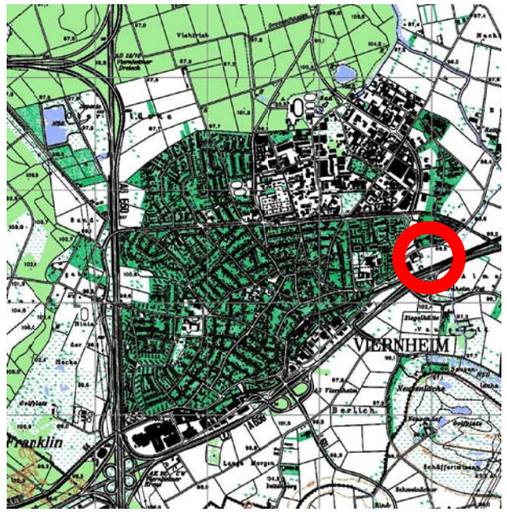
Stadt Viernheim, den 1.Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am __.__.____ als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom __.__.____ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den ..... 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am __.__.____



Bebauungsplan Nr. 282-2 "Walter-Gropius- Allee / Am Alten Weinheimer Weg"			
ENTWURF			
NR.:	M.: 1:1000	AZ.: 282-2	
ERST.: / GEÄN.:	DATUM 30.08.2019	BEARBEITER PW/IS	KONTROLLE
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung			STADT VIERNHEIM

STADT
VIERNHEIM

Begründung

Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“

Einfacher Bebauungsplan gem.§ 30 (3) BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung

P.WAGNER – 27/08/2019
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele 3

2. Rechtsgrundlagen 5

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich 5

4. Verfahren 6

5. Planfestsetzungen 6

6. Begründung 7

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Geltungsbereich 7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Er war durch die bestehende Bebauung (ehem. Eissporthalle) geprägt und ist planungsrechtlich daher als Innenbereich zu beurteilen. Durch die Aufgabe der Eishalle und die Vermarktung der Fläche entwickelte sich ein hoher Veränderungsdruck.

Im Rahmen der Realisierung und Planung des Baugebietes Bannholzgraben wurden entlang der L3111 aufgrund der Verkehrsbelastung, gewerbliche Nutzungen und weiter südlich ein Mischgebietsareal mit Nahversorgung und Büronutzungen entwickelt. So wurde ein Puffer zu der weiter östlich liegenden Wohnbebauung geschaffen. Der gegenständliche Geltungsbereich schließt sich südlich an diese Flächen an und führt bis an den Radweg und die parallelverlaufende Bahnlinie des RNV.

Durch die Aufgabe der Eishalle stehen hier weitere Flächenareale zur Verfügung. Diese Areale werden neben der Nachbarschaft zur L3111 auch durch die unmittelbare Nähe der Autobahn A659 beeinflusst. Die Art der möglichen Nutzung wird daher seitens der Verwaltung als gewerbliche Nutzung beurteilt. In der jüngeren Vergangenheit sind hier mit dem realisierten Bürooval und der Genehmigung eines Hotels Vorhaben zugelassen worden, welche die parallel der L3111 verlaufende gewerbliche Nutzung fortführen. Diese sind hinsichtlich ihrer Intensität einem eingeschränkten Gewerbe zuzuordnen, wodurch auch die östlich angrenzenden Nutzungen, die Schule und der geplante Kindergarten berücksichtigt werden. Allerdings wären diese Nutzungen auch in einem Mischgebiet zulässig.

Die Entwicklung des Bereiches ist noch nicht abgeschlossen. Daher soll durch die vorliegende Bauleitplanung die weitere Entwicklung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden. Die Stadt Viernheim möchte die Flächen im östlichen Eingangsbereich der Stadt, zwischen der Walter-Gropius-Allee, Am Alten Weinheimer Weg, der Bahnlinie bis zum Osten zur Ausgleichsfläche des Bannholzgrabens (Gesamtfläche ca. 5,3 ha) für gewerbliche Vorhaben sichern. Ein entsprechender Bedarf an gewerblichen Flächen wurde im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe (Georg Consulting, August 2017) nachgewiesen. Die verkehrliche Gunstlage direkt an der Autobahn, die angrenzende Infrastruktur der Nahversorgung, der MIS mit Preschool sind Standortfaktoren, die auch für hochwertige Dienstleistungen interessant sind. Positiv für diese Entwicklung erscheint auch die direkt angrenzende der RNV Haltestelle ehem. Eishalle und die daher optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV.
Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen in einem ersten Schritt die Flächen direkt am Alten Weinheimer Weg, welche planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen sind, hinsichtlich der Art der Nutzung gesichert werden.

Ist-Situation der Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Innerhalb Plangebiet	Umgebung:
Bürogebäude Hotel Öffentlicher Parkplatz	Ärztehaus Bürogebäude Metropoliten International School Regionalbahnstrecke (RNV) Autobahn A695

Blick von Süden Am Alten Weinheimer Weg	Parkplatz an der RNV Haltestelle
Rückseite, Fußweg von der Regionalbahnhaltestelle nach Norden	Bestehende Flächenareale

Im Baugebiet Bannholzgraben befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Dieser städtebaulich integrierte Standort aber auch der zentrale Versorgungsbereich in der Viernheimer Kernstadt soll durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gegenständlichen Geltungsbereich geschützt werden. Diese Festsetzungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen.

Vorhaben, welche empfindliche Nutzungen wie Wohnen beinhalten, Vorhaben, welche aufgrund ihrer Nutzungsart im Umfeld nicht verträglich scheinen, wie z.B. stark emittierendes Gewerbe aber auch Vergnügungsstätten u.ä. sollen ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele verfolgt werden:
- Sicherung der vorhandenen Nahversorgung im Bannholzgraben an einem städtebaulich integrierten Standort durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet
- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Gesamtstadt Viernheim in der Kernstadt durch Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls im gesamten Plangebiet
- Sicherung des Plangebietes als attraktive Gewerbefläche und Schutz der vorhandenen verträglichen Mischnutzung im Norden und im Nordosten des Gebietes durch Ausschluss von sich auf die Umgebung und die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet störend auswirkenden Nutzungen wie stark emittierendes Gewerbe, Vergnügungsstätten und prostitutiver Einrichtungen (insbes. Bordelle und bordellartige Betriebe)

Um für das Plangebiet eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bezüglich der zulässigen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden ‚einfachen’ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erforderlich. Da kein weiterer Regelungsbedarf besteht - das Maß der

baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt werden - soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Luftbild mit Geltungsbereich (Befliegung 2018, Hotel im Bau)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.800 m² und umfasst den Bereich nördlich der Walter-Gropius-Allee und östlich der L3111/Am Alten Weinheimer Weg. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Walter-Gropius-Allee,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 46/2
- im Westen durch die Straße „Am Alten Weinheimer Weg“
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 68.

4. Verfahren

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die mögliche Stellung der Gebäude auf den Grundstücken werden auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt. Einzig die Art der Nutzung soll rechtsverbindlich über die Aufstellung eines ‚einfachen' Bebauungsplanes gem. § 30 (3) geregelt werden.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da es sich hier um ein Gebiet handelt, dass bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde und sich der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Innenstadt“ (gem. § 2 (1) BauGB) in der Stadtverordnetenversammlung am	07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	16.12.2017
Offenlagebeschluss für Bebauungsplan-Entwurf durch die Stadtverordnetenversammlung am:	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses für den Bebauungsplan-Entwurf am	
Offenlage vom	
Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss am	

5. Planfestsetzungen

Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:
• Einzelhandel
• Selbständige Lagerplätze
• Tankstellen
• Vergnügungsstätten und Wettbüros
• Erotikfachgeschäfte als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art
• Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)
Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büronutzungen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht.

Soweit die Zahl der Wohneinheiten im Objekt die Anzahl 2 nicht überschreitet, sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen in Anzahl und Ausdehnung der Wohneinheiten entsprechend den derzeit genehmigten Wohneinheiten zulässig.

6. Begründung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher Ziel und Zweck, in Ihrem Geltungsbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Lage zur A659 und der L3111 wird keine Eignung für eine wohnbauliche Nutzung gesehen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sollen stark emittierende Gewerbe ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der Wohnbebauung im Bannholzgraben und den im Nordosten angrenzenden Nutzungen Metropolitan International School und Kindergarten geschützt.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Die se Begrifflichkeit umfasst auch Beherbergungsbetriebe, so dass das bestehende Hotel durch die Festsetzung abgedeckt wird. Zwischenformen zwischen Beherbergung und Wohnen, wohnähnliche Betriebe, die auf einen längeren Aufenthalt ausgerichtet sind bzw. wohnähnlich genutzt werden, wie Kurhotels oder Arbeiterwohnheime sind nicht zulässig.

Gleichzeitig ist beabsichtigt Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe usw.) und Wettbüros, Läden mit der Nutzung Sex-Shop, sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell auszuschließen.
Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere z.B. auch von Wettbüros und Spielhallen, aber auch von Amüsierbetrieben u.ä., soll einer Verschlechterung der Standortbedingungen Büroflächen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden.
Der Ausschluss von Sex-Shops unterbindet z.B. den Verkauf von pornografischen Sexartikeln, der mit dem Begriff des Wohnens nicht vereinbar ist. Eine unzumutbare Störung der Wohnnutzung kann dadurch verhindert werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops soll die städtebauliche Entwicklung von Viernheim gesteuert werden. Es soll erreicht werden, dass die städtebaulichen Negativwirkungen wie Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr und z.B. alkoholisierte Besucher, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch störende Reklame verhindert werden und die Erhaltung des Gebietscharakters gefördert wird.
Auch der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben mit der Nutzung Bordell dient den oben genannten Zielen.

Das Einzelhandelskonzept (Junker & Kruse) für die Stadt Viernheim hat die gesamtstädtische Situation untersucht. In der vorliegenden Begründung wird nicht näher auf diese Untersuchung eingegangen, da hierüber kein Beschluss gefasst wurde. Aber auch im Regionalen Raumordnungsplan wird der Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten gefordert. Bezogen auf das Plangebiet sollen der städtebaulich integrierte Nahversorgungskern im Bannholzgraben aber auch der Besatz im zentralen Stadtgebiet geschützt werden.

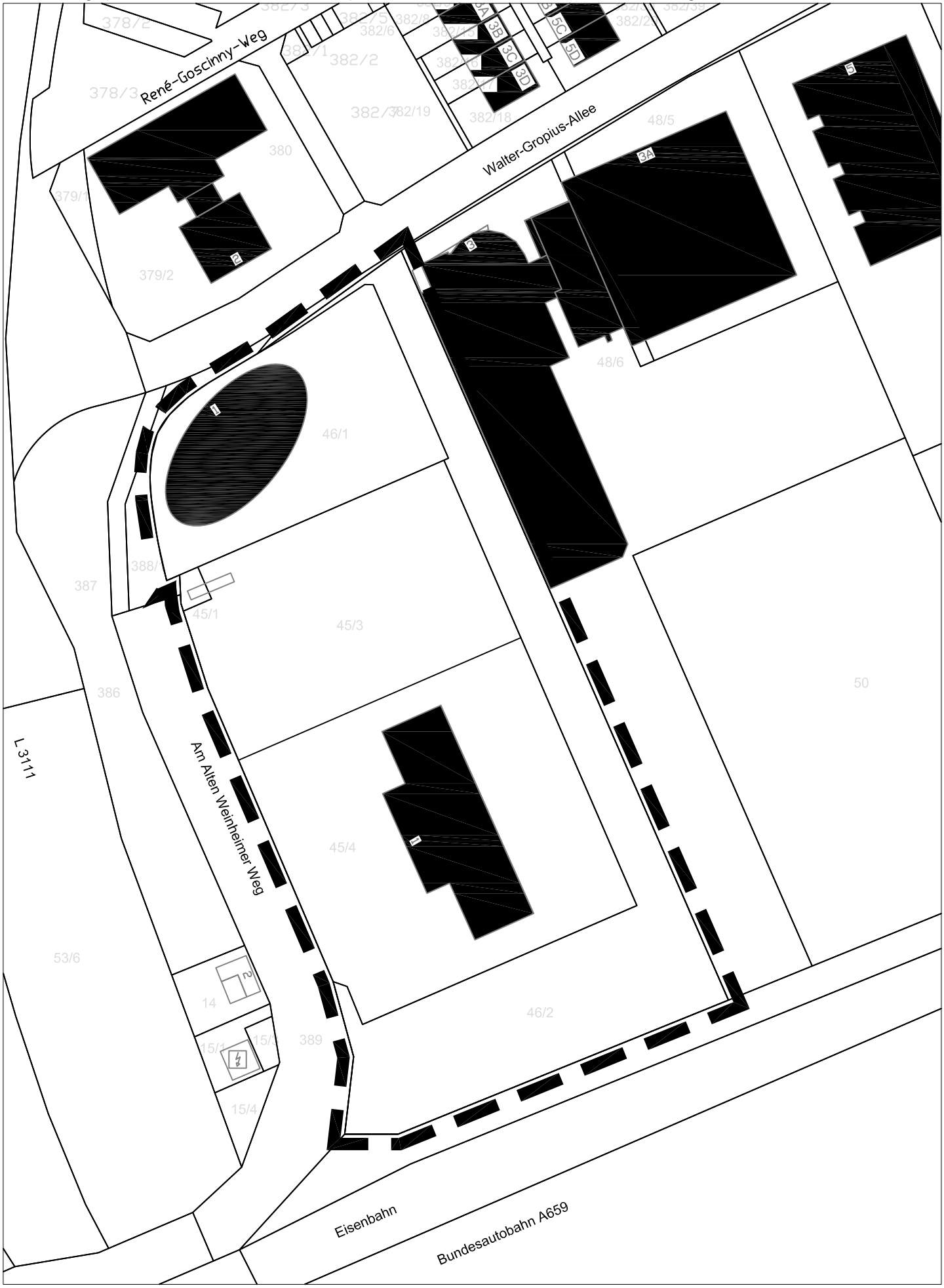
Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)
Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büronutzungen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht. Die Zulässigkeit im Gewerbegebiet wäre nicht allgemein gegeben, sondern von der konkreten Nutzung abhängig. Die Bestandsgenehmigung ist somit als sonstige Wohnnutzung auszulegen.

Der passive Bestandsschutz schützt hier im Rahmen der vorhandenen Genehmigung. Aktiver Bestandsschutz beschäftigt sich mit der Frage, ob der Eigentümer das Recht hat, an seinem geschützten Bestand auch baurechtlich wesentliche Veränderungen vorzunehmen. Im Ergebnis der Abwägung wird für die bestehenden räumlich- aber nicht betriebszugeordneten zugeordneten oder betriebsnotwendigen Wohnungen ein erweiterter Bestandsschutz aufgenommen.

Stadt Viernheim
30.08.2019

GELTUNGSBEREICH

Bebauungsplan Nr. 282-2 "Walter Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg"



Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“

Aufgrund der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), hat die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am 20.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtverbindlich geworden ist, spätestens jedoch ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

Viernheim, den _____

_____
Bastian Kempf
(1. Stadtrat)