

**TOP:**

Viernheim, den 20. Februar 2024

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.294
<b>Diktatzeichen:</b>	Bi
<b>Drucksache:</b>	VL-16-2024/XIX
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägung 2. Planzeichnung 3. Textliche Festsetzungen 4. Begründung inkl. Umweltbericht und Anlagen 5. Zusammenfassende Erklärung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	11.03.2024	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.03.2024	
Stadtverordnetenversammlung	15.03.2024	

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 294 "Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann"**

- 1. Abwägungsbeschluss**
- 2. Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

- Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) werden in der vorliegenden Form beschlossen.
- Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 294 "Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann" (Anlagen 2, 3 und 4) einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO wird hiermit als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist, nach Genehmigung der parallelen 26. Flächennutzungsplanänderung, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Ziel der Planung:

Im Außenbereich der Gemarkung Viernheim bestehen seit vielen Jahren die genehmigten Betriebsstätten der Fa. Baumann. Die dort betriebene Lammschlachtereier ist entsprechend

ihrem Betriebskonzept auf die im Umfeld vorhandenen Flächen für die temporäre Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Der Bestand ist abgedeckt durch bau- und immisionsschutzrechtliche Genehmigungen, welche erhebliche Anforderungen an die baulichen Anlagen beinhalten.

Auf der ca. 13,62 ha großen Fläche sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bestand der Betriebsstätten des Schlachtereis- und Zerlegebetriebs und der Agrarunternehmung zu sichern, als auch zukunfts offen potentiell anstehende bauliche Maßnahmen der Betriebsstätten der Lammschlachtereis (Fa. Baumann) zu ermöglichen.

Um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen und zu verbessern als auch den steigenden Qualitätsansprüchen zur Erlangung notwendiger Zertifizierungen im Lebensmittelbereich gerecht werden zu können, sind absehbar bauliche Maßnahmen erforderlich. Diese Baumaßnahmen sollen durch die Baurechtschaffung ermöglicht werden und liegen folglich dem Bebauungsplanentwurf zugrunde. Sie werden ferner um Möglichkeiten zur Umsetzung eines ergänzenden zukunfts offenen Baukonzepts ergänzt. Eine Realisierung von dann planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wird daher abschnittsweise erfolgen.

Kurzfristig ist zunächst im zentralen Bereich des „SO-Plangebietes“ eine bauliche Entwicklung (Neubau) angedacht. Weitere Bauvorhaben in den nördlich gelegenen, überbaubaren Flächen werden mittel- bis langfristig zu erwarten sein.

Entsprechend des Betriebskonzepts ist die Lammschlachtereis auf die im Umfeld vorhandenen Flächen zur temporären Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit auch Teilflächen für die Weidehaltung (landwirtschaftliche Fläche, östlicher und südlicher Planungsbereich). Durch diese sich ergänzende Festlegung von „SO“-Fläche und landwirtschaftlicher Fläche (Weidefläche) soll abgesichert werden, dass das besondere Konzept der Verbindung von Weidehaltung und Schlacht- und Zerlegebetrieb auf Dauer erhalten bleibt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Betriebsstätteninhabers oder in städtischer Hand. Teilweise sind diese kommunalen Flächen an den Betriebsinhaber verpachtet. Daher können die Inhalte des Bebauungsplans inhaltlich detailliert auf die betrieblichen Belange zugeschnitten und zugleich auch in der Umsetzung sichergestellt werden. Die Durchführung wird darüber hinaus auch in einem Vertrag geregelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereis Baumann“ soll den Bestand und absehbare künftige bauliche Erfordernisse der Betriebsstätte planungsrechtlich ordnen. Die Fläche soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung, SO „Betriebsstätte Schlachtereis“ und „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage planungsrechtlich festzusetzen. Über die genaue Definition der Zweckbestimmung des Sondergebietes soll abgesichert werden, dass das besondere Konzept der Verbindung von Weidehaltung und Schlachtbetrieb auf Dauer erhalten bleibt.

Durch die Offenlage und die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) ergab sich kein erheblicher Änderungsbedarf. Es wurden lediglich kleinere Anpassungen der Planunterlagen zur Klarstellung durchgeführt. Die einzelnen Änderungen können der Anlage 1 entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 294 "Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann" kann erst nach der Genehmigung der 26. Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Darmstadt bekanntgemacht und rechtskräftig werden.

Weitere Informationen sind aus den Anlagen zu entnehmen.