



Stadt Viernheim

Bebauungsplan „Großer Stellweg, Nord“

Behandlung der Einzelstellungennahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 18.05.2016

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 26.01.2016 bis zum 29.02.2016 stattgefunden. Zudem wurden die Eigentümer im Plangebiet, welche Anregungen zum Vorentwurf eingebracht haben, mit E-Mail vom 25.01.2016 über die vorläufige Abwägung zu ihrer Anregung, die Planung zum Entwurf und die öffentliche Auslegung der Entwurfs-Unterlagen informiert.

Mit Schreiben vom 25.01.2016 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Entwurf bis zum 29.02.2016 Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Bekanntmachungsorganen der Stadt Viernheim am 16.01.2016, gleichzeitig erfolgte die Unterrichtung auf der Homepage unter <http://www.viernheim.de/nc/stadtverwaltung/bekanntmachungen.html>. Dort standen die Unterlagen zum Entwurf ab dem 26.01.2016 zum Download bereit.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen/ Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Uwe Kleinhans	01.02.2016	03.02.2016	X	--
2	Funda Altay, Rafael Grzyb	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X
3	Karl-Martin Pfenning	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X
4	Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	29.02.2016	29.02.2016 (per Fax)	X	X
5	Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	04.04.2016	05.04.2016	X	--
6	Gutperle, Pfenning, Noor GmbH	25.02.2016	26.02.2016 (per Fax)	X	X

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Stadtbrandinspektor	27.01.2016 (per E-Mail)	27.01.2016 (per E-Mail)	X	X
2	Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst	29.01.2016 (per E-Mail)	29.01.2016 (per E-Mail)	X	--
3	Bundesnetzagentur	26.01.2016	26.01.2016	X	--

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
4	Hessen Archäologie	05.02.2016	09.02.2016	--	--
5	Stadtwerke Viernheim	19.02.2016 (per E-Mail)	19.02.2016 (per E-Mail)	X	--
6	Hessen Mobil	17.02.2016	18.02.2016	--	--
7	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	17.02.2016	18.02.2016	--	--
8	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	26.02.2016 (per E-Mail)	26.02.2016 (per E-Mail)	--	--
9	Hessen Forst, Forstamt Lampertheim	29.02.2016 (per E-Mail)	29.02.2016 (per E-Mail)	X	--
10	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	23.02.2016	25.02.2016	X	--
11	Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Bauen und Umwelt – Abt. Bauleitplanung	29.02.2016	29.02.2016	X	X
12	Regierungspräsidium Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2	17.02.2016	03.03.2016 (per E-Mail)	X	X

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

INGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

1. Kleinhans		Stellungnahme vom 01.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Ich bin Inhaber / Eigentümer der Firma Kleinhans Großküchen in der Einsteinstraße 8. Der Bebauungsplanentwurf weist entlang der Einsteinstraße Eingeschränktes Gewerbegebiet aus.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Ich beabsichtige in dem bestehenden Gewerbebetrieb in den vorhandenen Räumen der Firma Kleinhans-Grossküchen ein Tagescafé / Bäckereishop einzurichten und zu betreiben. Es sollen Backwaren, kalte und warme Snacks, Getränke sowie im Haus zubereitete Speisen, zum Mitnehmen sowie zum Verzehr im Haus selbst angeboten werden.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Ich rege an, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die Art der baulichen Nutzung im GEe erweitert werden kann, so dass eine solche Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebietes zulässig wäre.</i>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die in der Stellungnahme beschriebene Nutzung eine Art „Annex“ zur Hauptnutzung auf dem Grundstück darstellt bzw. es sich gemäß dem übergeordneten Nutzungszweck des „Tagescafés“ um eine Art „Imbissstube“ insbesondere für die Gewerbetreibenden im Gebiet („Mittagstisch“) und für Kunden der Firma Kleinhans-Großküchen handelt. Mit der Möglichkeit des Verzehrs der Speisen Vorort kann diese als Schank- und Speisewirtschaft eingeordnet werden.</p> <p>In einem Gewerbegebiet sind gemäß Baunutzungsverordnung Schank- und Speisewirtschaften dem Oberbegriff Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen. Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind diese allgemein zulässig. Insofern ist die Nutzung eines „Tagescafés“ als Schank- und Speisewirtschaft gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.</p> <p>Einzelhandel ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen und nur ausnahmsweise als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt. Ein reiner „Bäckereishop“ wäre somit nicht zulässig. Dem Bauantrag ist eine konkrete Betriebsbeschreibung beizufügen.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Nutzung ist als „Tagescafé“ nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Es erfolgt keine Änderung der Planung.</p>		

2. Funda Altay, Rafael Grzyb	Stellungnahme vom 25.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Unter Vorlage der beglaubigten Abschrift einer auf uns lautenden Vollmacht dürfen wir anzeigen, dass wir Frau Funda Altay und Herrn Rafael Grzyb, Großer Stellweg 22 in 68519 Viernheim anwaltlich vertreten. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks FlSt. 173/12. Großer Stellweg 22 in Viernheim.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Das Grundstück unserer Mandanten ist mit einem Gebäude bebaut und wird genutzt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Stellweg, Nord“, der derzeit überarbeitet und neu gefasst werden soll. Der Begründung (Stand 10.11.2015) des in der Offenlage befindlichen Bebauungsplans (Entwurf) ist zu entnehmen, dass Planungsanlass/Planungserfordernis u. a. die Fehlentwicklungen zu Wohnnutzungen in diesem Gewerbegebiet sind. Es wird in der Begründung festgestellt (u.a. Seite 8 von 94), dass im gesamten Plangebiet Wohnnutzungen und betriebsbezogenes Wohnen in unterschiedlichem Ausmaß anzutreffen ist. Der Befundbericht belegt, dass es sich nur zum Teil um betriebsbezogenes Wohnen handelt, das dem Gewerbebetrieb auch nicht immer untergeordnet ist. Weiter wird dort festgehalten, dass auch selbständige Wohnungen und Wohngebäude ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb anzutreffen sind.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Unsere Mandanten haben im Jahr 2012 das Grundstück Großer Stellweg 22, Flst. 173/12, erworben. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück auf Grund seiner baulichen Ausgestaltung und seiner tatsächlichen rechtlichen Verhältnisse zu einem großen Anteil wohngenutzt. Die Genehmigungssituation ist für unsere Mandanten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig aufklärbar. Es liegt eine Baugenehmigung vom 14. März 1977 vor, die zunächst eine nur eingeschränkte Wohnnutzung erlaubt. Diese erlaubte Nutzung, so die bislang vorliegenden Akten, wurde 1995 erweitert um einen Balkon im Dachgeschoss mit einer angeschlossenen Seitentreppe zum Dachgeschoss hin. Das Dachgeschoss wird in den genehmigten Plänen selbständig erschlossen durch eine Treppe über den Balkon. Eine eigene Hausnummer wurde seitens der Stadt Viernheim vergeben (Großer Stellweg 22 a). Im Jahr 1995 wird von den damaligen Eigentümern Sponagel des Weiteren eine Außentreppe baurechtlich zugelassen. Diese Verwaltungsvorgänge, die gesondert zu würdigen sein werden, lässt den Schluss zu, dass zumindest mit Billigung der Stadt Viernheim hier eine Nutzung entstanden und erlaubt</i></p>	<p>Die abschließende Prüfung, ob ein Vorhaben dem Bestandsschutz unterliegt ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt der Bauaufsicht. Eine Baugenehmigung der bestehenden Nutzung setzt einen Antrag voraus. Eine allgemeine Wohnnutzung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ und nach der 7. Änderung mit dem Bebauungsplan Nr. 233-7 nicht zulässig. Selbstständige/allgemeine Wohnnutzungen im Bestand sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz beschränkt. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sind diese weiterhin auf den Bestandsschutz beschränkt. D.h. eine Wohnnutzung ohne Bezug zum Gewerbe auf dem Grundstück ist nicht zulässig. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine betriebsbezogene Wohnnutzung dem Gewerbe zugeordnet sein muss. Sofern die Nutzung nicht dem Bestandsschutz unterliegt, ist eine Sicherung vorhandener baulicher Anlagen mit allgemeinen</p>

<p><i>worden ist, die mit den künftigen Zielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ nur bedingt vereinbar ist. Die zur Wohnnutzung genutzten Flächen sind einer gewerblichen Nutzung nicht nur untergeordnet. Vor diesem Hintergrund ist es angeraten, dass der derzeitige bauliche Zustand, wenn er nicht ohnehin bereits öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz genießt, baurechtlich in einem gesonderten Verwaltungsverfahren festgestellt und sodann (erneut) genehmigt wird. Dabei soll kein neues Wohnen geschaffen werden, sondern nur der derzeitige, seit Jahrzehnten mit Billigung und Unterstützung der Stadt Viernheim entstandene Zustand festgeschrieben werden.</i></p> <p><i>Die im neuen Bebauungsplan beabsichtigte Festschreibung GE würde diese baurechtliche „Befriedigung“ möglicherweise ausschließen. In der Begründung ist ausschließlich darauf abgestellt, dass lediglich die bislang genehmigten baurechtlichen Nutzungen Bestandsschutz genießen sollen. Es könnte im vorliegenden Fall gerade streitig sein, ob die in der Vergangenheit durch die Stadt Viernheim genehmigten Baumaßnahmen auf dem Grundstück unserer Mandanten einen Bestandsschutz im Rahmen der seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung abdecken.</i></p>	<p>Wohnnutzungen aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit und Stabilisierung der Strukturen des Gewerbegebietes bauplanungsrechtlich nicht angestrebt. Dies insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Bestandsorientierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO würden, insbesondere im Norden des Plangebietes, diese Entwicklungsfähigkeit in Frage stellen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der allgemeinen Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.</p>
<p><i>Wir regen daher an, dass die derzeitige auf dem Grundstück Großer Stellweg 22 (F1St. 173/12) vorhandene bauliche Nutzung in ihrem tatsächlichen Bestand als bestandsgeschützt festgeschrieben wird.</i></p>	<p>Der Anregung wird aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt.</p>
<p><i>Unsere Mandanten sind selbstverständlich damit einverstanden, dass eine Entwicklungsmöglichkeit dieses Bestandes (wie bei den übrigen Festsetzungen auch) ausgeschlossen wird. Das Ziel des Bebauungsplans, eine Ausbreitung der Wohnnutzung zu Lasten der zu schützenden Gewerbebetriebe zu verhindern, wird damit erreicht. Es wird keinerlei weiterer Wohnraum geschaffen, es wird lediglich der Bestand geschützt. Eine Befriedung der Konfliktlage zwischen Gewerbe und vorhandener Wohnbebauung wäre möglich.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Ergänzend wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Schutz der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan sowie die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung nicht nur den Umfang der Wohnnutzung, sondern auch die Art der Wohnnutzung betrifft.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird unverändert festgehalten, um die Ziele des Bebauungsplans zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes umzusetzen.</p>	

3. Karl-Martin Pfenning	Stellungnahme vom
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung

<p>Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddeshcim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erheben wir Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Begründung I. Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücken Flst. Nrn. 12/120, 12/121 und 12/194. Diese Grundstücke befinden sich in engem räumlichen-funktionalem Zusammenhang und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück Flst. Nr. 12/120 (Stadionstraße 15) ist schon seit mehreren Jahrzehnten mit einem Wohnhaus bebaut. Das daneben liegende Grundstück Flst. Nr. 12/194 an der Stadionstraße und das südlich an das Grundstück Flst. Nr. 12/120 angrenzende Grundstück Flst. Nr. 12/121, das durch die Straße Am Vogelpark erschlossen wird, sind derzeit noch unbebaut.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zu dem Wohngebäude der Antragstellerin ist folgendes festzustellen. Gegenstand der Baugenehmigung auf Flurstück Nr. 12/120 ist nicht nur Wohnen, sondern die Verbindung von gewerblicher Nutzung und Wohnen auf dem Grundstück. Mit der Baugenehmigung wurde eine Befreiung für den Anteil der Wohnnutzung am Grundstück erteilt. Der Anteil der Wohnnutzung genießt Bestandsschutz auf Grundlage der Baugenehmigung.</p>
<p>Die vorgenannten Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 233 „Gewerbegebiet Nord“, und zwar im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-1. Im bestehenden GE-1 wird der Anteil für betriebsbezogenes Wohnen auf eine GFZ von 0,2 (höchstens 300 qm) beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 233 wird durch den Einwender nicht vollständig wiedergegeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 setzt im Gewerbegebiet GE 1 betriebsbezogenes Wohnen <u>als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO</u> fest. Neben den genannten Geschossflächenbegrenzungen und der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Restgrundstücksfläche wird zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung der zusammenhängenden verbleibenden Restfläche für die gewerbliche Nutzung definiert, dass <u>die Grundfläche der Bebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet werden müssen.</u></p>
<p>Die o.g. Grundstücke unseres Mandanten befinden sich ferner im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 233-7 „Großer Stellweg, Nord“. die Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 befinden sich im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE. Das sich an der Stadionstraße anschließende Grundstück Flst. Nr. 12/194 befindet sich im Gewerbegebiet GE-1.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Für die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 wird jetzt festgesetzt, dass ausnahmsweise „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><i>Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können. Gleiches gilt für das Grundstück Flst. Nr. 12/194 im Gewerbegebiet GE-1.</i></p>	
<p><i>Bislang war in dem Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehen für die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 12/120 und 12/121 gemäß Ziffer 1.1.5 der textlichen Festsetzungen (Zulässigkeit vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO):</i> <i>„Im weiteren Verfahren ergänzt werden Regelungen zur Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Wohnnutzungen.</i> <i>Die Bereiche mit bestehenden Wohnnutzungen, die Gegenstand dieser Regelungen sind, werden im Folgenden aufgelistet: Im weiteren Verfahren zu ergänzen – Genehmigungslage wird geprüft.“</i> <i>Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist nunmehr entfallen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs unter Ziffer 1.1.5 benennen noch keine Flurstücke. Diese wären im weiteren Verfahren zu ergänzen. Bei dem Flurstück Nr. 12/121 handelt es sich um ein bislang unbebautes Grundstück, für das gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO keine Festsetzungen für vorhandene bauliche Anlagen aufgenommen werden können.</p> <p>Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnungen gegenüber dem Vorentwurf zum Entwurf werden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauGB nicht mehr für erforderlich gehalten, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der legal genehmigten Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt. Selbstständige/allgemeine Wohnnutzungen im Bestand wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz beschränkt. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sind diese weiterhin auf den Bestandsschutz beschränkt.</p> <p>Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands beitragen, sind</p>

	dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt und werden, unter vorrangiger Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans, zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition als ausreichend angesehen.
<p>1. Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 <i>Der Einwender fordert, dass das für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wird, mit der jedenfalls sein jetziger Bestand gesichert wird. Dies kann durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in der Weise erfolgen, das eine Erneuerung der genehmigten Wohnnutzung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/120 im Umfang der bisher genehmigten Wohnnutzung allgemein zulässig ist.</i></p>	<p>s.o. Eine Erneuerung nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen wird, zur Verfolgung der Ziele des Bebauungsplans explizit nicht vorgesehen, um die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes zukünftig weiter zu stützen. Hierin ergibt sich auch keine rechtliche Änderung in Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.</p>
<p><i>Durch die Festsetzung, dass ausnahmsweise „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden können, wird der Bestandsschutz des Einwenders hier nur unzureichend berücksichtigt. In dem Abwägungsvorschlag der Stadt Stand 10.11.2015, wird die angeblich fehlende Erforderlichkeit einer Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt begründet: „Aufgrund der Rücknahme des Ausschlusses von Betriebswohnungen gegenüber dem Vorentwurf werden Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauGB nicht mehr für erforderlich gehalten, insbesondere um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Weiterhin soll die Situation auch in Bezug auf die zulässigen Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet nicht dahingehend verfestigt werden, dass diese bei Nutzungsintensivierungen der legal genehmigten Wohnnutzungen weitergehende Einschränkungen aufgrund der erforderlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gebiete, die dem Wohnen dienen, erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen werden damit auf den Bestandschutz beschränkt. Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig sein. Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><i>Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestands beitragen, sind dahingegen durch den Bestandsschutz gedeckt und werden, unter vorrangiger Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans, zur Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition als ausreichend angesehen.</i></p>	
<p><i>Das trifft nicht zu. Selbst wenn man unterstellt, dass Allgemeine Wohnnutzungen, die nicht mehr zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und daher zur Aufrechterhaltung der bestandsgeschützten Nutzung dringender Änderung oder Erweiterung bedürfen, im Plangebiet nicht gegeben sind, wird der vorhandene Bestand des Gebäudes auf dem Flst. Nr. 12/120 nicht so geschützt, dass das Eigentum im Rahmen des vorhandenen Bestands hinreichend gesichert und erhalten wird. Im Falle einer Zerstörung des Gebäudes, z.B. durch Brand, wird dem Bestandsschutz nicht hinreichend Rechnung getragen. Der Einwender hat die Genehmigung für sein jetziges Gebäude unter Erteilung einer Befreiung erhalten, mit der ein höherer Wohnungsanteil genehmigt wurde, als nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen ist. Sollte das Gebäude abbrennen, dürfte es der Einwender nicht in gleicher Weise aufbauen und nutzen, da bei einem erneuten Bauantrag nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ein deutlich geringerer Wohnungsanteil genehmigt werden könnte. Der Einwender fordert, dass seine Wohnnutzung auch bei einer Zerstörung des Gebäudes in vollem Umfang dem Bestandsschutz unterliegt. Dies gebietet der Schutz seines Eigentums nach Art. 14 GG. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine solche Regelung die Ziele der Planung in mehr als unerheblicher Weise beeinträchtigt. die Rechtsposition des Einwenders wäre dagegen bei einer Zerstörung des Gebäudes gravierend betroffen, da der zulässige Anteil der Wohnfläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO deutlich geringer ist als der durch Befreiung genehmigte Anteil.</i></p>	<p>Die bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz auf Grundlage der Baugenehmigung. Nach Überprüfung der Zielsetzung des Bebauungsplans betreffend der Wohnnutzungen sollen mit dem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauGB für vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen aufgenommen werden, um die bestehende Situation im Plangebiet nicht weiter zu verfestigen und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als vordergründiges Ziel des Bebauungsplans weiter zu verfolgen. Die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen oder Nutzungsänderungen, z.B. die zu einer Intensivierung der Nutzung führen würden, sowie die Wiedererrichtung sollen aus den vorgenannten Gründen zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebietes nicht zulässig sein. Die völlige Zerstörung eines Gebäudes ist zudem als unwahrscheinlich zu erachten. Bei Eintritt soll eine Nutzung entsprechend der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten erfolgen. Hierin ergibt sich auch keine Änderung in Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“.</p>
<p>2. Einstufung der Grundstücke Flst. Nr. 12/121 und 12/194 als Wald i.S.d. HWaldG a) Ausweislich UU Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Norden des Plangebiets auf Flur 17 Flst. Nr. 12/194 und 12/121 ein großer baumgeprägter Holzbestand befindet, der laut Stellungnahme des Hessen Forst, Forstamt Lampertheim vom 25.06.2015 mit Ergänzung vom 10.09.2015 als Waldfläche gemäß § 2 HWaldG einzustufen sei. Bei einer Bebauung der „Waldflächen“ sein eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 Abs. 2 S. 1 HWaldG sowie eine Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG erforderlich.</p>	
<p>Der Einwender befürchtet durch die Einstufung der Grundstücke Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 als Wald eine massive Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten. Er fordert, dass die Eigenschaft seiner im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleibt. Nach § 12 Abs. 2 S. 1 HWaldG bedarf die Rodung vom Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung als Maßnahme der Waldumwandlung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Derzeit ist rechtlich nicht hinreichend gesichert, dass diese Waldumwandlungsgenehmigung auch tatsächlich erteilt wird. Eine bloße Absichtserklärung des Forsts ist zur Sicherung der Rechtsposition des Einwenders nicht ausreichend.</p>	<p>Die Feststellung, dass es sich hier um Wald handelt, beruht auf anderen Fachgesetzen. In einer ergänzenden E-Mail vom 10.09.2015 wurde auch das Flurstück Nr. 12/121 vom Forstamt Lampertheim als Wald i.S.d. Waldgesetzes definiert. Diese Anregung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die beiden benannten Flst. 12/121 und 12/194 waren bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Nutzungsart. Weiterhin ergibt sich auch keine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Insofern wird die Bebaubarkeit der Baugrundstücke durch die Änderung des Bebauungsplans nicht weitergehend eingeschränkt. Gemäß E-Mail vom 10.09.2015 des Hessischen Forsts, Forstamt Lampertheim ist die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung aus dem vorhandenen Baurecht heraus gegeben und eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt. Die Klärung mit Hessen Forst, Forstamt Lampertheim, ob es sich um Wald i.S.d. Waldgesetze handelt sowie der Waldumwandlungsantrag sind durch den Eigentümer selbst herbeizuführen.</p>
<p>b) Ferner ist jedenfalls das Grundstück Flst. Nr. 12/121 nicht als Wald anzusehen. Der Einwender fordert die Stadt auf, dies mit dem Forst-Hessenrechtsverbindlich abzuklären. Zwar ist der Begriff „Wald“ in § 2 BWaldG und § 2 HWaldG weit auszulegen und knüpft allein an die tatsächlichen Verhältnisse an. Wald ist danach jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Hierzu zählen in Hessen auch zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. Jedoch ist auch bei der weiten Auslegung des Begriffs „Wald“ jedenfalls das Grundstück Flst. 12/121 nicht als Wald anzusehen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass das Flst. Nr. 12/121 südlich des bebauten Grundstücks Flst. Nr. 12/120 liegt und schon damit zwischen dem Wald nördlich der Stadionstraße und dem Flst. Nr. 12/121 eine eindeutige natürliche Zäsur gegeben ist. Aufgrund dieser rückwärtigen Lage handelt es sich bei dem Grundstück Flst. 12/121 um ein Grundstück, das eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Ferner ist das Flst. Nr. 12/121 auch</p>	<p>s.o. Die Stadt hat im Rahmen der Behandlung der Anregungen mit Hessenforst Kontakt aufgenommen und nochmals um rechtliche Prüfung u.a. unter Berücksichtigung der Aspekte Baurecht durch den Bebauungsplan, Rechtssicherheit gegenüber dem Eigentümer usw. gebeten. In der E-Mail vom 10.09.2015 wurde die Einschätzung durch die Behörde bekräftigt: "wir haben aufgrund Ihrer email vom 3.9.2015 eine erneute Ortsbesichtigung durchgeführt und halten folgendes weiteres Vorgehen in Kommentierung ihrer email für erforderlich aus Sicht der unteren Forstbehörde: - 1. Flurstück 12/194 ist weiterhin als Wald im Sinne von § 2 BWaldG einzustufen, dies gilt auch für die benachbarte Parzelle 12/121. Begründung: Es ist eine mit Waldbäumen bestockte Fläche (Kiefer, Pappel, Eiche, Feldahorn u.a.). Die in der Kommentierung enthaltene Flächendefinition von ca. 2000 qm (Ewald Endres, Kommentar zum Bundeswaldgesetz, S. 123 ff.) wird hier überschritten. Auch eine</p>

<p><i>deutlich abgesetzt von dem Flst. Nr. 12/194. In seinem Schreiben vom 20.01.2016 nimmt der Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim auch nur auf das Flst. Nr. 12/194 Bezug und nicht auf das Flst. 12/121. Da die Qualifizierung einer Fläche als Wald i.S.v. § 2 HWaldG mit erheblichen Nutzungseinschränkungen, zusätzlichen Genehmigungserfordernissen und der Pflicht zu einer Walderhaltungsabgabe gemäß § 12 Abs. 5 HWaldG belegt ist, fordert der Einwender, beim Forst-Hessen zu erwirken, dass jedenfalls das Flst. Nr. 12/121 nicht als Wald i.S.v. § 2 HWaldG anzusehen ist.</i></p>	<p>funktionsbezogene Lösung, die eine besondere Lebensgemeinschaft mit spezifischen walddtypischen und ökologischen Bedingungen (z.B. Waldinnenklima) unterstellt, kann für diese beiden Flächen zutreffend herangezogen werden. Eine Baumgruppe im bebauten Bereich liegt hier angesichts der Flächenausdehnung und -gestaltung nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2. Da sich keine Änderung der Nutzungsart/Ausnutzung durch die von Ihnen vorgesehene Bauleitplanung ergibt (Baufenster bleibt gegenüber dem alten BPlan gleich) ergibt sich hier für die Bauleitplanung auch kein Handlungsbedarf, es kann die Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden. Die Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung von hier aus liegt ja schon vor, der Kreis müsste dies zuständigerweise ebenfalls tun. Der Handlungsbedarf entsteht erst dann, wenn eine Baugenehmigung beantragt wird, dann ist zuvor bzw. gleichzeitig damit eine Waldumwandlungsgenehmigung zu erteilen. Eine anderslautende Rechtslage ist mir für Hessen nicht bekannt. - 3. Die Genehmigungsfähigkeit aus dem vorhandenen Baurecht heraus ist gegeben, hier bleibt dann, wie bereits Ihnen mitgeteilt, die Erhebung einer Walderhaltungsabgabe. - 4. Die Frage der Eingriffregelung ist für die forstliche Beurteilung insb. der Waldeigenschaft und Genehmigungsfähigkeit nicht relevant, hier handelt es sich um naturschutzrechtliche Spezialregelungen. - Herr Amos von der oberen Forstbehörde und Herr Schmidt vom Kreis Bergstraße erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnis.“
<p>3. Bodenfunktionszahl (BFZ) <i>Ferner fordert der Einwender, dass die in Ziffer 5.3.2 festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 entweder vollständig gestrichen wird oder zumindest auf 0,2 reduziert wird. Für die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl fehlt es bereits an einer hinreichenden Rechtsgrundlage. eine BFZ ist in dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten. die in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten sehen eine entsprechende Ermächtigung nicht vor. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, regelt die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan abschließend. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht dem Plangeber nicht zu. Vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 04.08.2015 – 15 N 12.124 – Rn. 17, juris.</i></p>	<p>Die Festsetzung der Bodenfunktionszahl erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bei dem Begriff „Bodenfunktionszahl“ handelt es sich um eine Bezeichnung, die im Bebauungsplan für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewählt wurde. Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird. Ein Entfall der Bodenfunktionszahl oder eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes wird nicht</p>

<p><i>Anders als für die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO fehlt es bei einer BFZ an einer hinreichenden gesetzlichen Ermächtigung. Eine BFZ ist weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO vorgesehen.</i></p>	<p>gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten und aufgrund der mit ihr verfolgten Ziele zum Schutz und Entwicklung insb. der Bodens und des natürlichen Wasserhaushaltes.</p> <p>Weiterhin wird auf ein Herabsetzen der Bodenfunktionszahl verzichtet, da für das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen im Wasserschutzgebiet Zone III B eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dass bei einer neuen Bebauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,8 der entsprechende Anteil über größer ausfallende Begrünungsflächen auf Dächern erfolgen muss, ist zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung bewusst gewählt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bodenfunktionszahl nicht auf den genehmigten Bestand bezieht. Sie wird erst bei Änderungen, Erweiterung und Erneuerung umzusetzen sein.</p>
<p><i>Unabhängig von der bereits grundsätzlichen Unzulässigkeit der Festsetzung einer BFZ fordert der Einwender, dass die BFZ mindestens auf 0,2 reduziert wird. Nur so ist eine hinreichende Kongruenz mit der festgesetzten GRZ von 0,8 gewährleistet. Bei einer Pflanzfläche von 30 % kann eine GRZ von 0,8 nicht erreicht werden. Eine GRZ von 0,8 ist nach Ziffer 5.3.2 der textlichen Festsetzungen nur bei einer massiven Dachbegrünung möglich oder bei großen teilversiegelten wasserdurchlässigen Flächen. Dies gilt umso mehr, als es sich hier um ein Bestandsgewerbegebiet handelt, ein dem nicht die gleichen ökologischen Anforderungen gestellt werden können wie bei einem neu anzulegenden Gewerbepark.</i></p>	<p>s.o.</p> <p>Die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 ist gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann.</p>
<p><i>Speziell bei dem Einwender ist zu berücksichtigen, dass bereits ein 10 m breiter Streifen freizuhalten ist, der im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten ist. Eine darüber hinausgehende Einschränkung der Nutzung der Grundstücke unseres Mandanten ist deshalb mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar und würde im Übrigen gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen. Eine solche Freihaltefläche findet sich sonst an keiner anderen Stelle des Bebauungsplans.</i></p>	<p>Der 10 m breite Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beschränkt sich nicht nur auf die Grundstücke des Einwenders. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit und insbesondere seiner Bedeutung für die Tierwelt wurde dieser im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Eine übermäßige Einschränkung des Einwenders erfolgt durch die gleichzeitige Festsetzung des Streifens zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Bodenfunktionszahl nicht, da die Flächen des Streifens durch die Bepflanzung vollständig auf die Bodenfunktionszahl angerechnet werden können.</p> <p>Zudem war der Streifen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ festgesetzt.</p>

<p>4. Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang <i>Nach Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen sind vitale Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird. Der Einwender fordert, dass diese Regelung ersatzlos gestrichen wird. Diese Regelung ist bereits zu unbestimmt. Ob durch einen Baum die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wesentlich eingeschränkt wird oder nicht, lässt sich in vielen Fällen nicht eindeutig beurteilen, sondern hängt von der jeweiligen Perspektive ab. Der Einwender befürchtet hierdurch eine massive Einschränkung seiner Nutzungsmöglichkeiten. Er fordert, dass die Eigenschaft seiner im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleiben. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 befinden sich zahlreiche Bäume, die einen Stammumfang von 60 cm überschreiten. Nach Auffassung des Hessen Forst, Forstamt Lampertheim vom 25.06.2015 mit Ergänzung vom 10.09.2015 handelt es sich bei diesen Grundstücken sogar um eine Waldfläche gemäß § 2 BWaldG und § 2 HWaldG (vgl. Ziffer 2). Unabhängig davon, ob diese Einstufung des Forsts zutrifft oder nicht, befinden sich jedenfalls zahlreiche Bäume auf diesen Grundstücken, die unter den Tatbestand von Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen fallen.</i></p>	<p>Die Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang wird wie folgt klargestellt (siehe Textfestsetzung Nr. 6.2 Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang, S. 8). Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird. Eine Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten auch für die Ersatzpflanzungen erfolgt dadurch, dass weiterhin eine Regelung besteht, wonach von Ersatzpflanzungen abgesehen werden kann, wenn die Mindestbegrünavoraussetzungen gemäß dem Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind. Da diese eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zulassen, ist somit keine massive Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegeben.</p>
<p><i>Angesichts der Vielzahl der bestehenden Bäume können abgängige oder gerodete Gehölze nicht durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Sonst ist eine Nutzung dieser Grundstücke als uneingeschränkt nutzbare Baugrundstücke nicht möglich. Der Einwender bittet um schriftliche Bestätigung, dass bei seinen Grundstücken Flst. Nrn. 12/194 und 12/121 keinerlei Ersatzpflanzungen erforderlich sind, wenn auf den im Plan festgesetzten 10 m breiten Flächen die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten werden. Die bislang vorgesehene Formulierung, wonach von „einer Ersatzpflanzung abgesehen werden“ kann, ist zur Wahrung der Rechtsposition des Einwenders nicht ausreichend, da hier ausdrücklich eine Ermessensentscheidung vorgesehen ist und keine gebundene Entscheidung. Eine solche ist aber jedenfalls in dem speziellen Falls des Einwenders erforderlich.</i></p>	<p>Eine gebundene Entscheidung oder schriftliche Bestätigung ist für den Fall des Einwenders nicht erforderlich. Aufgrund der zuvor erläuterten Sachverhalte ist eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch weiterhin möglich und unterscheidet sich nicht im Vergleich zu anderen, auch mit erhaltenswerten Bäumen bestandenen Grundstücken. Zudem ist eine Einzelfallentscheidung vorgesehen, da es auf das konkrete bauliche Vorhaben, die geplante Ausnutzung sowie die Optimierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Baumbestandes ankommt und somit einer Einzelfallprüfung bedarf. Weiterhin erfolgt keine weitergehende Einschränkung, als bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Stellweg, Nord“ in Bezug auf den Baumbestand ab einem Stammumfang mit 60 cm bestand. Die Vorgaben nach anderem Recht, wie dem hessischen Waldgesetz sind hiervon nicht betroffen. Es obliegt dem Eigentümer sich mit der zuständigen Behörde ins Benehmen zu setzen.</p>
<p>5. Mindestgröße der Baugrundstücke. <i>Nach Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen darf die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Wir</i></p>	<p>Gemäß der textlichen Festsetzung 3 Mindestgröße der Baugrundstücke wurden in der Tabelle die im Bestand vorhandenen Baugrundstücke aufgezählt, die von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Flst. 12/121</p>

<p><i>gehen davon aus, dass das Bestandsgrundstück Flst. Nr. 12/121 von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 1.000 m² nicht erfasst wird. Wir bitten Sie deshalb um Bestätigung, dass die in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen geforderte Mindestgröße für Baugrundstücke für das Flst. Nr. 12/121 nicht gilt.</i></p>	<p>wurde in der Tabelle auch aufgelistet.</p>
<p><i>Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung

An der Planung wird in Bezug auf nachfolgende Einwendungen unverändert festgehalten und diesen nicht gefolgt:

- Die Entwicklungsfähigkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes als gewerbliche Nutzung wird weiterhin gesehen und würde durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Frage gestellt.
- Die Feststellung, dass es sich bei den Grundstücken um Wald handelt beruht auf anderen Fachgesetzen. Sie wurde lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt wird, stehen diese Belange der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.
- An der Bodenfunktionszahl wird unverändert festgehalten. Sie schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht wesentlich ein und steht in Kongruenz mit der Festsetzung zur GRZ von 0,8.
- Der Streifen zum Erhalt von Gehölzen wird unverändert beibehalten, da dieser für die Umsetzung von Maßnahmen im Zusammenhang der Bodenfunktionszahl genutzt werden kann und den Einwender somit nicht wesentlich einschränkt.

Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen mit einem Stammumfang > 60 cm (siehe Textfestsetzung Nr. 6.2, S. 8). Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.

<p>4. Karl-Martin Pfenning – Ergänzung</p>		<p>Stellungnahme vom 29.02.2016</p>
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>	
<p><i>Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddeshcim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. Ergänzend zu unserem Einwendungsschriftsatz vom 26.02.2016 tragen wir vor:</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p><i>Was passiert wenn ein solches Grundstück bei einer Finanzierung als Sicherheit dient? Die Bank wird es als wertlos erachten u. neue Sicherheiten verlangen.</i></p>	<p>Es erfolgen keine weitergehenden Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung, als diese bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 in Bezug auf die Unzulässigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung oder die ausnahmsweise Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnnutzung bereits bestanden.</p>	

<p><i>Für die Forderung des Einwenders, dass das für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 12/120 eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wird, mit der jedenfalls sein jetziger Bestand gesichert wird, spricht auch, dass nur so dieses Grundstück bei einer Finanzierung als Sicherheit dienen kann. Anderenfalls wird es die Bank als wertlos erachten und neue Sicherheiten verlangen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. s.o.</p>
<p><i>Dies wird deutlich im Falle einer Zerstörung des Gebäudes, z.B. durch Brand. Sollte das Gebäude abbrennen, dürfte es der Einwender nicht in gleicher Weise aufbauen und nutzen, da bei einem erneuten Bauantrag nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ein deutlich geringerer Wohnungsanteil genehmigt werden könnte. Der Einwender fordert, dass seine Wohnnutzung auch bei einer Zerstörung des Gebäudes in vollem Umfang dem Bestandsschutz unterliegt. Diese gebietet der Schutz seines Eigentums nach Art. 14 GG. Nur dann ist das Grundstück geeignet, als ausreichende Sicherheit für eine Bankfinanzierung zu dienen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. s.o. Weiterhin wären genehmigte selbstständige Wohnnutzungen im Bestand bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“ auf den Bestandsschutz durch Überplanung beschränkt.</p>
<p><i>Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Keine Änderung der Festsetzungen, siehe oben unter 3.</p>	

5. Karl-Martin Pfenning – Ergänzung	Stellungnahme vom 29.02.2016
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Wie Sie wissen vertreten wir Herrn Karl-Martin Pfenning, Benzstraße 1, 68542 Heddesheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. Im Nachgang zu unserem Einwendungsschriftsatz vom 26.02.2016 und zu dem Schreiben vom 29.02.2016 übersenden wir zu dem mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst.Nr. 12/120 noch ergänzende Unterlagen mit der Bitte um Berücksichtigung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2 Anlagen: <i>Anlage Finanzamt Bensheim, AZ. 38 III 3315 V/4 Betreff: Einheitsbewertung zur Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhaus Neubaus in Viernheim Stadionstraße 15</i> <i>Anlage Finanzamt Bensheim</i></p>	<p>Gegen die Einschätzungen und Bewertungen des Finanzamtes betreffend eines selbstständigen Wohnhauses bzw. der Anwendung eines Sachwertverfahrens für ein Zweifamilienhaus hätte damals Einspruch in Bezug auf die Einstufung der Nutzung anhand der Baugenehmigung eingelegt werden können. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens sind die beiden eingereichten Anlagen unerheblich. Die Bewertung des Finanzamtes berührt nicht die bauplanungsrechtliche</p>

<p><i>Betreff: Einheitsbewertung für das Grundstück in Viernheim, Stadionstraße 15, Eigentümer Martin und Jutta Pfenning, Bezug: Ihr Einspruchsschreiben vom 08. Nov. 1988</i></p> <p><i>(die Anlagen enthalten die steuerliche Bewertung und Einstufung des Gebäudes auf dem Grundstück als Wohnhaus und werden aus Datenschutzgründen nicht wortwörtlich)</i></p>	<p>Beurteilung und Einstufung der Nutzung. Hier ist einzig der Genehmigungsumfang der Baugenehmigung von Belang.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Siehe unter 3.</p>	

6. Gutperle, Pfenning, Noor GmbH	Stellungnahme vom 25.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Wie Sie wissen, vertreten wir die Gutperle, Pfenning, Noor GmbH, Industriestraße 25, 68519 Viernheim in dem o.g. Verfahren. Eine auf uns lautende Vollmacht kann auf Wunsch jederzeit nachgereicht werden. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ erheben wir Einwendungen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Begründung I. Die Einwenderin ist im Grundbauch von Viernheim Blatt 19305, Amtsgericht Lampertheim, als Eigentümerin der Grundstücken Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/238, 12/239, 12/240, 12/241 eingetragen. Diese Grundstücke bilden zusammen den Grundbesitz Viernheim, Großer Stellweg 27. Früher befand sich dort ein Sparlager mit einem großen zusammenhängenden Baukörper, der inzwischen abgerissen worden ist. Die gesamte Fläche ist freigelegt worden. Derzeit ist sie unbebaut. Inzwischen ist die Gesamtfläche in die o.g., jeweils ca. 1.000 qm großen Flurstücke neu parzelliert worden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/238 ist zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke unserer Mandantin im GE-1 eine Privatstraße mit Wendehammer vorgesehen. Zur Herstellung der Privatstraße auf diesem Grundstück hat der Kreis Bergstraße mit Schreiben vom 17.02.2015 eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 233 „Gewerbegebiet Nord“ und zwar im GE-2. Im bestehenden GE-2 wird der Anteil betriebsbezogenes Wohnen auf eine</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 233 wird durch den Einwender nicht vollständig wiedergegeben.</p>

<p>GFZ von 0,1 (höchstens 300 qm) beschränkt und ist so anzuordnen, dass mehr als 2/3 der Grundstücksfläche weiterhin zusammenhängend und uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 setzt im Gewerbegebiet GE 2 betriebsbezogenes Wohnen als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO fest. Neben den genannten Geschossflächenbegrenzungen und der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden zusammenhängenden Restgrundstücksfläche wird zur Abgrenzung der Flächenanteile für die betriebsbezogene Wohnnutzung und Ermittlung der zusammenhängenden verbleibenden Restfläche für die gewerbliche Nutzung definiert, dass <u>die Grundfläche der Bebauung, Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgärten usw. auf den Flächenanteil der betriebsbezogenen Wohnnutzung angerechnet werden müssen.</u></p>
<p>Die o.g. Grundstücke der Einwenderin befinden sich ferner im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 233-7 „Großer Stellweg, Nord“. Die nördlichen Grundstücke befinden sich im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE. Der überwiegende Teil der Grundstücke liegt im Gewerbegebiet GE-1. In Ziffer 1.2.3 sowie in Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen heißt es, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>II. 1. Privatstraße auf Flst. Nr. 12/238 Die Einwenderin fordert, dass in den Bebauungsplan die Breite der Privatstraße 12/238 mit 7 m angegeben wird. Zur inneren Erschließung der Grundstücke der Einwenderin Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/239, 12/240, 12/241 ist im Bebauungsplanentwurf die Privatstraße auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/238 vorgesehen. Für die Breite dieser Privatstraße ist im Bebauungsplan keine Maßangabe enthalten. Das Grundstück Flst. Nr. 12/238 ist 7 m breit. Ferner fordert die Einwenderin die Bestätigung, dass diese Straßenbreite zur Erschließung der Grundstücke Flst. Nrn. 12/226, 12/227, 12/228, 12/229, 12/230, 12/231, 12/232, 12/233, 12/234, 12/235, 12/236, 12/237, 12/239, 12/240, 12/241 ausreichend ist. Dies ist deshalb wichtig, da eine Verbreiterung der Straße kaum noch möglich ist, da einzelne Baugrundstücke bereits verkauft worden sind. Ferner befürchtet die Einwenderin, eine Verbreiterung der Privatstraße könnte dazu führen, dass einzelne angrenzende Baugrundstücke die in Ziffer 3 der textlichen</p>	<p>Der Einwender hat eine Teilung der in diesem Bereich ehemaligen Flurstücke vorgenommen, um eine kleinteilige Vermarktung vorzunehmen. Hierzu ist anzumerken, dass mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen entfallen ist. Die rechtmäßige und im Sinne möglicher Nutzungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmende Teilung durch den Eigentümer wird vorausgesetzt. Für die innere Erschließung der Grundstücke hat der Einwender die Parzelle 12/238 als private Wegeparzelle vermessen. Sie liegt innerhalb des Baufensters. Aufgrund der rechtskräftigen Veränderungssperre bedurften auch nicht genehmigungspflichtige Veränderungen auf den Grundstücken einer Ausnahme von der Veränderungssperre. Die private Erschließungsstraße wurde daher zur Genehmigung vorgelegt. Seitens der Stadt Viernheim wurden unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans und der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Vorgaben zur Erschließungsbreite und Wendemöglichkeit für den gewerblichen Verkehr gemacht. Im Bebauungsplanentwurf werden private Erschließungen nicht</p>

<p><i>Festsetzungen geforderte Mindestgröße unterschreiten. Sie fordert, dass die Eigenschaft ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke als voll nutzbare Baugrundstücke uneingeschränkt erhalten bleibt.</i></p>	<p>festgesetzt. Sie sind zulässig, sofern sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder über die Genehmigung einer Ausnahme zugelassen werden. Eine entsprechende Genehmigung wurde im Rahmen der Veränderungssperre erteilt.</p> <p>Die private Erschließung ist durch die Teilung als Flurstück im amtlichen Liegenschaftskataster, das als Plangrundlage des Bebauungsplans dient, dargestellt. Die Fläche ist mit keiner ergänzenden planungsrechtlichen Vorgabe versehen, die einer Vermaßung in der Plankarte bedurfte.</p>
<p>2. Bodenfunktionszahl (BFZ) <i>Ferner fordert die Einwenderin, dass die in Ziffer 5.3.2 festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 entweder vollständig gestrichen wird oder zumindest auf 0,2 reduziert wird. Für die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl fehlt es bereits an einer hinreichenden Rechtsgrundlage. eine BFZ ist in dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten. die in § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten sehen eine entsprechende Ermächtigung nicht vor. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, regelt die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan abschließend. Ein Festsetzungserfindungsrecht steht dem Plangeber nicht zu.</i> <i>Vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124 – Rn. 17, juris. Anders als für die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO fehlt es bei einer BFZ an einer hinreichenden gesetzlichen Ermächtigung. Eine BFZ ist weder in § 9 BauGB noch in der BauNVO vorgesehen.</i> <i>Unabhängig von der bereits grundsätzlichen Unzulässigkeit der Festsetzung einer BFZ fordert der Einwender, dass die BFZ mindestens auf 0,2 reduziert wird. Nur so ist eine hinreichende Kongruenz mit der festgesetzten GRZ von 0,8 gewährleistet. Bei einer Pflanzfläche von 30 % kann eine GFZ von 0,8 nicht erreicht werden. Eine GRZ von 0,8 ist nach Ziffer 5.3.2 der textlichen Festsetzungen nur bei einer massiven Dachbegrünung möglich oder bei großen teilversiegelten wasserdurchlässigen Flächen. Dies gilt umso mehr, als es sich hier um ein Bestandsgewerbegebiet handelt, in dem nicht die gleichen ökologischen Anforderungen gestellt werden können wie bei einem neu anzulegenden Gewerbegebiet.</i></p>	<p>Die Festsetzung der Bodenfunktionszahl erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bei dem Begriff „Bodenfunktionszahl“ handelt es sich um eine Bezeichnung, die im Bebauungsplan für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewählt wurde. Mit dem Bebauungsplan werden unter der Bezeichnung Bodenfunktionszahl verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Dabei dient die Festsetzung der Bodenfunktionszahl der Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn, indem dieser zwischen verschiedenen Maßnahmen wählen kann, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht wird.</p> <p>Ein Entfall der Bodenfunktionszahl oder eine geringere Bodenfunktionszahl unter Berücksichtigung des Bestandes wird nicht gefolgt, da mit ihr die Ziele der Landschaftsplanung zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur grünordnerischen Aufwertung gemäß Entwicklungskonzept ansonsten nicht umgesetzt werden könnten und aufgrund der mit ihr verfolgten Ziele zum Schutz und Entwicklung insb. der Bodens und des natürlichen Wasserhaushaltes.</p> <p>Weiterhin wird auf ein Herabsetzen der Bodenfunktionszahl verzichtet, da für das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen im Wasserschutzgebiet Zone III B eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Dass bei einer neuen Bebauung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,8 der entsprechende Anteil über größer ausfallende Begrünungsflächen auf Dächern erfolgen muss, ist zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung bewusst gewählt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bodenfunktionszahl nicht auf den genehmigten Bestand bezieht. Sie wird erst bei Änderungen, Erweiterung und Erneuerung umzusetzen sein.</p> <p>Weiterhin ist die Kongruenz zwischen Bodenfunktionszahl und der GRZ von 0,8 gegeben, da die Bodenfunktionszahl auch durch Maßnahmen auf Flächen, die auf die GRZ anzurechnen sind, erreicht werden kann.</p>

<p>3. Mindestgröße der Baugrundstücke. <i>Nach Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen darf die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Wir gehen davon aus, dass das Bestandsgrundstück Flst.Nr. 12/239 von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 1.000 m nicht erfasst wird. Wir bitten Sie deshalb um Bestätigung, dass die in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen geforderte Mindestgröße für Baugrundstücke für das Flst. Nr. 12/239 nicht gilt.</i></p>	<p>Gemäß der textlichen Festsetzung 3 Mindestgröße der Baugrundstücke wurden in der Tabelle die im Bestand vorhandenen Baugrundstücke aufgezählt, die von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Flst. 12/239 wurde in der Tabelle auch aufgelistet.</p>
<p><i>Gerne stehen wir auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. An der Bodenfunktionszahl wird unverändert festgehalten. Sie schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht wesentlich ein und steht in Kongruenz mit der Festsetzung zur GRZ von 0,8.</p>	

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

1. Stadtbrandinspektor		Stellungnahme vom 27.01.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>bezüglich des Bebauungsplanes 233-7 "Großer Stellweg, Nord" nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p>1) <i>In der beigefügten Datei PKO_14-017_Viernheim_BP_233-7 ETF_2015-11-10_Hoe findet sich unter Punkt 9 "Löschwasserversorgung" die Feststellung mit dem Verweis auf eine E-Mail der Stadtwerke vom 01.10.2015, dass die Löschwasserversorgung von 192m³/h nicht flächendeckend sichergestellt werden könne. Vielmehr wird auf einzelne Baugenehmigungsverfahren verwiesen, im Rahmen derer eine geeignete Lösung individuell herbeigeführt werden müsste. Konkret bedeutet dies, dass Bauherren ggf. Löschwasserbrunnen, Zisternen, oder vergleichbare Einrichtungen auf eigene Kosten errichten müssten. Außerdem benachteiligt die nicht flächendeckende Löschwasserversorgung die Eingreifzeit und die Personalbindung der Feuerwehr (z.B. Verlegung von Saugleitungen, Überbrückung langer Wege, usw.).</i></p> <p><i>Ich halte es für dringend erforderlich, die flächendeckende Löschwasserversorgung für das betreffende Gebiet im Interesse des abwehrenden Brandschutzes herbeizuführen.</i></p>	<p>Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt.</p> <p>Bezüglich der verfügbaren Löschwassermengen wurde nochmals Rücksprache mit dem Versorger, den Stadtwerken, gehalten. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach W 405 sehen für ein Gewerbegebiet bei einer GFZ ≤ 1 bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung einen Bedarf von 96 m³/h, ebenso bei einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung vor. Bei einer GFZ zwischen 1 und 2,4 bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung liegt ein Bedarf von 192 m³/h vor. Die Gefahr der Brandausbreitung richtet sich nach der vorhandenen Bebauung, den verwandten Materialien und der Zugänglichkeit.</p> <p>Die Gefahr der Brandausbreitung wurde hier durch die zuständige Behörde des Landkreises mit einem Bedarf von 192 m³/h eingestuft.</p> <p>Im Plangebiet kann der Bedarf von 96 m³/h flächendeckend sichergestellt werden. Auch der Bedarf von 192 m³/h kann überwiegend bereitgestellt werden. In einigen Bereichen sind ggf. im Genehmigungsverfahren ergänzende Maßnahmen zu prüfen.</p>	
<p>2) <i>Was die vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum anbelangt, so ist dringend darauf zu achten, dass die im BP geforderten Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN nicht beeinträchtigt werden.</i></p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung kann die Anregung berücksichtigt werden.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Da sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 ergeben, wird der Anregung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.</p>		

2. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst		Stellungnahme vom 29.01.2016
Verfahrensaüßerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Nach telefonischer Rücksprache vom heutigen Tage teile ich Ihnen in o. a. Bauleitplanung mit, dass die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit dem Aktenzeichen I 18 KMRD – 6b 06/05 – V 248-2015 gleichbleibend gültig bleibt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><i>Stellungnahme (Aktenzeichen I 18 KMRD – 6b 06/05 – V 248-2015) vom 18.02.2015:</i></p> <p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</i></p> <p><i>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><i>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</i></p> <p><i>Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</i></p> <p><i>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</i></p> <p><i>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.</i></p> <p><i>Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die</i></p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahme auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln sowie den Umgang damit aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 3, S. 9). Ebenso wird die Begründung in diesem Aspekt redaktionell überarbeitet (siehe Begründung Kap. 3.8 Kampfmittel, S. 20 sowie Umweltbericht Kap. 1.2.3 Schutzgut Boden, S. 56).</p>	

Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser

<p><i>Stellungnahme beizufügen.</i></p> <p><i>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</i></p> <p><i>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</i></p> <p><i>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</i></p> <p><i>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</i></p>	
<p><u>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Es wird ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 3, S. 9) und die Begründung redaktionell ergänzt (siehe Begründung Kap. 3.8 Kampfmittel, S. 20 sowie Umweltbericht Kap. 1.2.3 Schutzgut Boden, S. 56).</p>	

3. Bundesnetzagentur	Stellungnahme vom 26.01.2016
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine vorsorgliche Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt, da die Festsetzungen eine Überschreitung der maximalen Höhe von 15 m zulassen. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</i></p>	<p>Die Überschreitungsmöglichkeiten der max. Höhe baulicher Anlagen beziehen sich lediglich auf Dachaufbauten und technische Einrichtungen mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die Höhe dieser Anlagen von bis zu 3 m.</p> <p>Ein Einbeziehen der Richtfunkbetreiber wird aufgrund der gegenüber der Bestandsfestsetzungen teilweise getroffenen Erhöhung um 1 m von 12 m auf 13 m sowie den u.g. Aspekten nicht für erforderlich angesehen.</p>

<p><i>Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß Informationen auf der Internetseite ist bei neuen Bauwerken unter 20 m Höhe eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken i.d.R. nicht sehr wahrscheinlich (Ausnahme Photovoltaikanlagen). In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Erfordernisse von Richtfunkstrecken aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 10, S. 12), dass in nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung ggf. erforderlich wird.</p>
<p><i>Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Eingangsnummer: 12913 Für Baubereich: Viernheim, Landkreis Bergstraße Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84): NW: 8E3431 49N3302 SO: 8E3504 49N3248 Betreiber: E-Plus Mobilfunk GmbH, Präsidium Technik Logistik Service der Polizei, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Vodafone GmbH.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 10, S. 12) auf den Umgang mit Richtfunkstrecken aufgenommen und die Begründung redaktionell ergänzt (siehe Begründung Kap. 3.9 Richtfunkstrecken, S. 21).</p>	

4. Hessen Archäologie		Stellungnahme vom 05.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 9 Punkt II 2 der Textlichen Festsetzung).</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

<i>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalspflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</i>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

5. Stadtwerke Viernheim	Stellungnahme vom 19.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Von der Gas/Wasser- und Stromabteilung sind die Stellungnahmen über die TÖB erfasst worden und hierzu gibt es keine weiteren Ergänzungen.</i>	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden die Stellungnahmen berücksichtigt.
<i>Hier die Stellungnahme der Stadtentwässerung: B-Plan Nr. 233-7, „Großer Stellweg, Nord“ Textliche Festsetzungen Seite 10 von 17: 6 Entwässerung/Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim und nicht der Stadtwerke Viernheim GmbH... Die Stadtentwässerung weist darauf hin anstatt die Stadtwerke weisen darauf hin...</i>	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird entsprechend redaktionell angepasst (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 7, S. 11).
<i>B-Plan Nr. 233-7, „Großer Stellweg, Nord“ Begründung mit Umweltbericht Seite 38 von 94: 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim und nicht der Stadtwerke Viernheim GmbH... Sanierungsmaßnahmen für die westliche Werkstraße wurden bereits durchgeführt, insofern wird die Situation von der Stadtentwässerung anstatt von den Stadtwerken ... Sanierungsmaßnahmen für den Großen Stellweg sind in näherer Zukunft von der Stadt Viernheim nicht von den Stadtwerken Die Stadtentwässerung weist drauf hin anstatt die Stadtwerke Viernheim weisen darauf hin.</i>	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst (siehe Begründung Kap. 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung, S. 39).
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Begründung (siehe Begründung Kap. 6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung, S. 39) sowie der Hinweis (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise, Nr. 7, S. 11) zum Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke redaktionell überarbeitet.	

6. Hessen Mobil		Stellungnahme vom 17.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

7. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen		Stellungnahme vom 17.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben Sie mich über das von Ihnen eingeleitete Verfahren unterrichtet. Durch die dort vorgesehenen Festlegungen werden keine Belange des Landes erkennbar berührt, soweit diese durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) Niederlassung Süd zu vertreten sind. Es werden daher gemäß § 4 (2) BauGB keine Einwände gegen die Planinhalte erhoben und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

8. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main		Stellungnahme vom 26.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

9. HessenForst, Forstamt Lampertheim		Stellungnahme vom 29.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	

<p><i>Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestätigen wir hiermit unsere Stellungnahme vom 13.5.2015 und unsere Ergänzungen vom 1.9.15 und vom 10.9.15. Diese sind inhaltlich über die Ergänzung der textlichen Festsetzungen abgedeckt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Lediglich in der „Öffentlichen Auslegung der umweltbezogenen Stellungnahmen“ fehlen unsere Ergänzungen vom 1.9.15 und vom 10.9.15. Wir bitten, diese noch dort einzufügen.</i></p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung stand die Stellungnahme des HessenForst, Forstamt Lampertheim vom 13.05.2015 ergänzend im Internet als umweltbezogene Information zur Verfügung. Die Ergänzungen der Stellungnahme vom 1.9.2015 und vom 10.9.2015 waren bereits Teil der Behandlung der ursprünglichen Stellungnahme vom 26.06.2015 und sind inhaltlich in die Begründung eingeflossen und standen somit darüber zur Verfügung (siehe Begründung, Kap. 3.6, S. 19).</p>
<p><i>Zudem sind die beiden von uns als Wald festgestellten Flurstücke 12/194 und 12/121 im Bestandsplan „Biototypen“ nicht als Wald sondern als Feldgehölz dargestellt. Zur Vermeidung von Irritationen bitten wir hier die Einstufung als Waldfläche zumindest mit einer überlagerten Signatur darzustellen.</i></p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Kartierung dieser Flächen nach Hessischer Kompensationsverordnung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der festgesetzten Nutzungsart. Da diese Flächen somit als Siedlungsflächen eingestuft werden können und gemäß Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung der Typ-Nr. 04 für Einzelbäume oder Baumgruppen, Feldgehölze (Bäume außerhalb von Nutzungstypen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind, wie Wald) gilt, wurden die beiden benannten Flächen im Plangebiet diesem Biototyp als großflächige Feldgehölze zugeordnet. Weiterhin sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie in der Begründung Erläuterungen zu diesen Waldflächen enthalten. Eine Überarbeitung des Bestandsplans Biototypen wird nicht als erforderlich angesehen.</p>
<p><i>Bei den Maßnahmen sind die beiden Flurstücke als Fledermaushabitate eingeordnet. Hierzu haben wir keine Bedenken. Sofern daraus und aus Gründen des Vogelschutzes künstliche Nisthilfen oder sonstige Maßnahmen im Kommunalwald (Erholungswald) der Stadt Viernheim entstehen, bitten wir hierzu als betreuendes Forstamt und als untere Forstbehörde um Beteiligung vor Durchführung der Maßnahmen.</i></p>	<p>Sollten entsprechende Maßnahmen erforderlich werden, werden diese mit dem Forstamt Lampertheim abgestimmt.</p>
<p><i>Abschließend bitten wir um eine Benachrichtigung vor der Waldumwandlung der Flächen, damit ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden kann.</i></p>	<p>Gemäß Hinweis im Bebauungsplan wird auf das Verfahren zur Waldumwandlung und den -ausgleich verwiesen. Der Antrag zur Waldumwandlung ist durch die Eigentümer zu stellen.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Diesen wird insofern nicht gefolgt, da die umweltbezogenen Informationen in der Begründung zur Verfügung standen, der Biototyp entsprechend der festgesetzten Nutzungsart gemäß Hessischer Kompensationsverordnung dargestellt wurde und ein Hinweis bzgl. der Waldumwandlung bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten ist.</p>	

10. Industrie- und Handelskammer Darmstadt		Stellungnahme vom 23.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Wir begrüßen die Absicht der Stadt Viernheim das Gewerbe und Industriegebiet „Großer Stellweg“ durch die Überplanung in seinem Bestand zu sichern, umso ein schleichendes Umkippen in ein Mischgebiet zu verhindern. Zur Verdeutlichung der Einschränkung von Betriebswohnen empfehlen wir die Obergrenzen mit den Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</i>	Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO für Betriebswohnen werden für die Steuerung von Betriebswohnungen als ausreichend erachtet. Regelungen zur Flächenbegrenzung von Betriebswohnen bestanden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Obergrenze von maximal 300 m ² , die jedoch häufig falsch interpretiert wurde und in der Genehmigungspraxis eher zu einer Ausweitung der Wohnnutzung geführt hat. Daher wurden die Textfestsetzungen geändert. Eine Flächenbegrenzung ist nicht nötig, da das Kriterium des „Unterordnens“ sowie der funktionale Zusammenhang mit dem Betrieb im Regelfall nicht zu einer entsprechenden Flächenbedeutung des Betriebswohnens führen. Die Zulässigkeitskriterien der BauNVO, insbesondere auch des Unterordnens, sind im Rahmen der Genehmigungspraxis konsequent zu beachten. Entsprechende Erläuterungen wurden der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (siehe Begründung Kap. 7 „Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen“, S. 41).	
<i>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Der Anregung zur Aufnahme einer Obergrenze für Betriebswohnen wird nicht gefolgt. Die im Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen reichen zur Beurteilung des Anteils an betriebsbezogenen Wohnen aus.		

11. Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Bauen und Umwelt – Abt. Bauleitplanung		Stellungnahme vom 29.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu dem überarbeiteten Planentwurf und für die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Fachbeiträgen der beteiligten Abteilungen unseres Hauses. Die Anregungen der Fachstellen unseres Hauses haben teilweise zur inhaltlichen Änderung des Entwurfes geführt.</i>	Kenntnisnahme.	

<p>Zum nun vorliegenden Entwurf nehmen wir wie folgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung:</p>	
<p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</p> <p>1. In der textlichen Festsetzung I 1 wird für alle Teilgebiete festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dazu ausgeführt, dass „für Handwerksbetriebe bzw. inhabergeführte Betriebe oft der Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang wichtig“ sei (Kap. I 4.2, S. 22). Wir möchten daher darauf hinweisen, dass Wohnungen im Gewerbe- oder Industriegebiet nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Wohnnutzung für die Ausübung des gewerblichen Betriebs a) erforderlich, b) in ihrer Fläche untergeordnet und c) dem Betrieb zugeordnet ist. Der oftmals geäußerte Wunsch von Gewerbetreibenden, „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ zu verwirklichen, wird diesen rechtlichen Voraussetzungen regelmäßig nicht entsprechen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die aufgeführten Sachverhalte zur Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens wurden im Rahmen des Entwurfs bereits berücksichtigt. Diese sind insbesondere in Kap. 7 „Prüfschema im Rahmen der gängigen Rechtsprechung für betriebsbezogenes Wohnen“, S. 41 der Begründung ausführlich dargestellt.</p> <p>Durch die Ausweisung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im GEE, GE oder GI ist der Rahmen durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist durchaus möglich, wenn der gewerbliche Anteil den Schwerpunkt der Nutzung bildet und die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für betriebsbezogenes Wohnen erfüllt sind.</p>
<p>2. In die textlichen Festsetzungen wird nunmehr unter I 2.1.2 der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Hier ist ergänzend für Eckgrundstücke zu präzisieren, welche öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgeblich ist (siehe OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 28.08.2014 - 7 D 8/13.NE). Eine solche Klarstellung kann nur dann entfallen, wenn alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen höhengleich sind. Da das Plangebiet nach unseren Informationen jedoch Höhen von 97 bis 100 m üNN aufweist, erscheint eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung erforderlich.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt werden für die Grundstücke mit mehreren erschließenden Verkehrsstraßen klargestellt und redaktionell ergänzt (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1.2, S. 4).</p>
<p>3. In Kap. I 3.7 der Begründung wird in Bezug auf die vorhandenen Altlasten ausgeführt, dass „auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet“ werde. Diese werde „jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erforderlich und ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (...) abzustimmen.“ Auch wenn bei der Überplanung des Gebiets kein anderes Baugebiet festgesetzt werden soll, so ist dennoch eine Auseinandersetzung mit Altstandorten und der von diesen möglicherweise ausgehenden Gefährdung im Bebauungsplanverfahren erforderlich. Hierauf hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 12.05.2015</p>	<p>Da es sich um ein fast vollständig genutztes Bestandsgebiet handelt sowie durch die Planänderung keine wesentliche Änderung der Nutzungsart erfolgt, wird auf eine Einzelfallrecherche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2 vom 17.02.2016 wurde begründet auf die Durchführung von Einzelfallrecherchen verzichtet und es bestehen keine Bedenken gegen den geänderten Bebauungsplan in diesem Aspekt.</p>

<p><i>ausdrücklich hingewiesen. Wir bitten um entsprechende Beachtung.</i></p>	
<p>4. Redaktionelle Hinweise: <i>a) Abs. 2 auf Seite 13 und Abs. 1 auf S. 61 der Begründung sollten in ihrer Formulierung an die geänderte Festsetzung I 1.4.1 angepasst werden. b) Die Bauleitplanverfahren zum "Vogelpark" sind zwischenzeitlich abgeschlossen, die entsprechenden Bauleitpläne in Kraft getreten (S. 14, 3. Absatz der Begründung).</i></p>	<p>Bei Abs. 2 auf Seite 13 sowie auf Seite 61 der Begründung handelt es sich um die Beschreibung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Großer Stellweg, Nord“. In diesen Absätzen ist keine Anpassung der Begründung erforderlich. Der Hinweis zu den abgeschlossenen Bauleitplanverfahren wird in der Begründung redaktionell aufgenommen (siehe Begründung Kap. 3.3 Bestehendes Baurecht, S. 12).</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde <u>Artenschutz</u> <i>Im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans ist zu ermitteln, ob es infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommen kann. Diesem Erfordernis ist durch Erstellen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der Darlegung von Maßnahmen, mit denen ein solcher Verstoß vermieden werden kann, Rechnung getragen worden. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass der Vollzug des Bebauungsplans nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitert. Gleichwohl wird aus den Unterlagen aber auch deutlich, dass zumindest Teile des Geltungsbereichs eine Bedeutung als Lebensstätte für geschützte Arten aufweisen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>2. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um einen artenschutzrechtlichen Verstoß zu vermeiden (z. B. Aufhängen von Ersatzquartieren), sind in den Unterlagen zwar benannt. Es fehlt aber an einer verbindlichen Festlegung der Maßnahmen im Bebauungsplan. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, dass innerhalb der artenschutzrechtlich „kritischen Bereiche“ (gemäß Karte „Maßnahmenplan“) spätestens im bauaufsichtlichen Verfahren (bzw. im Vorfeld der Baufeldräumung/Rodung) nachzuweisen ist, dass das Vorhaben sowie die vorbereitenden Maßnahmen (Baufeldräumung) nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorhaben führen. Notwendige Grundlage hierfür ist die Vorlage einer aktuellen Bestandsaufnahme (v.a. im Hinblick auf den Baumbestand sowie mögliches Vorkommen der Zauneidechse). Auf dieser Grundlage sind die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen darzulegen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. In den Hinweisen zum Artenschutz wurde der Sachverhalt ergänzt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt und dass entsprechende Nachweise zu führen sind (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff). Eine verbindliche Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Verbote unabhängig vom Bebauungsplan gelten und die Maßnahmen erst bei Eingriffen erforderlich werden. Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie den Hinweisen im Bebauungsplan wird aufgezeigt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung entgegenstehen und welche Maßnahmen grundsätzlich zur Bewältigung erforderlich werden. Die verbindliche Festlegung der Art und des Umfangs</p>

<p><i>Für CEF-Maßnahmen ist der Nachweis über die Sicherung der Maßnahmen ebenso zu führen wie der Nachweis über die erfolgte Durchführung (Fotodokumentation, GPS-Daten) bevor mit dem eigentlichen Eingriff begonnen werden darf. Wir regen an, auf vorgenannte Erfordernisse im Bebauungsplan hinzuweisen.</i></p>	<p>der erforderlichen Maßnahmen wird bei den konkreten Eingriffen erforderlich. Für die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen bietet der Wald nördlich des Plangebietes ausreichend Potential. Durch das Eigentum der Stadt Viernheim am nördlich angrenzenden Wald kann auf gemeindeeigenen Flächen die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen sichergestellt werden.</p>
<p><i>Zu den artenschutzrechtlichen Hinweisen 3. In den Unterlagen wird unterschieden zwischen den konkreten Maßnahmen (lt. Umweltbericht: F1, F2, F3, V1, V2, R1), die sich auf der Grundlage der erfolgten Erhebungen ergeben haben, sowie einem allgemeinen Hinweis („H 2“ lt. Umweltbericht, S. 79). Diese Unterscheidung wird von unserer Seite begrüßt. Wir regen an, die Unterscheidung in einen allgemeinen und einen speziellen Teil sollte im Festsetzungsteil (Hinweis Nr. II.12 (Artenschutz)) besser kenntlich zu machen, z. B. durch ergänzende Überschriften.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen wird durch ergänzende Überschriften gegliedert (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).</p>
<p><i>4. Die o. g. konkreten artenschutzrechtlichen Hinweise beziehen sich ausschließlich auf einen begrenzten Teil des Geltungsbereichs. Wir regen an, diesen „kritischen Bereich“ im zeichnerischen Planteil zu kennzeichnen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Problematik des Artenschutzes erkannt und frühzeitig in die zeitlichen Abläufe bei der Planung und Genehmigung der Vorhaben eingebunden wird, um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. In die Begründung zum Bebauungsplan wird eine Abbildung der Maßnahmenkarte des landespflegerischen Planungsbeitrags mit Abgrenzung der Gebiete mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen (siehe Begründung – Umweltbericht, Kap. 2.4.2, S. 84). Eine Abgrenzung in der Plankarte wird nicht vorgenommen, da dies suggerieren könnte, dass in den anderen Bereichen des Plangebietes Artenschutz nicht relevant ist.</p>
<p><i>5. Der <u>allgemeine</u> artenschutzrechtliche Hinweis („H2“) stimmt weitgehend mit der Formulierung überein, die wir der Stadt am 16.09.2015 zur Verfügung gestellt haben. Wir bitten Sie, den vorgenannten Text durch die nachfolgende, leicht modifizierte Formulierung zu ersetzen: Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) 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. Fledermäuse, 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</i></p>	<p>Der Hinweis zum Artenschutz wird redaktionell überarbeitet (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).</p>

<p>Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z. B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen.</p>	
<p>6. Abweichend von unserem o.g. Textvorschlag vom 16.09.2015, der gleichlautend in den Umweltbericht (S. 79) übernommen worden ist, wurde im Festsetzungsteil (Hinweis Nr. II.12) der vierte Absatz („Bei allen Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet ...“) hinzugefügt. Demnach wird der Bauherrschaft empfohlen, „bei allen Veränderungen (...) im Plangebiet“ die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Empfehlung, „alle Veränderungen“ bei der UNB anzuzeigen, erscheint weder erforderlich noch führt sie dazu, die Bauherrschaft für die artenschutzrechtliche Problematik zu sensibilisieren. Wir regen daher an, diesen Absatz entweder zu streichen oder hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Veränderungen zu konkretisieren.</p>	<p>Der Absatz wird dahingehend redaktionell angepasst, dass auf alle <u>artenschutzrechtlich relevanten</u> Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet hingewiesen wird (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).</p>
<p>Baumhöhlen (Fledermäuse/Vögel) 7. Da die Untersuchung der Bäume im September/Oktober zu erfolgen hat und im Bedarfsfall das Aufhängen der Ersatzquartiere vor der Rodung erfolgen muss, verbleibt bis zum Ende der möglichen Rodungszeit (28.02.) nur ein geringer zeitlicher Spielraum. Dies sollte bei der Darstellung der</p>	<p>In dem Hinweis ist genau dargelegt, wann die Untersuchungen erfolgen müssen und wann das Aufhängen von Ersatzquartieren zu erfolgen hat. Dies unabhängig von den gesetzlichen Regelungen der Rodungszeiten, jedoch abhängig, vom konkreten Rodungszeitpunkt. Eine weitere Ergänzung des spezifischen Hinweises wird nicht gesehen,</p>

<p><i>Maßnahmen durch Ergänzung des spätesten Rodungstermins deutlich gemacht werden.</i></p>	<p>da bereits unter den allgemeinen Hinweisen zum Artenschutz auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen wird.</p>
<p><i>8. Als Örtlichkeiten für das Anbringen von Ersatzquartieren kommen laut Unterlagen die jeweiligen Grundstücke (deren Geeignetheit im Einzelfall zu prüfen ist) sowie geeignete Flächen im Bereich des nördlich angrenzenden Stadtwaldes in Frage. Aufgrund des o. g. eng begrenzten Zeitraums regen wir an, geeignete und von der Stadt Viernheim zur Verfügung gestellte Bereiche für das Aufhängen von künstlichen Quartieren bereits im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans konkret zu benennen. Spätere zeitliche Verzögerungen im bauaufsichtlichen Verfahren, die im Zusammenhang mit der Festlegung geeigneter Flächen/Standorte entstehen können, können hierdurch vermieden werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Konkretisierung der Bereiche im nördlich angrenzenden Stadtwald wird erst auf Ebene der Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>
<p><i>9. Bei den Maßnahmen zum Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel, die im Zusammenhang mit der Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden, handelt es sich um sogenannte CEF-Maßnahmen - also Maßnahmen, die durchgeführt und funktionsfähig sein müssen, bevor die Rodung der Höhlenbäume erfolgen darf. Dieses ist in den Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzprüfung) deutlich herauszustellen und wo nötig (siehe Maßnahme F2 (Umweltbericht, S. 77) zu korrigieren.</i></p>	<p>Bei den Fledermäusen werden Maßnahmen für den Verlust von Winterquartieren (CEF-Maßnahme) und Maßnahmen für den Verlust von Wochenstuben (keine CEF-Maßnahme) unterschieden. Bei der Maßnahme F 3 „Sofern durch Rodungen für Winterquartiere von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist bis Oktober vor der Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald ein Winterkasten pro zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen.“ handelt es sich um eine CEF-Maßnahme. Diese bezieht sich auf die Winterquartiere. In den Hinweisen wird die Kennzeichnung als CEF-Maßnahme aufgenommen. Bei den beiden anderen Maßnahmen zur Anbringung von Ersatzquartieren (Vögel und Fledermäuse) handelt es sich nicht um CEF-Maßnahmen. Diese stellen Ausgleichsmaßnahmen dar, die das Angebot von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Lebensraum der Populationen erhalten. Sie stellen die ökologische Funktion im Zusammenhang des Lebensraums sicher und müssen zur Sicherung des Angebotes nicht vor Rodung der Bäume durchgeführt werden.</p>
<p><i>10. Die Feststellung, ob Bäume Höhlen und Spalten aufweisen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, setzt Fach- und Sachkunde voraus. Es sollte daher entsprechend der Vorgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auch in dem Hinweis (II.12) aufgenommen werden, dass die Kontrolle von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen ist.</i></p>	<p>In den Hinweisen wird ergänzend aufgenommen, dass Untersuchungen und Kontrollen von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen sind (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).</p>

<p>11. Wir weisen darauf hin, dass nur potentiell als Quartier geeignete Baumhöhlen nicht unter den Lebensraumschutz des § 44 BNatSchG fallen. Für lediglich „geeignete“ Baumhöhlen (Maßnahmen F 2 und F 3) bedarf es daher keiner Maßnahme. Wir bitten daher, in den Maßnahmen F 2 und F 3 deutlich zu machen, dass nur für Baumhöhlen und -spalten mit tatsächlicher Quartierfunktion CEF-Maßnahmen erforderlich werden.</p>	<p>Kennntnisnahme. Bei Maßnahme F 2 handelt es sich nicht um eine CEF-Maßnahme (s.o.). Die nähere Festlegung der Maßnahme hinsichtlich der Erforderlichkeit der Maßnahme kann auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p>
<p>Zauneidechse 12. Im Rahmen der Erfassungen wurden Einzelindividuen der Zauneidechse nachgewiesen. Von einer Reproduktion im Geltungsbereich ist laut Unterlagen gegenwärtig nicht auszugehen. Das notwendige Abfangen einzelner Zauneidechsen sollte auf den Mai (bisher vorgesehen Mai bis September) beschränkt werden. Ein späteres Absammeln erhöht die Gefahr, dass es u.U. doch zu einer Eiablage kommt, was ein Absammeln bis in den September hinein erforderlich machen würde. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.</p>	<p>Der Hinweis wird unverändert beibehalten, um ein sicheres Absammeln in dem angegebenen Zeitraum zwischen Mai bis September zu ermöglichen. Damit kann ein flexibleres Zeitfenster für die Verwirklichung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ermöglicht werden.</p>
<p>13. Das Aufstellen eines speziellen Zaunes (kein „Kleintierzaun“), mit dem die erneute Zuwanderung der Fläche vermieden wird, sollte unmittelbar mit der Umsiedlung, besser sogar vor der Umsiedlung erfolgen.</p>	<p>Das Aufstellen eines Kleintierzauns kann im Rahmen der Ausführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geregelt werden.</p>
<p>14. Für das erforderliche Umsetzen von Zauneidechsen bedarf es der vorherigen Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Hierauf ist entsprechend hinzuweisen. Die Aussage in der artenschutzrechtlichen Prüfung (S. 26), dass es keiner Ausnahmegenehmigung bedarf, ist zu korrigieren.</p>	<p>Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten werden die Verbotstatbestände gerade durch die Durchführung der speziellen Maßnahme zur Umsiedlung nicht erfüllt und somit kein Ausnahmetatbestand eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich, wenn fachlich bewährte und anerkannte Maßnahmen durchgeführt werden, die die unvermeidbare Beeinträchtigung von dem signifikant erhöhten Tötungsrisiko auf ein allgemeines Lebensrisiko senken (vgl. European Commission (18.11.2013): Request from German authorities for a legal interpretation of the concept of the measures that ensure continues ecological funktionality (CEF measures).) Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist somit nicht erforderlich.</p>
<p>15. Es ist möglich, dass sich bis zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat. Sollte dies der Fall sein, ist das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. Auf diesen Sachverhalt ist in den Unterlagen hinzuweisen. Dementsprechend bitten wir auch, den Hinweis im Festsetzungsteil zu ergänzen, dass im Rahmen des Antrages zur</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird ergänzend aufgenommen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff).</p>

<p><i>Umsiedlung darzulegen ist, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.</i></p>	
<p><u><i>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</i></u> <i>16. Die Bestandskarte und Entwicklungskarte, die uns auf Anfrage nachträglich zur Verfügung gestellt worden sind, sollten dem Umweltbericht als Anlage beigefügt werden. Diese Karten sind für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich.</i></p>	<p>Die Inhalte des landespflegerischen Planungsbeitrags wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und im Umweltbericht dargestellt. Eine Aufnahme der Karten als Anlage ist nicht erforderlich.</p>
<p><i>17. Ein Ausgleich ist - wie in den Unterlagen zutreffend dargestellt - nicht erforderlich, da die mit der Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe bereits vor Änderung des B-Plans möglich waren.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>18. Wir empfehlen nochmals die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) übernommen und konkretisiert werden. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass dieser innerhalb der artenschutzrechtlich „kritischen Bereiche“ um o. g. Bestandsaufnahme und die ggf. abzuleitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt werden muss (s.o., Nr. 2).</i></p>	<p>Die Aufnahme eines Hinweises ist nicht erforderlich, da dies Prüfungsinhalt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist.</p>
<p>Untere Wasserbehörde <i>Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Wir bitten unter Punkt II 7 der textlichen Festsetzungen um folgende Ergänzung: „Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“</i></p>	<p>Die textliche Festsetzung wird redaktionell um den Hinweis auf die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserschutzbehörde ergänzt (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11).</p>
<p><i>Zu Punkt 5.9.1 der Begründung (versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen): Nach § 6 Nr. 10 der Schutzgebietsverordnung ist das schadlose Versickern von auf Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ausgenommen. Möglichkeiten zur Versickerung auf Stellplätzen über die belebte Bodenschicht von min. 30 cm bieten beispielsweise Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfugen oder Schotterrasen. Auch eine Kombination mit einer an die Stellplätze angrenzenden</i></p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 lässt das Versickern von Niederschlagswasser von Stellplätzen insofern zu, soweit technische oder rechtliche Anforderungen, z.B. die Schutzgebietsverordnung, nicht entgegenstehen. Die Begründung wird redaktionell angepasst (siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76).</p>

<p>Muldenversickerung (=breitflächige Versickerung) wäre von den Verboten der Schutzgebietsverordnung ausgenommen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	
<p>Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz und Abwehrender Brandschutz werden keine Belange oder Anregungen zum überarbeiteten Entwurf vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Folgenden Anregungen wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung zum unteren Bezugspunkt bei Eckgrundstücken (siehe Textfestsetzung Nr. 2.1.2, S. 4). - redaktionelle Überarbeitung der Hinweise zum Artenschutz (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 14, S. 12ff). - Ergänzung einer Abbildung zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der Begründung (siehe Begründung – Umweltbericht, Kap. 2.4.2, S. 84). - redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzungen (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11) und der Begründung (siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76) zu den wasserrechtlichen Belangen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung. - redaktionelle Überarbeitung der Begründung zum bestehenden Baurecht (siehe Begründung Kap. 3.3 Bestehendes Baurecht, S. 12). <p>Folgenden Anregungen wird nicht gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. - Einzelfallrecherche zu Altlasten. - Abgrenzung der Flächen mit artenschutzrechtlichen Maßnahmenvorschlägen in der Plankarte. 	

12. Regierungspräsidium Darmstadt – Oberflächengewässer IV / DA 41.2		Stellungnahme vom 17.02.2016
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Anbei sende ich Ihnen vorab die Stellungnahme zu o. g. BBP der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt. Seitens der Regionalplanung und des Naturschutzes bestehen keine Bedenken. Durch den Einzelhandelsausschluss im GI/GE wird den regionalplanerischen Zielsetzungen entsprochen.</p>	Kenntnisnahme.	
<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p>	Kenntnisnahme.	

<p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> <i>Nach Prüfung der o.g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik und unter Bezug auf den Fachbeitrag vom 26.05.2015, nehme ich wie folgt Stellung:</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Die Stadt Viernheim beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 "Großer Stellweg, Nord" (Rechtskraft 01.09.1989). Die Überplanung sei notwendig, zur Anpassung an die aktuelle BauNVO. In diesem Fall solle der Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Baunutzungsansprüchen (insbesondere Einzelhandel und Wohnbebauung) eingeräumt werden, wie dies mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 233 auch beabsichtigt war.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Verordnung müssen beachtet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• die Zulässigkeit von Anlagen, Gewerbe- bzw. Industriebetrieben,</i> <i>• die bauliche Nutzung,</i> <i>• den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und Abfall,</i> <i>• das Versickern und Versenken von Abwasser</i> <p><i><u>Die Aussage im o.g. Entwurf zum Bebauungsplan, dass das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten vom Verordnungsverbot des Versenkens und Versickerns von Abwasser ausgeschlossen sei, ist falsch. Laut § 6 Nr. 10 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung ist das Versickern und Versenken von Abwasser auch in der Zone III B "verboten, ausgenommen sind das schadlose Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von befestigten Grundstücken in Wohngebieten ..."</u></i></p> <p><i>Es gilt also, dass auch für das Versickern und Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung notwendig ist, da es sich hier nicht um Wohnbebauung, sondern um Gewerbe- und Industriebauung handelt. Ich bitte dies zu Korrigieren. Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss im Einzelfall vorab durch ein Bodengutachten geklärt werden. Grundsätzlich darf nur unbelastetes (unverschmutztes) Niederschlagswasser versickert</i></p>	<p>Der Hinweis im Bebauungsplan zu den Ge- und Verboten im Trinkwasserschutzgebiet wird entsprechend korrigiert (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11).</p>

<p>werden. Das Niederschlagswasser von Metalldächern kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Hier sollte eine Brauchwassernutzung bevorzugt werden.</p>	
<p>Soweit ersichtlich ergeben sich in Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Beseitigung von Abwasser und die Flächenversiegelung, keine wesentlichen Änderungen zum momentan rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Im Plangebiet muss mit schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Die Grundwasserstände liegen derzeit im Bereich von 4 m – bis 7,5 m unter Flur. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan.</p>
<p>Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Bodenschutz</u> Zu dem vorangegangenen Entwurf der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben habe ich bereits am 16. Juni 2015 Stellung genommen. Zu dem nunmehr überarbeiteten und ergänzten Entwurf vom 10.11.2015 nehme ich aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1. Nachsorgender Bodenschutz Meine Ausführungen der ersten Stellungnahme sind berücksichtigt und teilweise umgesetzt. Die Altstandorte sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und benannt. Es sind nicht alle Altstandorte, wie zur übernommenen Tabelle einführend erläutert, mit einem hohen bis sehr hohen Gefährdungspotential bewertet. Drei Altstandorte haben entsprechend der früheren Nutzung nur ein geringes bis mäßiges Gefährdungspotential. 431.020.000-001.443 Großer Stellweg 12 431.020.000-001.480 Einsteinstraße 5 431.020.000-001.234 Werkstraße 6</p>	<p>Der Hinweis und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 4, S. 9, siehe Begründung Kap.3.7 Altlasten/Altstandorte, S. 19 und Umweltbericht Kap. 2.1.2, S. 64).</p>

<p><i>Auf die Durchführung von Einzelfallrecherchen wurde für die Bebauungsplanung in der Abwägung begründet verzichtet. Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geänderte Bebauungsplanung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz <i>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind in dem Umweltbericht ausreichend berücksichtigt und bearbeitet. Durch die festgelegten Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere Begrüpfungsvorgaben, Festlegung einer BFZ von 0,3) ergibt das Fazit eine Verbesserung zum Prognose-Nullfall. Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Der Bebauungsplan wird in den Hinweisen und der Begründung zum Trinkwasserschutzgebiet (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 8, S. 11, siehe Begründung Kap. 3.5, S. 17, Kap. 5.9.1, S. 34 und Umweltbericht Kap. 1.2.4, S. 56, Kap. 2.1.3, S. 65, Kap. 2.3.3, S. 76) und den Altstandorten (siehe Textfestsetzungen – II Hinweise Nr. 4, S. 9, siehe Begründung Kap. 3.7 Altlasten/Altstandorte, S. 19 und Umweltbericht Kap. 2.1.2, S. 64) redaktionell angepasst.</p>	