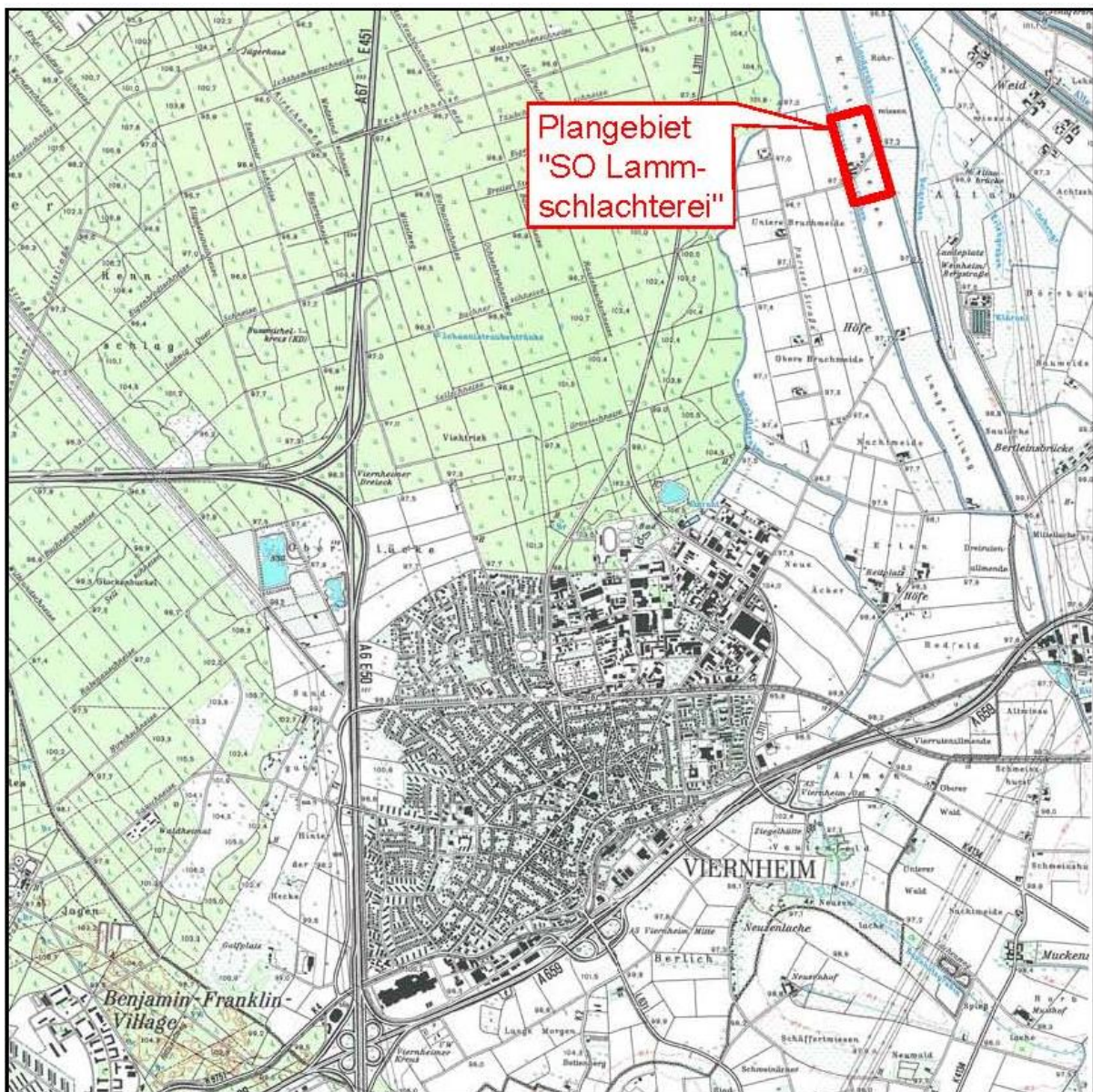


Antrag der Stadt Viernheim auf Zulassung einer Abweichung von Zielen
des Regionalplanes Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans
(RPS/RegFNP) 2010 gemäß §8 HPLG
zugunsten eines sonstigen Sondergebietes
[SO Lammschlachtereie/ Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung]

FASSUNG VOM JUNI 2020



Kontakt Antragsteller:

Antragsteller:

Magistrat der Stadt Viernheim

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

Ansprechpartner:

Christoph Jung (Stellvertretende Amtsleitung)

Tel. 06204 / 988-296

Fax 06204 / 988-257

Email CJung@viernheim.de

Kontakt Planungsbüro

Projektleitung:

Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil

Projektzeichnung:

Horst Schulzki/Heike Göpfert

Projekt-Nr.:

KEP 993/01

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage im Raum	2
3	Bestandssituation, Planung, Vorhabensbeschreibung	4
4	Planungsvorgaben	11
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	11
4.2	Gültiger Flächennutzungsplan	15
5	Begründung der Zielabweichung	17
5.1	Vorranggebiet Landwirtschaft	17
5.2	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	17
5.3	Vorbehaltsgebiete	20
6	Standortalternativen	21
6.1	Ausweisung von Bauflächen	21
6.2	Betriebsverlagerung	24
7	Kompensationsvorschlag (Flächentausch)	25
8	Abschlussbemerkung	27
	LITERATURVERZEICHNIS	28
	ANLAGEN	28

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	3
Abb. 2:	Geltungsbereich Plangebiet	3
Abb. 3:	Luftbild, Bestand	4
Abb. 4:	Luftbild mit Baukonzept	5
Abb. 5:	Vorabzug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 294; April 2020	6
Abb. 6:	Luftbild; Verortung untergeordnete Nutzungen	8
Abb. 7:	Ausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen	12
Abb. 8:	Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)	15
Abb. 9:	Flächennutzungsplan (1979) und Detailauszug FNP	16
Abb. 10:	Standortalternativen	23
Abb. 11:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen; Plan- und Tauschgebiet	26
Abb. 12:	Detailausschnitt Regionalplan Südhessen; Plan- und Tauschgebiet	26

1 Anlass und Ziel der Planung

Der private (Teil)Inhaber des Familienunternehmens Baumann GmbH & Co. KG, Herr Reiner Baumann, beabsichtigt seinen im Außenbereich Viernheims gelegenen, bestehenden Betrieb um- und langfristig auch auszubauen.

Es handelt sich um ein Schlachtere- und Zerlegebetrieb als auch um die Betriebsstätte einer Agrarunternehmung.

Gemeinsames Ziel auch der Stadt Viernheim ist es, den seit Jahrzehnten an diesem Standort bestehenden Schlachtere- und Zerlegebetrieb nebst Agrarunternehmung mit derzeit ca. 120 Angestellten dauerhaft zu sichern. Hierfür sind kurzfristig Aus- und Umbau im Gebäudebestand, als auch ein Gebäudeneubau erforderlich. Nur so kann man den gestiegenen Qualitätsansprüchen gerecht werden sowie die notwendigen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich erlangen, die für den wirtschaftlichen Fortbestand der Betriebsstätte und damit die dauerhafte Sicherung unbedingt erforderlich sind.

Eine Privilegierung im Außenbereich deckt (nur) den Agrarbetrieb ab. Das Betriebskonzept der Schlachtere- ist jedoch standortgebunden und lässt sich nur in Verbindung mit Flächen zur Weidehaltung realisieren.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung für einen ergänzenden Neubau des Schlachtere- und Zerlegebetriebs an dem Standort im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie auch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die im Bestand vorhandenen, nördlich des Pariser Weges gelegen Anlagen sind bereits durch bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen abgedeckt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat in ihrer Sitzung vom 17.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtere- Baumann“ sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Grundlage hierfür bildete ein zwischen der Stadt Viernheim und dem privaten Initiator der Baumann GmbH & Co. KG abgestimmtes Bau- und Nutzungskonzept, welches den konkret absehbaren (kurz- und mittelfristigen) Handlungsbedarf als auch zukunfts offene Perspektiven ermöglicht.

Zusätzlich wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Viernheim und der Fa. Baumann abgeschlossen, der die Durchführung von bspw. grünordnerischen Maßnahmen (erforderlicher Ausgleich, Ersatz oder Maßnahmen zur Kompensation), eine Kostenregelung sowie die zeitliche Realisierung von Einzelmaßnahmen regelt.

Da die Flächen des Schlachtere- und Zerlegebetriebs nebst Agrarunternehmung in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ liegen, stellt die Stadt Viernheim vorliegenden Antrag auf Abweichung von den Zielen der Regionalplanung, der nachfolgend begründet wird.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im südhessischen Kreis Bergstraße auf der Gemarkung der Stadt Viernheim und dort ca. 2,2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs.

Es liegt im Außenbereich in im Übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Angebunden ist das Gebiet über den durchgängig ausgebauten Flurweg „Pariser Weg“, im weiteren Verlauf über „Am Wiesenweg“, mit Anschluss an die L3111 / Robert Bosch Straße.

Im Norden und Süden grenzen direkt an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen an.

Außerhalb des Plangebietes verläuft im Osten entlang der Grenze des Geltungsbereichs der Landgraben. Dieser führt dauerhaft Wasser. Daneben verläuft der Pariser Weg und anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen außerhalb des Planungsgebietes befindet sich zunächst die Wegeparzelle „Am Pariser Weg“. Direkt daneben verläuft der Schwarze Graben, weiter westlich befinden sich abermals Flächen der Landwirtschaft.

Der Schwarze Graben ist größtenteils mit Vegetation - Gebüsch, Sträuchern aber auch Einzelbäumen - überwachsen. Einzelne (Brücken)Durchlässe scheinen verschlossen.

Im Erläuterungsbericht zur „Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzem Graben“ (12/2018, BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt) wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Vorflutfunktion der Gräben untersucht. Darin heißt es, dass der Schwarze Graben entlang einer Teilstrecke (auch auf Höhe des Plangebietes) als Graben kaum mehr erkennbar ist; die noch bestehenden Brücken/Durchlässe sind teilweise vollständig verfüllt. Der Schwarze Graben weist im heutigen Zustand keine Vorflutfunktion auf. Sowohl sein (stromauf gelegener) Abzweig vom Landgraben als auch Teile seines unterhalb folgenden Grabenbettes sind (nahezu) vollständig verfüllt.

Im Westen außerhalb des Planungsgebietes verläuft in eine Freileitung/Fernleitung.

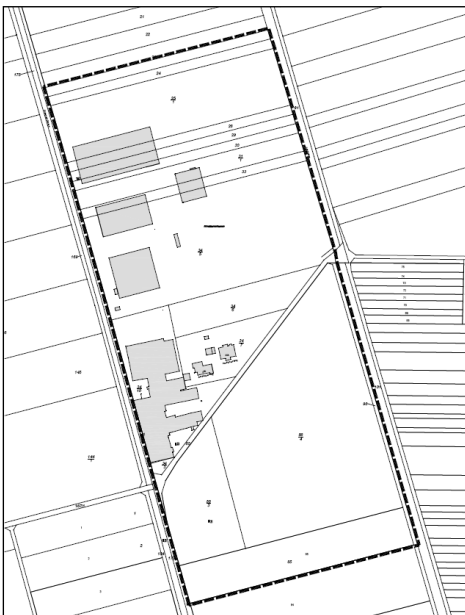
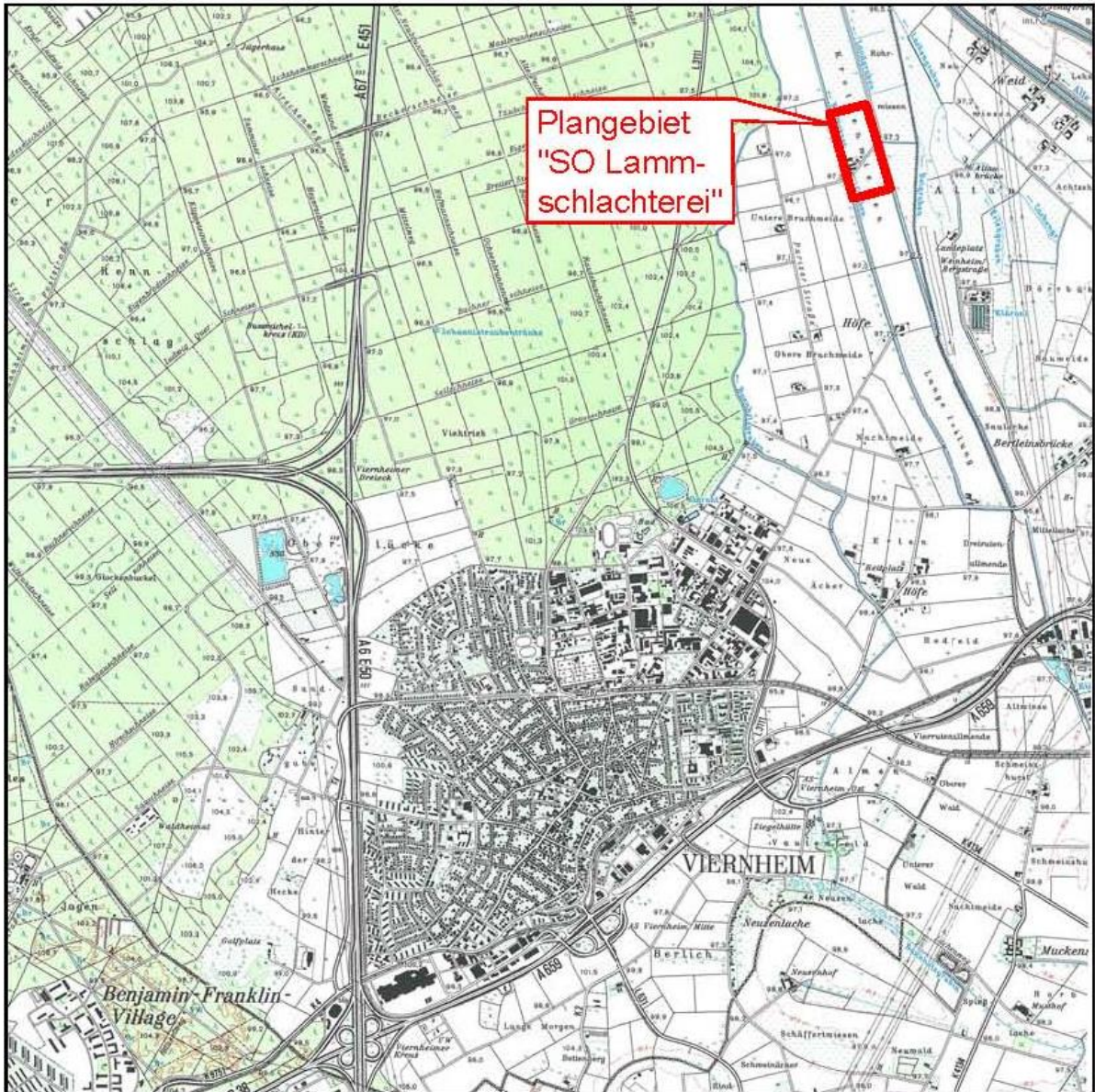
In räumlicher Nähe befinden sich zwischen dem Planungs- und dem Stadtgebiet weitere einzelne Hofanlagen, besetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben, tlw. genutzt als Pferdepension oder Gästehaus (siehe Abb.1).

Im Landschaftsraum vorherrschend sind die offenen ebenen Ackerfluren, sowie einzelne flurbegleitende Pflanzungen (Hecken, Gebüsch, Saumstrukturen, tlw. Einzelbäume).

Der nördliche bis östliche Blick wird von dem Höhenzug der Bergstraße geprägt. Im Westen dominiert das Waldgebiet welches sich nördlich des Stadtgebiets Viernheims bis nach Lampertheim erstreckt. Verstreut sind einzelne Aussiedlerhöfe anzutreffen.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 225 „Hessische Rheinebene“ und zur Untereinheit „Südliches Neckarried (225.61)“. Einen Schutzstatus (Natura 2000 oder Naturschutzgebiet) gibt es nicht. Im Westen liegt das Biotop 6417B0060 „Hecke am unteren Schwarzen Graben NE Viernheim“.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Gewanntiefe zwischen dem Landgraben und dem Schwarzen Graben, südlich und nördlich des Pariser Weges. Er hat eine Fläche von ca. 13,86 ha.



oben:

Abb. 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: TK 25; Geltungsbereich farblich markiert)

links:

Abb. 2: Geltungsbereich Plangebiet

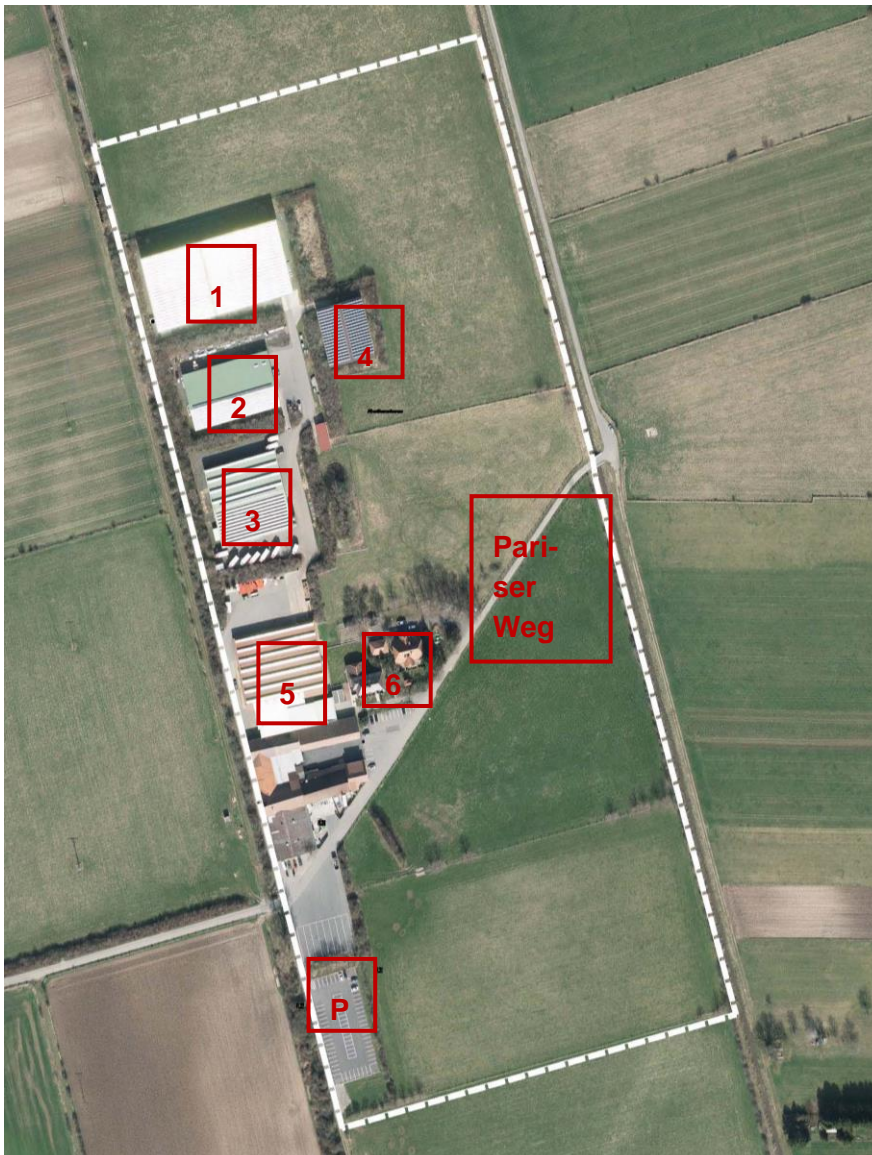
3 Bestandssituation, Planung, Vorhabensbeschreibung

[Vorabzug der Regelungsinhalte des aufzustellenden Bebauungsplans]

Für die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes innerhalb der bestehenden Betriebsstätten der Fa. Baumann muss Planungsrecht geschaffen werden. Dieses Planungsrecht soll sowohl den kurzfristig erforderlichen Neubau abdecken, zugleich aber auch den Bestand erfassen, sowie ein zukunftsfähiges Bau- und Nutzungskonzept der Betriebsstätte ermöglichen.

Innerhalb des Planungsgebietes - im Bestand - existieren bereits 3 Hallengebäude (Luftbild Abb. 3: Nr. 1-3), ein überdachter Mistplatz (Luftbild Abb. 3: Nr. 4), ein Gebäudekomplex des Schlachtereier-Zerlegebetriebs mitsamt Sozialgebäude und Verwaltungstrakt (Luftbild Abb. 3: Nr. 5) sowie 2 Wohngebäude (Luftbild Abb. 3: Nr. 6). Ergänzend gibt es untergeordnete bauliche Anlagen wie Garage und Hundezwinger.

Die baulichen Anlagen verfügen über Baugenehmigungen und sofern für die Betriebsstätten erforderlich, auch über die notwendigen Genehmigungen (BlmSchG, BlmSchV).



Die Zufahrten, Parkplatz und Hof innerhalb des Betriebes sind versiegelt.

Der Pariser Weg ist asphaltiert.

Südöstlich des Weges sind Lkw und Pkw Stellplätze angelegt.

Abb. 3: Luftbild, Bestand

Als kurzfristig anstehendes Maßnahmenpaket sind Bestandsumbauten am „Komplex 5“ mit der Anpassung der Reindräume und der Sozialräume vorgesehen.

Die Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtung erfolgt mittelfristig zudem durch einen Neubau nördlich der Wohngebäude (vgl. Abb. 4 Baukonzept, rot markiert; Nr. 5n).

Eine Anpassung der inneren Erschließung und auch der Anbindung an den Pariser Weg wird im Zuge des Neubaus erforderlich, um die betriebsbedingten Abläufe zu ermöglichen.

Um darüber hinaus auch auf künftige Anforderungen reagieren zu können, ist das mit der Stadt und Fa. Baumann erarbeitete Bau- und Nutzungskonzept als ganzheitliches, zukunftsorientiertes System konzipiert worden. Es ermöglicht bis zu 2 Ergänzungsbauten im nördlichen Bereich (vgl. Abb. 4 Baukonzept, „E“).

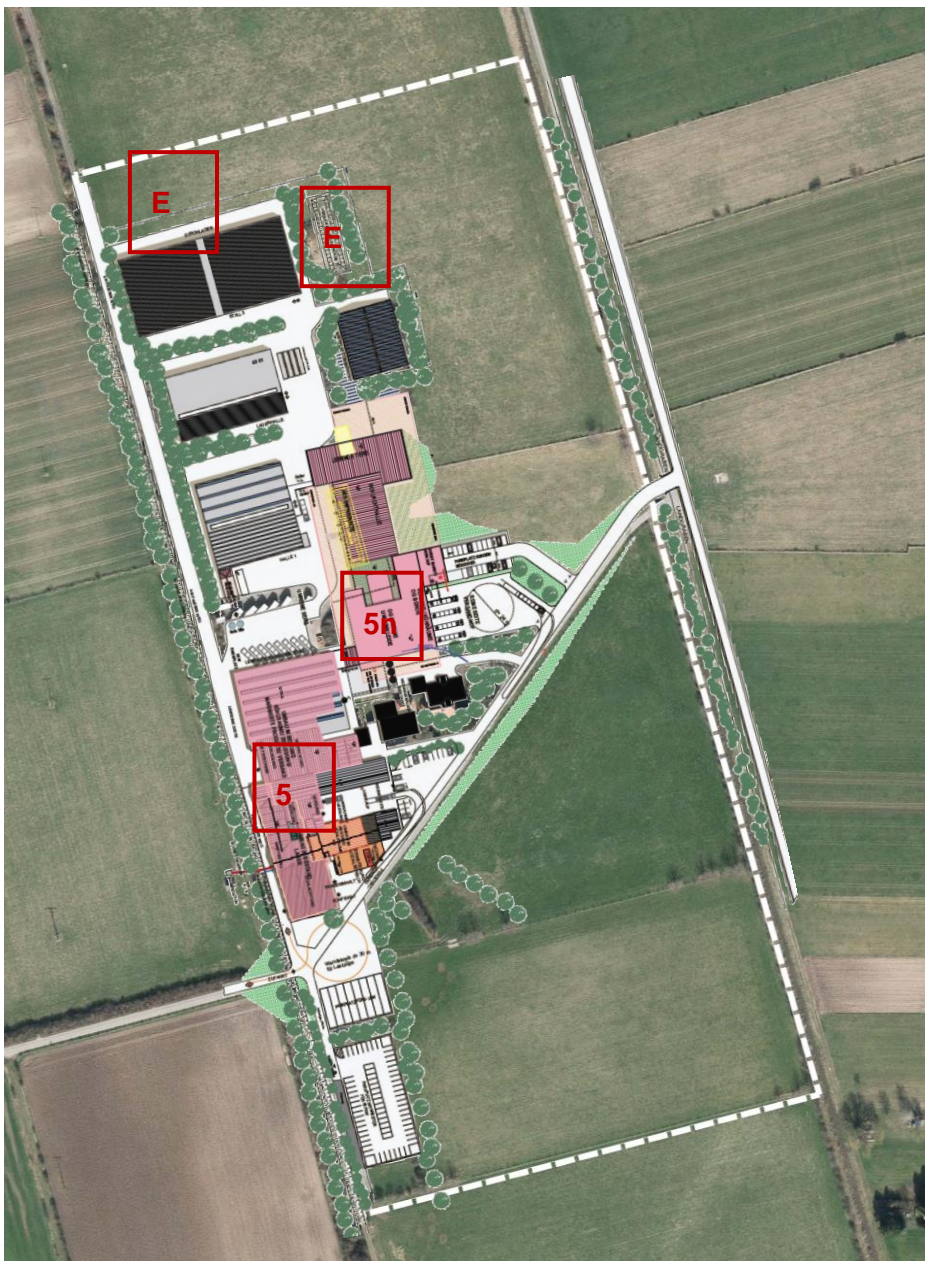


Abb. 4: Luftbild mit Baukonzept

Das Betriebskonzept der Fa. Baumann basiert auf der Erzeugung von hochwertigen Fleischprodukten als auch Verantwortung und respektvollem Umgang mit Fleisch. Im Gegensatz zu anderen Fleischproduzenten wird den Tieren eine Schonzeit und Akklimatisierung in Ställen und auf der Wiese eingeräumt (vgl. http://www.baumann-lamm.de).

Ein wesentliches Erfordernis für den Schlachtere- und Zerlegebetrieb ist daher der Zugriff auf unmittelbar in räumlicher Nähe verfügbare Flächen zur Weidehaltung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt daher auch einen erheblichen Weideflächenanteil.

Der Planungsbereich mit knapp 13,9 ha weist auf ca. 6,3 ha landwirtschaftliche Flächen aus. Für das SO verbleiben ca. 7,6 ha.

Aus dem Vorabzug der Planzeichnung (Abb. 5) ist die räumliche Trennung der Betriebsstätte (nordwestlich des Pariser Weges) und der landwirtschaftlichen Flächen (Weideflächen; nordöstlich und südöstlich des Pariser Weges) gut erkennbar. Auch das o.g. Bau-Konzept inkl. des heutigen baulichen Bestandes ist durch Setzung von Baugrenzen nachvollziehbar.

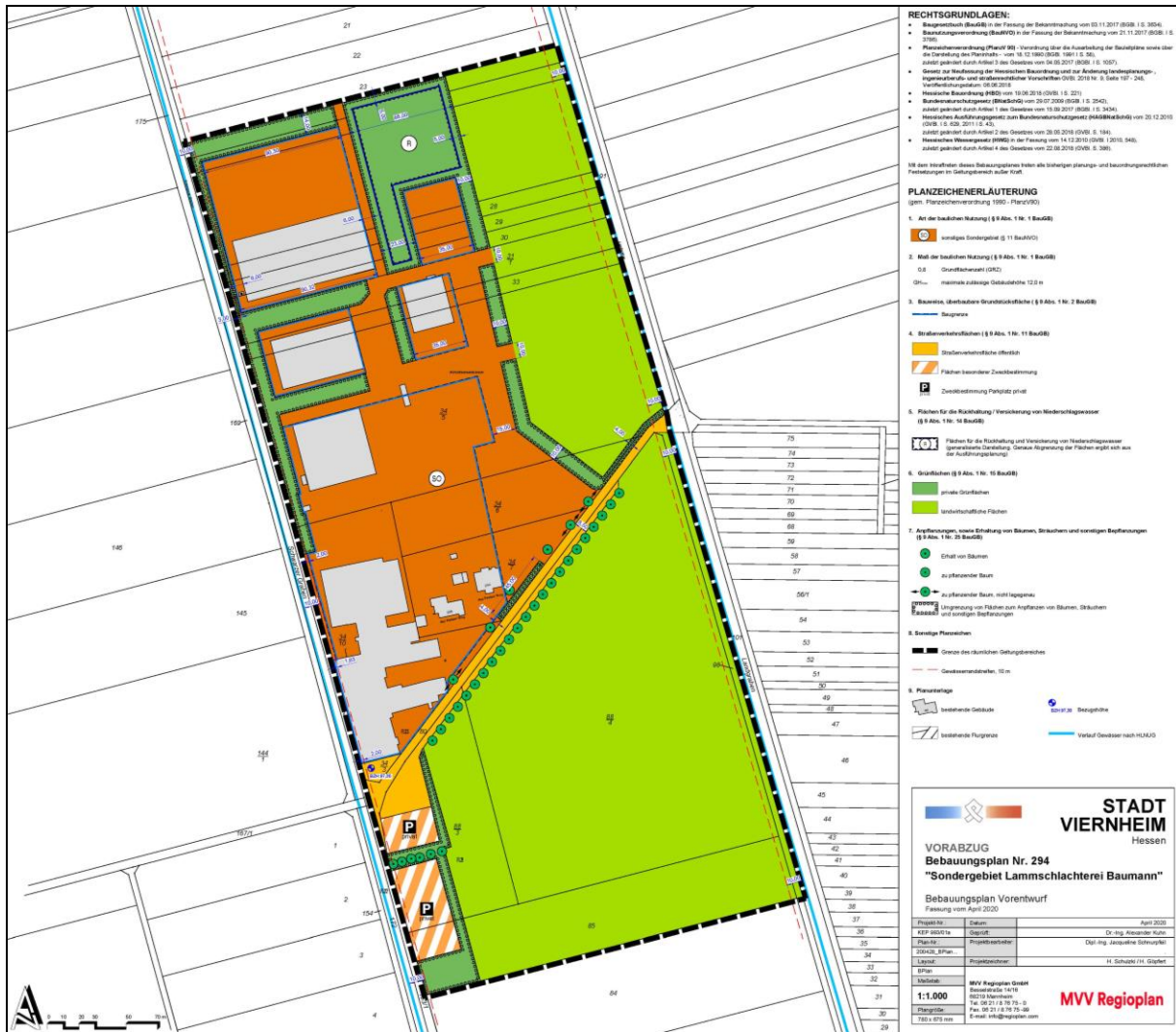


Abb. 5: Vorabzug Planzeichnung Entwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 294; Stand April 2020

Die Gebäude werden durch die räumliche Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen grünordnerisch sowie gestalterisch eingebunden.

Die Grundstückseingrünung erfolgt durch eine geschlossene Bepflanzung mittels heimischer Hecken und Gehölze. Eine Pflanzliste sowie Mindestqualitäten sind im Bebauungsplan definiert. Als Sichtschutz aber auch zum Schutz der Anlage erfolgt damit eine weitere Ergänzung der bereits vorhandenen Gehölze.

Das gleiche gilt für die Stellplatzanlage südlich des Pariser Weges. Auch diese wird eingegrünt. Weiterhin sind Baumsetzungen entlang der Verkehrsfläche Pariser Weg. (ca. 26 Neupflanzungen vorgesehen. Zu erhaltende Bäume sind im Vorabzug der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aus versicherungsrechtlichen Gründen muss zum Schutz der Anlage ein Zaun das Betriebsgelände umgrenzen. Um die Auffälligkeit zu reduzieren, ist die Zaunanlage im Bereich der Eingrünung zu errichten. Die Höhe der Zaunanlage darf 2,15 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Die Fahrspur des Pariser Wegs wird auf 8,5 m verbreitert, um allen Nutzungsansprüchen, auch dem nicht motorisierten Individualverkehr (n-MIV) gerecht zu werden.

Der Pariser Weg, als auch die Streckenführung zur verkehrlichen Andienung des Plangebietes an die Stadt Viernheim (über die Robert Bosch Straße/L3111, „Am Wiesenweg“, „Pariser Weg“), ist durchgängig asphaltiert und befindet sich in einem guten Ausbauzustand.

Zur besseren Abwicklung der Verkehre, wurde die Strecke in der Vergangenheit ertüchtigt. An mit der Stadt Viernheim abgestimmten, planerischen als auch eigentumsrechtlich möglichen Stellen wurden Aufweitungen der Verkehrsfläche durch den Firmeninhaber hergestellt. Diese Ausweichstellen gewähren die bessere Abwicklung von Begegnungsverkehren Lkw-Lkw (vgl. Anlage 4).

Der „Pariser Weg“ und „Am Wiesenweg“ werden ferner für Erholungs- und Freizeitverkehre vom n-MIV genutzt. Ein Radweg ist ausgewiesen. Eine Einbindung des ÖPNV existiert nicht.

Die Verkehrsbelastung des Pariser Wegs wurde durch die Stadt Viernheim im Februar 2019 mittels automatisierter Zählung (24h, über 7 Tage, Standort Messstelle unmittelbar vor Plangebiet) erhoben. Innerhalb des Erfassungszeitraumes fanden 3.394 Pkw-Fahrten, 249 Lkw-Fahrten sowie 61 Lastzug-Fahrten (Gesamtsumme von Hin- und Rückfahrten) statt. Untergeordnet darin sind auch Baustellenverkehr und Durchgangsverkehre enthalten.

Die Fahrten zeigen tageszeitliche Schwankungen entsprechend dem Arbeitsrhythmus. Die Maximaltagesbelastung betrug an einem Werktag 634 Pkw-Fahrten (Minimalbelastung 144 Pkw [Sonntag]) und 44 Lkw-Fahrten (alle Zahlen entsprechen der Summe aus Hin- und Rückfahrten [Beidrichtungsverkehr]).

Aufgrund des funktionalen und arbeitsablaufbedingten Betriebskonzepts sind auch künftig grundsätzlich keine deutlichen Mehrverkehre zu erwarten, sodass bei Umsetzung des Vorhabens nur eine leichte Erhöhung der Verkehre anzunehmen ist. Ein 10%-iger Aufschlag der Ist-Fahrten deckt den Prognosezeitraum ab.

Die Straße und Wege sind aber leistungsfähig genug um diese prognostizierten Mengen von dann jeweils knapp 4.000 Pkw, 270 Lkw und 70 Lastzug-Fahrten (7 Tage, Hin- und Rückfahrten) zu bewältigen.

Die (beabsichtigten) Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 294 „SO Lammschlachtereiei Baumman“ setzen für das Plangebiet des Weiteren fest:

- Die Zulässigkeit von Anlagen zum Schlachten von Tieren, als auch landwirtschaftliche Betriebe mit ihren erforderlichen baulichen Anlagen, die zum Betrieb des Schlacht- und Zerlegebetriebs erforderlich sind (Anlagen zur Tierverwertung, zur Tierunterbringung, zur Lagerung)
- Die untergeordnete Zulässigkeit von: Anlagen zur Büronutzung (für die Betriebsstätten des „SO“), Anlagen zum Vertrieb und Direktverkauf der Erzeugnisse (mit max. 300 m² VK-Fläche [IST: 70 m²]), Anlagen zur Wohnnutzung (die der Betriebsstätte des „SO“ zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind; mit max. 1.300 m² Wohnfläche [IST: 720 m²])

Hinweise zur untergeordneten Zulässigkeit der Anlagen zum Vertrieb:

Die maximale Verkaufsfläche (VK) von 300m² ermöglicht es auch den künftigen Ansprüchen der Kunden - insbesondere an das Einkaufsumfeld und die Organisation der Verkaufsbereiche - gerecht zu werden. Die Größenbeschränkung orientiert sich an der bestehenden Räumlichkeit. Als Bezugsgröße wird ein vorhandener Gebäudeteil mit einem entsprechenden Umfang von ca. 30 x 10m Gebäudegrundfläche herangezogen (vgl. Abb. 6). Auf Ebene der Bauleitplanung wird ferner eine Festlegung zum Vertriebssortiment getroffen. Als Hauptsortiment (ca. 80% der VK) werden die Betriebserzeugnisse und seine Nebenprodukte festgelegt. Das Randsortiment soll keine Einschränkung erhalten.

Hinweise zur untergeordneten Zulässigkeit der Wohnnutzung: Hierdurch sollen Personen die im direkten betrieblichen Zusammenhang stehen die Möglichkeit erhalten auch vor Ort zu Wohnen. Dies betrifft den/ die Betriebsinhaber (mit Angehörigen) als auch Betriebsleiter, Aufsichts- Bereitschaftspersonal, Hausmeister. Die Wohnfläche wird auf 1.300m² begrenzt. Davon sind bereits 720m² WF im Bestand vorhanden (die beiden Wohngebäude mit ca. 560m² WF und ca. 160m² WF für 2 Hausmeisterwohnungen).



Verkaufsstätte

Planung (1) (blau)

Wohnen

Bestand (rot), mit:

- Inhaber (2)
- Hausmeister (3)

Abb. 6: Luftbild; Verortung untergeordnete Nutzungen

- Für das Sondergebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine GRZ-Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten auf max. 0,9 festgesetzt. Diese Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubarer Flächen, allerdings nicht in den Flächen mit Pflanzgeboten, zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m beschränkt. Eine Ausnahme gilt für Hochregallager, mit max. 15,00 m.

Öffentlich nutzbare Verkehrsflächen die ggfls. anteilig auf privaten Flächen liegen, werden privatrechtlich in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Knotenpunkt im Westen – unmittelbar hinter dem Schwarzen Graben – ist dimensioniert um ein Drehen und Einschwenken von Lastzügen (Schleppkurve Lastzug = angesetzte Bemessungsfahrzeug) zu ermöglichen. Ein Durchmesser von 30 m ist hierfür erforderlich. Südlich angrenzend befinden sich 8 Lkw-Stellplätze. Auf der zweiten, südlich gelegenen Stellplatzfläche werden 66 Pkw-Stellplätze vorgehalten. Nördlich des Pariser Weges im Vorbereich der Betriebsstätte sind weitere 16 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Die Verkehrsfläche soll darüber hinaus durch geeignete Maßnahmen (Markierung, Beschilderung) geordnet werden. Die nördlich und südlich des Pariser Weges ausgewiesenen privaten Stellplätze sollten erhalten bleiben.

Die Weideflächen (Landwirtschaftliche Fläche) sind von Gebäuden freizuhalten. Hier sind nur untergeordnete Bauten zur Tierversorgung (Fütterung, Tränke, Unterstand, Einzäunungen) und ggfls. erforderliche Zufahrten, Wege, Nebenanlagen zulässig; allerdings keine Garagen und überdachte Stellplätze.

Die Lage des gesamten Geltungsbereichs im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wird im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Ebenso in der Planzeichnung festgesetzt sind Flächen zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser (im nördlichen Bereich des Planungsgebiets) sowie die Gewässerrandstreifen des Schwarzen Grabens und des Landgrabens mit jeweils 10 m.

Leitungsgebundene Infrastrukturen sind im Umfeld vorhanden. Für Neubauten erfolgt ein entsprechender Ausbau auf dem Privatgrundstück.

Die Leistungsfähigkeit der Anlagen Kanal, Strom, Wasser wurden im Rahmen einer frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht kritisch beurteilt. Die Ver- bzw. Entsorgung kann folglich bei entsprechendem Leitungsanschluss sichergestellt werden.

Das oben beschriebene Planungsvorhaben, sowie die gegenwärtige Bestandssituation weist folgende **Flächenstatik** auf:

	Bestand [m ²]		Planung [m ²]			Geltungsbereich Bebauungsplan (13,862 ha)
Gebäude/ überbaubare Fläche	13.840	30.575	37.675	58.935	Sonst. SO (75.760)	
Versiegelte/ geschotterte Fläche	16.735		21.260			
Grünflächen	13.555	13.555	16.825	16.825	Weide (62.860)	
Weideflächen	94.490	94.490	62.860	62.860		

Tab. 1. Flächenstatistik

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst ca. 13,86 ha.

Davon sind im heutigen Bestand durch Gebäude 13.840 m² überbaut. 16.735 m² sind durch Zufahrten und Wege inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen versiegelt.

Grünflächen im Bestand nehmen 13.555 m² in Anspruch; die verbleibenden 94.490 m² sind bestehende Weideflächen (landwirtschaftliche Fläche).

Durch die Planung verringert sich innerhalb des Geltungsbereichs der Anteil der Weideflächen um ca. 3 ha; es verbleiben 62.860 m² landwirtschaftliche Fläche.

Die Grünflächen (Bereiche mit Pflanzgeboten) vergrößern sich auf 16.825 m² (+3.270 m²). Die überbaubaren Flächen (Baufenster) nehmen 37.675 m² ein; die verbleibenden Flächen des Sondergebietes, also Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen, haben eine Größe von 21.260 m².

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011).

Die Stadt Viernheim ist im gültigen Regionalplan als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Mannheim-Viernheim-Weinheim-Fürth) ausgewiesen.

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann“ liegt ca. 2,2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs Viernheims. Der Bereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegt als:

- „Vorranggebiet Landwirtschaft“,
- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“,
- „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und
- „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ (siehe Abb. 6 und Abb.7).

Die Kategorien der Gebietsfestlegungen „Vorranggebiet“ und „Vorbehaltsgebiet“ entfalten eine unterschiedliche Rechtswirkung:

Vorranggebiete (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG) bezeichnen Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.

Vorbehaltsgebiete (§7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ROG) bezeichnen Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) tangiert. Im Übrigen gilt der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereie Baumann“ befinden sich keinerlei ausgewiesene oder geplante Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesene Schutzgebiete.

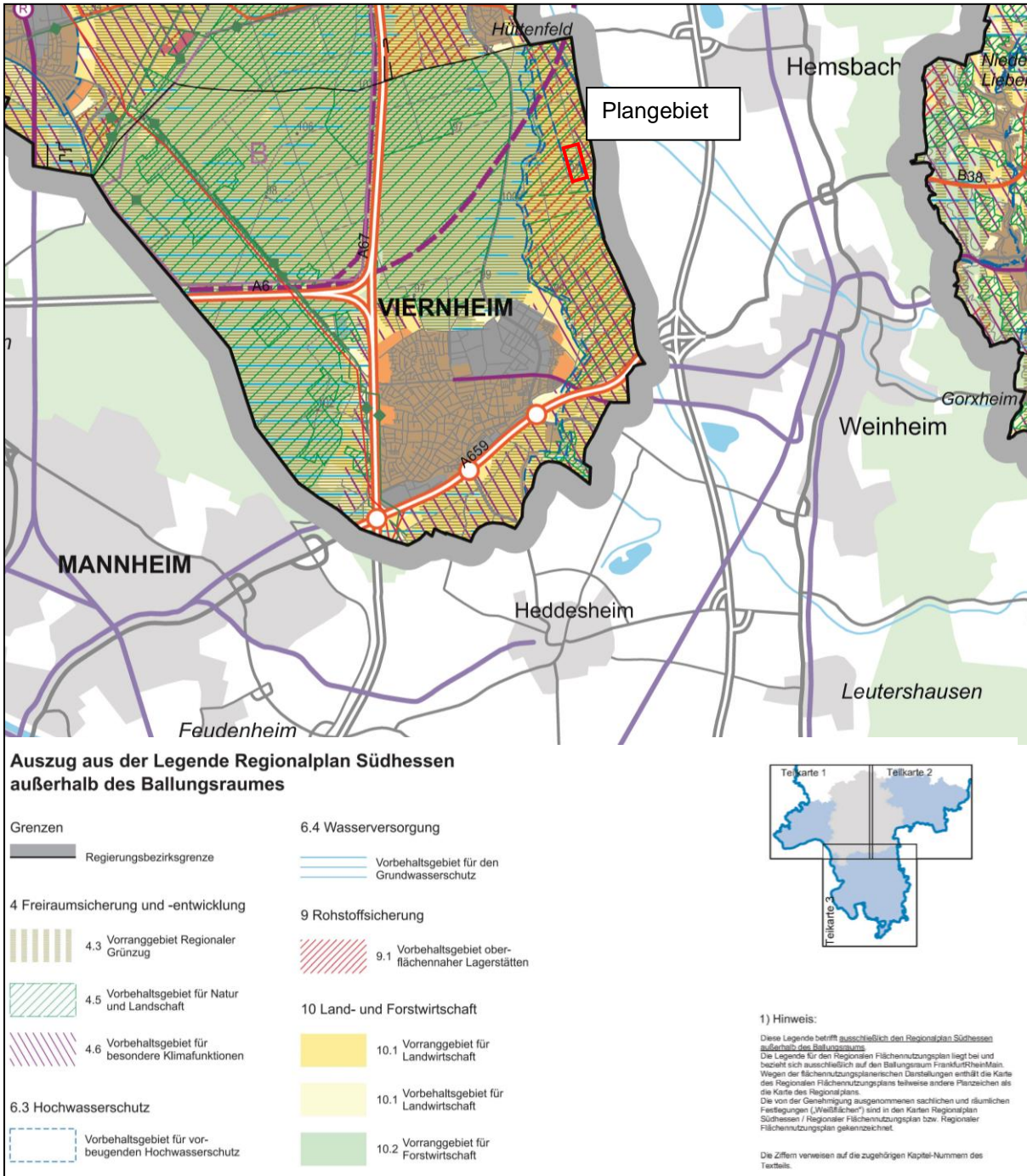


Abb. 7: Ausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen und Legende

Ausweisung von Bauflächen (Sonderbauflächen, Gewerbeflächen, Flächentausch)

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Ziel formuliert, dass die „bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen“... „innerhalb der“... „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden“ [hat] (Z3.4.1-3).

„Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha“... „am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden (Z3.4.1-5).

Unter dem Abschnitt 3.4.2 werden analoge Zielsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete festgeschrieben (vgl. Z3.4.2-4). „Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der“... „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.

Als Grundsatz festgelegt ist ferner die Zulässigkeit von Flächenausweisungen ortsansässiger Betriebe (G3.4.2-6); „Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinden zulässig.“

Mit dem Grundsatz G3.4.2-8 wird die Möglichkeit eines Flächentausches gewerblich geeigneter Flächen verankert. „Sind die in den "Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven gewerblich nicht nutzbar oder verfügbar, können die Gemeinden durch Flächentausch andere für gewerbliche Zwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 3 eingehalten werden. Diese Werte können überschritten werden, wenn ein konkreter betrieblicher Bedarf vorliegt.“ Der Regionalplan ermöglicht es folglich auch auf besondere Planungsanlässe und Rahmenbedingungen reagieren zu können.

„Vorranggebiet Landwirtschaft“

Der Regionalplan hat als zu beachtendes Ziel formuliert:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. (Z10.1-10)

Als Grundsätze formuliert sind:

(G10.1-4) ... „die Entwicklung der zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe [ist] zu gewährleisten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ist zu vermeiden.

(G10.1-11) „In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

Auch wenn die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind für lokale Planungen gewisse Handlungs- und Gestaltungsspielräume gegeben, sodass in diesen Gebieten (gemeint sind hier zunächst Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“) kleinflächige Inanspruchnahmen bis 5 ha sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich sind.

„Vorranggebiet Regionaler Grünzug“

Der Regionalplan hat als zu beachtende Ziele formuliert:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben“ (Z4.3-2).

„Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden“ (Z4.3-3)

Als Grundsatz wurde u.a. formuliert, dass als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesene Freiräume als zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden sollen (G4.3-1).

„Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

G4.5-4 „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

„Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“

Der Regionalplan hat als zu beachtenden Grundsatz formuliert:

G9.1-2 "Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten" „sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Eine Entscheidung über einen künftigen Abbau ist mit dieser Darstellung nicht verbunden.“

Wie in der Begründung des Regionalplanes ausgeführt wird, ist mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet keine regionalplanerische Abstimmung über eine Rohstoffgewinnung an diesen Standorten erfolgt bzw. verbunden. Auch eine Nutzung der Lagerstätte ist in der Laufzeit des Regionalplans/RegFNP nicht vorgesehen.

Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt. Sie sind hochwertig und werden aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung als besonders schützenswert eingestuft.

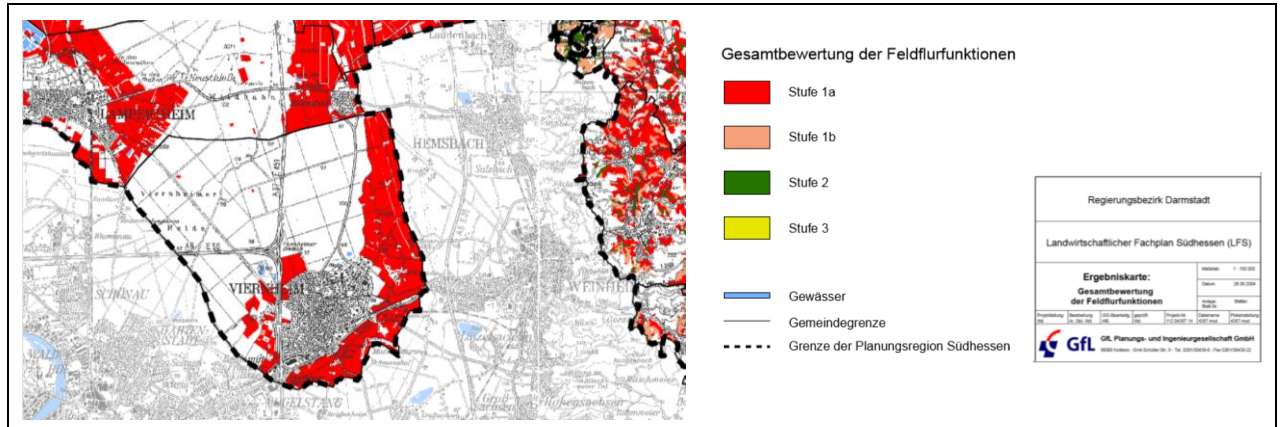


Abb. 8: Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)

4.2 Gültiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes (FNP) Zweiter Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979. Der Bereich nördlich des Pariser Weges wird annähernd vollständig als sog. „Aussiedlerhof“ (A) dargestellt. Südlich des Pariser Weges sind zunächst Flächen für die Agrar-/Landwirtschaft ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist abermals eine Fläche für Aussiedlerhöfe gekennzeichnet. Im Umfeld sind weitere dieser Aussiedlerflächen und Flächen für Landwirtschaft zu finden. Eine 20 kV- Freileitung ist westlich des Planungsgebietes im Plan verzeichnet. Die Plandarstellung entspricht nicht der tatsächlichen Situation. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum beabsichtigten Bebauungsplan geändert. Die Durchführung dieser 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.05.2019 von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen.

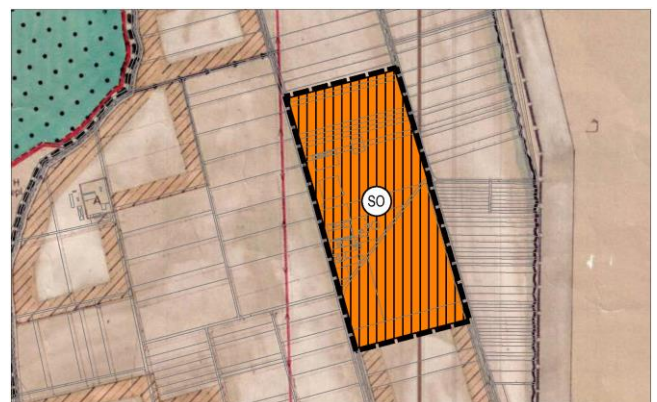
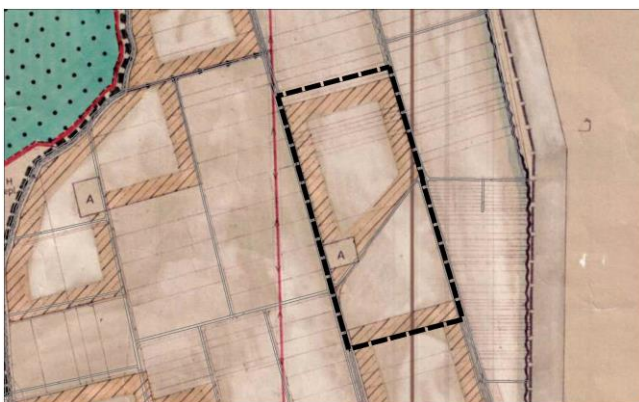
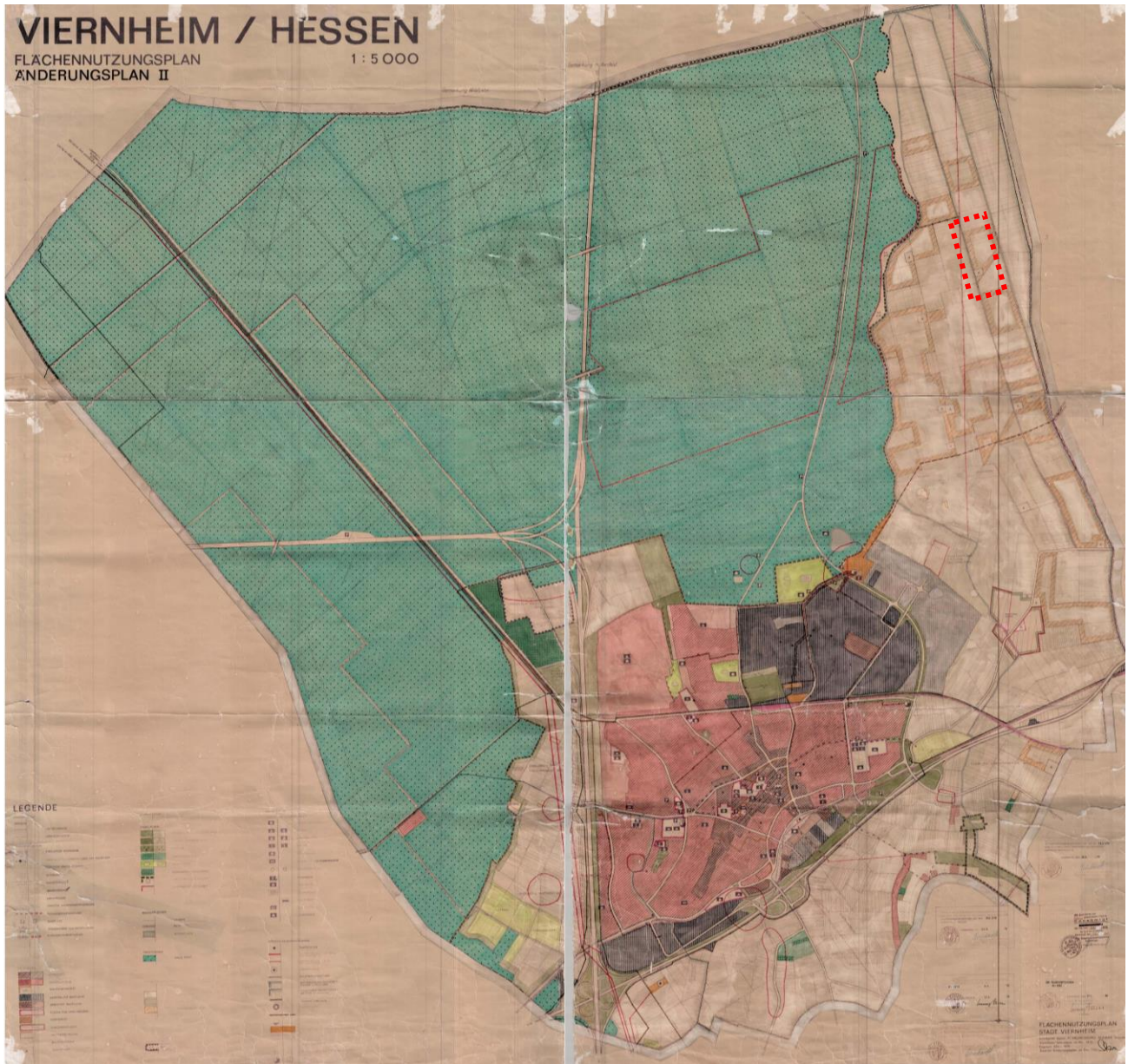


Abb. 9: Flächennutzungsplan (1979); unten: Detailauszug FNP

(jeweils mit Abgrenzung Plangebiet; links: FNP 1979, rechts: geplante (26.) Änderung)

5 Begründung der Zielabweichung

Über eine Zielabweichung vom Regionalplan nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG), wonach von Zielen der Raumordnung abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, entscheidet die Regionalversammlung.

Der Antrag auf Zielabweichung wie folgt begründet:

5.1 Vorranggebiet Landwirtschaft

Der Zielkonflikt, einer landwirtschaftlichen Bodennutzung nunmehr keinen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen zuzusprechen, ist mit der Vorbelastung der Fläche durch den baulichen Bestand zumindest teilweise zu entkräften. Von dem Planungsbereich mit ca. 13,86 ha sind heute bereits 3,06 ha überbaut.

Die SO-Ausweisung umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha (inkl. der öffentlichen / privaten Verkehrsflächen), wovon künftig mindestens 1,7 ha grünordnerisch überplant werden.

Damit verbleibt eine Fläche von 5,9 ha.

Abzüglich der baulichen Vorbelastung durch den baulichen/überbauten Bestand (3,1 ha) umfasst das Sondergebiet „NEU“ noch 2,8 ha.

Die Beanspruchung läge damit unter der Schwelle der regionalplanerischen Bedeutsamkeit.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Anlagenbereich der Betriebsstätte „Schlachterei“ – auch wenn es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben wie der des Anlagenbereichs der Agrarunternehmung handelt – doch zumindest im Sinne eines landwirtschaftsnahen Betriebs zu bewerten ist.

Die verbleibenden Flächen mit einer Größe von 6,3 ha werden dauerhaft als landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich gesichert. Sie stehen dem Ziel des Vorrangs Landwirtschaft nicht entgegen.

Eine Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen als SO ist auch vor dem Planungsanliegen zu beurteilen. Sie dient der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen der Fa. Baumann, dem Schlachterei- und Zerlegebetrieb als auch der Agrarunternehmung Baumann und damit dem dauerhaften Erhalt der Betriebsstätte. Der Beanspruchung der landwirtschaftlichen Fläche sollte daher ermöglicht werden.

5.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Funktionalität der Regionalen Grünzüge ist gemäß Zielvorgabe des Regionalplanes durch andere Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Damit sind Vorhaben und Planungen die zu Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall ist, wie unter Punkt 5.1 dargestellt, zunächst die Vorprägung des Plangebietes mit baulichen Anlagen zu berücksichtigen (siehe auch Flächenstatistik).

Die bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Plätze, Höfe) haben Bestandsschutz. Das durch die Bauleitplanung umsetzbare Baukonzept würde 3-4 zusätzliche Neubauten ermöglichen.

Gegenwärtig wird der Landschaftsraum dominiert von offenen ebenen Ackerfluren die durch linear gesetzte Strukturen wie Wege oder flurbegleitende Pflanzungen (Hecken, Gehölze, Bäume, Grünsaum) und auch durch Einfriedungen (offene Zäune/ Koppeln), gegliedert werden. Punktuell treten die einzelnen Aussiedlerhöfe in den Vordergrund.

Im Westen endet der Blick in die offene Landschaft am Viernheimer/Lampertheimer Wald; im Nordosten an den Höhenzügen der Bergstraße.

Der Waldbestand im Westen und die Hügelkette der Bergstraße im Osten begrenzen eine (länderübergreifend) wahrnehmbare Ebene von ca. 5km Breite. Einzelne Ortschaften, parallel am Fuß der Bergstraße gelegen, begrenzen den Naturraum optisch. Eine Barriere stellt die ca. 2,0-2,5 km östlich vom Plangebiet verlaufende BAB 5 (Baden-Württemberg) dar.

Zwischen dem Viernheimer/ Lampertheimer Wald im Westen, mit ca. 400-800m Entfernung zum Plangebiet, und der BAB 5 im Osten sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch einzelne punktuelle Nutzungen gekennzeichnet.

Im Luftbild sind 7 weitere Aussiedlerhöfe (Hessen) sowie Klärwerk, Vereinsanlagen, Flugplatz und Aussiedlerhöfe mit verschiedenen gewerblichen Einheiten (Baden-Württemberg) gut erkennbar.

Der Freiraum weist somit eine (punktuelle) Vorbelastung auf, die auch mit der Ausweisung des Planvorhabens und der damit verbundenen Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Vorbelastung nicht die grundsätzliche Funktionalität des Grünzugs und der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigen wird. Im Hinblick auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs ist dies nur von geringer Bedeutung.

Auch im länderübergreifenden Kontext ist auf regionalplanerischer Ebene der Grünzug in seiner Ausbreitung (Breite) gesichert. (Vgl. länderübergreifender Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar)

Der Charakter des Ordnungsraumes Regionaler Grünzug, ein zusammenhängender ausreichend großer unbesiedelter Freiraum der durch Gliederungselemente der Landschaft gestaltet ist, bleibt bestehen.

Einer Zersiedlung oder auch einer Beeinträchtigung der Siedlungsgliederung ist durch die oben beschriebene Vorbelastung zu begegnen. Mit der Planungsausweisung des SO würde dieser Bestand baurechtlich gesichert und die Ergänzungen entsprechend des Bau- und Nutzungskonzeptes ermöglicht werden.

Da der Gemarkungsraum Viernheims über keine vergleichbaren Flächen verfügt - d.h. mit dem erforderlichen Zuschnitt, der notwendigen Größe und v.a. die dem Betriebskonzept zugrunde liegende Flächenverfügbarkeit von Weideland und geeigneter Gewerbefläche, gibt es auch keine Standortalternative. Zudem wäre eine Betriebsverlagerung wirtschaftlich nicht abbildbar.

Veränderungen auf Wasserhaushalt, die Freiraumerholung oder die klimatischen Verhältnisse, die allesamt in Regionalen Grünzügen nicht zulässig sind, können bei dem geplanten Vorhaben an diesem Standort weitestgehend ausgeschlossen werden, bzw. sie werden mit Hilfe der planungsrechtlichen Ausweisung für den Bestand teilweise verbessert/ optimiert.

Der Wasserhaushalt wird durch die Vorgabe, das auf den überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen, nicht beeinflusst.

Schmutzwasser wird Satzungskonform durch Anschluss an den Kanal abgeführt.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist durch die Planung nicht vorgesehen.

Wasserrechte zur Entnahme von Grundwasser wären wasserwirtschaftlich zu genehmigen (Hinweis: Lage des Plangebietes innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried).

Die angrenzenden Gewässer „Schwarzer Graben“ (westlich) und „Landgraben“ (östlich des Plangebietes) werden in der Planung mit der Ausweisung des 10 m Gewässerrandstreifens berücksichtigt. Einzig im östlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude mit ca. 1,5-2,0 m Breite innerhalb des Streifens. Für dieses Gebäude liegen Baugenehmigung und ggfls. erforderliche BImSchG-Genehmigung vor.

Die Freiraumerholung ist auch mit dem Vorhaben wie zuvor im Umfeld gegeben. Ggfls. durch die Planung hervorgerufene Beeinträchtigungen, bspw. auf das Landschaftsbild, werden durch grünordnerische Festlegungen begegnet. Die bereits im Umfeld vorzufindenden Hecken und Gehölzstrukturen als auch lineare und punktuelle Baumsetzungen werden im Plangebiet gezielt eingesetzt.

Das entwickelte kompakte Bau- und Nutzungskonzept, die Optimierung der bisherigen betrieblichen Abläufe (bspw. durch die Organisation der inneren Erschließung) und die verkehrliche Ordnung des Pariser Weges reduzieren und verbessern die heutige Situation.

Die Anbindung des Vorhabengebietes über die ausgebauten, asphaltierten Wege (u.a. Pariser Weg) ist leistungsfähig genug um auch einen evtl. auftretenden Mehrverkehr aufzunehmen.

Die Flächen im Geltungsbereich sind zudem nur bedingt als Erholungsraum zum bezeichnen. Sie sind bis auf die Wegefläche des Pariser Weges privat und auch nicht öffentlich zugänglich (Betriebsstätte, Weidefläche).

An dieser Situation wird festgehalten. Die Durchwegung über den Pariser Weg bleibt erhalten. Die übrigen Flächen sind (und bleiben) nicht öffentlich begehbar.

Aufgrund der Lage ca. 2,2 km außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Viernheim ist das Gebiet nicht der fußläufigen Wohnumfelderholung zuzuschreiben; wohl aber in Bezug auf Radverkehrsnutzung. Über den Pariser Weg ist die Anbindung zwischen Viernheim und Hüttenfeld möglich. Alternativrouten über weitere Wege im Feld wären grundsätzlich auch nutzbar. Der Pariser Weg ist allerdings als Radweg ausgewiesen. Über ihn gelangt man an das Wegenetz entlang der Weschnitz.

Die eigentlichen Erholungsflächen sind im nahegelegenen Naturpark (LSG), dem westlich gelegenen Wald zu sehen.

Die klimatischen Verhältnisse werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Einzig mikroklimatisch wird sich am unmittelbaren Eingriffsort, auf bisher nicht überbauten Flächen die nunmehr der baulichen Nutzung zur Verfügung stehen, die lokale Lufttemperatur und die Strömungssituation analog zur aktuellen Situation im baulichen Bestand einstellen. Durch das Vorhaben wird aber in der Umgebung außerhalb des Planungsgebietes weder die Belüftungsintensität beeinflusst noch eine Luftstagnation ausgelöst.

Der Regionale Grünzug ist in seiner Ausprägung grundsätzlich als windoffen zu bezeichnen. Die vorhandenen kleinteiligen linearen Barrieren (Gebäude aber auch Gehölze) können weitläufig umströmt werden.

Das Kleinklima wird durch die Beibehaltung und Erweiterung der ortbildtypischen Vegetationsstrukturen und das Grünvolumen der vorgesehenen Ausgleichs- und Eingrünungspflanzungen nicht beeinträchtigt. Die weiteren Gehölze zur Eingrünung und zum Ausgleich, schaffen neue Lebensräume und erhöhen die Vielfalt der Lebensräume und damit die Artenvielfalt im Regionalen Grünzug. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen können damit künftig einen erheblichen Beitrag an der ökologischen Funktion als Lebensraum erfüllen. Die entsprechenden vielfältigen Habitatstrukturen bleiben erhalten und weitere werden geschaffen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange erfolgte eine ökologische Einschätzung des Plangebietes durch das Institut für Faunistik (Anlage Bauleitplan). Diese bestätigt, dass durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens (Bestandserhalt) und den geringen Flächenverbrauch (Planungsumgriff Neu) die Relevanzschwelle für evtl. betroffene Arten nicht erreicht wird. Das Plangebiet ist weiträumig von freien Ackerflächen umgeben, sodass ausreichend Habitatpotential zur Verfügung steht. Es sind allgemeingültige Maßnahmen zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, wie „Rodung außerhalb der Brutzeit“, „Ersatzpflanzungen und Eingrünung der Gebäude für den Verlust baubedingt gerodeter Gehölze“ einzuhalten.

Boden und Wasserhaushalt profitieren in aller Regel ebenfalls von diesen Maßnahmen.

Im Plangebiet sollen die Betriebsstätten der Fa. Baumann dauerhaft gesichert werden. Neben den betrieblichen Anlagen werden daher untergeordnet auch Anlagen zum Vertrieb und Direktverkauf der Erzeugnisse und Anlagen zur Wohnnutzung erforderlich. Beide Nutzungsarten existieren bereits im Gebiet. Die planerischen Vorgaben werden auf zukünftige Erfordernisse ausgelegt, aber auch auf das notwendige Maß beschränkt. So bleibt die Wohnnutzung einem eingeschränkten Nutzerkreis, dem Betriebsinhaber und dessen Angehörige sowie Angestellten (Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Hausmeister) vorbehalten. Zudem wird der Direktvertrieb der Erzeugnisse hinsichtlich der VK-Fläche und des Sortimentes beschränkt.

Um die „Entnahme“ der Flächen des Plangebietes aus dem Regionalen Grünzug auszugleichen werden Ersatzflächen im räumlichen Bezug mit gleichem Umfang und vergleichbarer Güte dem Regionalen Grünzug zugeordnet. (siehe Kapitel 7 Kompensationsflächen (Flächentausch)).

5.3 Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet wird als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ ausgewiesen. Den Belangen und Grundzügen dieser Vorbehaltsgebiete gilt es, wie eingangs beschrieben, ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beizumessen.

Eine umfangreiche Berücksichtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft erfolgt im direktem Zugriff durch die beabsichtigten Regelungen im Bebauungsplan. Der Vorhabeneingriff wird bestmöglich minimiert und durch weitere Maßnahmen kompensiert bzw. ausgeglichen.

Die Verbundwirkung des naturraumtypischen Lebensraumes wird durch das Vorhaben nicht aufgehoben. Lokal anzutreffende Landschaftsbestandteile werden aufgegriffen, in der Planung integriert und dadurch weiter gefördert.

Eine mögliche Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist insbesondere vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch den Bestand kritisch zu hinterfragen.

Der Stadt Viernheim sind keine Absichten einer künftigen Rohstoffgewinnung bekannt, noch beabsichtigt sie oder andere private einen Kiesabbau. Darüber hinaus genießt der vorhandene Betrieb Bestandsschutz, sodass ein Heranrücken eines möglichen Kiesabbaus ohnehin schwierig wäre.

Im Rahmen der Abwägung gewichten hier andere Belange stärker.

Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer hohen Bodenqualität besonders gut für eine landwirtschaftliche Nutzung. Daher ist die Eingriffsfläche des SO kompakt auf einen Kern um die bestehenden Betriebsstätten konzipiert. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von über 6 ha bleiben der Landwirtschaft erhalten. Sie werden als Weidefläche genutzt, ggfls. erfolgt auf Teilflächen die Aussaat von Grünfütterpflanzen.

6 Standortalternativen

Bei der Suche und Prüfung von potentiellen Standortalternativen für die beabsichtigte SO-Ausweisung werden folgende Flächen ausgeschlossen (Negativliste):

- Siedlungsbestand – bereits besiedelte Fläche; dient vorrangig der Wohnnutzung und ist mit dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vereinbar.
Die immissionsseitigen Auswirkungen der beabsichtigten Planung führen zu Belastungen die in Wohngebieten nicht zulässig sind. (BImSchG; BImSchV)
- Siedlungsnaher Strukturen und Siedlungsumfeld – wie zuvor.
Darüber hinaus wird ein Abstand zum Siedlungsbestand mit 300 m (Anlagen zum Schlachten von Tieren; Anlagen zum Trocknen, ..., Lagern von Tierfellen) bzw. 500 m (Anlagen zur Herstellung von Futtermitteln aus Schlachtnebenprodukten) angesetzt (in Anlehnung an Abstandserlass NRW / Immissionsschutz in der Bauleitplanung „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“)
- Wald – die Abforstung von Waldflächen wird aus ökologischer Sicht ausgeschlossen. Zudem stehen weitere Schutzgebietsausweisungen die die Viernheimer Waldflächen überlagern entgegen.
- Sonstige Flächen mit Restriktionen / entgegenstehenden Ausweisungen gem. Regionalplan (Vorranggebiete [Grünzug], Schutzgebietsausweisung) – Hieraus resultiert, wie im vorliegenden Fall, ein bestehender Konflikt zu dem festgesetzten Ziel.

6.1 Ausweisung von Bauflächen

Im Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 werden Vorranggebiete für Siedlung, [Bestand und Planung] ausgewiesen, innerhalb der die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen“ stattzufinden hat (Z3.4.1-3.)

Gleiches gilt für Gewerbe – und Industriegebiete (Z3.4.2-4). „Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der“... „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Gemäß Planwerk befinden sich zwei Vorranggebiete Siedlung (Planung) im Westen zwischen Siedlungsrand und BAB 6 (vgl. Abb. 10: Standort 1 und 2).

Der Nördliche Standort (Nr.1) soll vorrangig zu Wohnbauzwecken entwickelt werden. Erste Planungsansätze für das Baugebiet „Nordweststadt II“ werden gegenwärtig erarbeitet.

Der Standort Nr. 2 ist bereits entwickelt (Baugebiet Schmittsberg).

Am östlichen Siedlungskörper in Richtung Bannholzgraben sind zwei weitere Vorranggebiete Siedlung ausgewiesen (Vgl. Abb. 10 Standort 3 und 4). Auch hier ist bereits ein Gebiet (Standort Nr. 3) für eine konkrete wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. 2019 wurde für diese Fläche die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bannholzgraben Erweiterung“ aufgestellt.

Der „verbleibende“ Standort Nr. 4 ist siedlungsstrukturell ebenfalls nicht für die Ausweisung des Vorhabens geeignet. Die Bestandssituation weist hier bereits angrenzend Wohngebiete in Ortsrandlage aus. Eine Erweiterung des Bestandes wäre einzig durch vergleichbare Nutzungen (Schwerpunkt Wohnen) angemessen.

Unter Würdigung des 300/ 500m Abstandes zu Wohngebieten, um potentielle immissionschutzrechtliche Zielkonflikte durch die betrieblichen Anlagen (Lärm, Verkehr, Geruch) auszuschließen, kann diese Fläche für das Planvorhaben nicht herangezogen werden.

Allen Vorranggebieten Siedlung (Standort 1-4) widerspricht darüber hinaus auch die Betriebsgröße des SO. Die Vorranggebiete Siedlung sollen „nur“ zur Ausweisung von kleineren gewerblichen Bauflächen dienen.

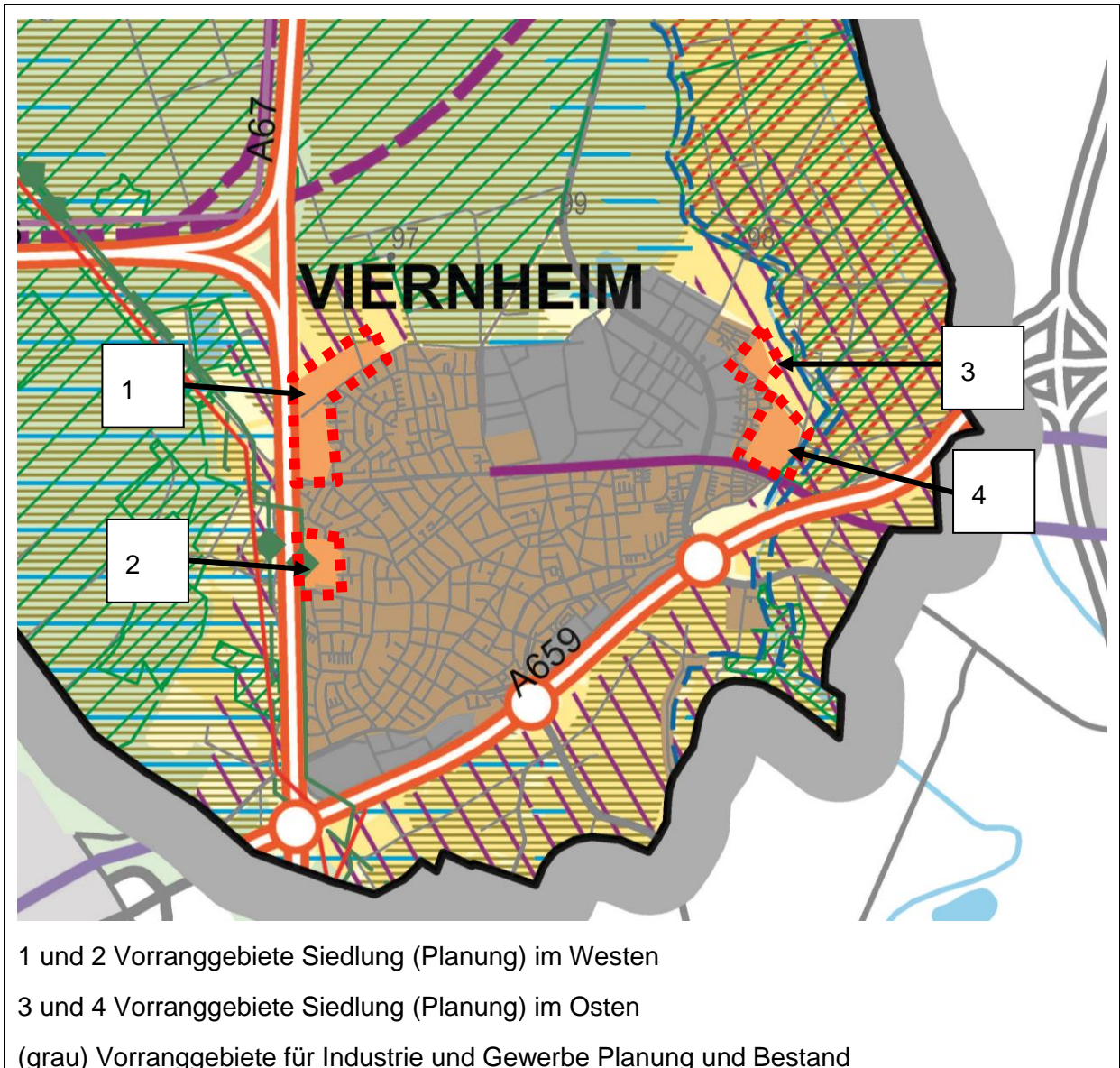


Abb. 10: Standortalternativen

Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sind - unabhängig ob Bestand (offengelassene Gewerbeflächen) oder Planung - in der erforderlichen Planungsgröße nicht vorhanden. Außerdem verfügen die Standorte auch nicht über die für das Betriebskonzept erforderlichen Freiflächen (Weide).

Darüber hinaus ist die Zulässigkeit des emittierenden Betriebes in Gewerbegebieten zu hinterfragen. Vor allem eine Verträglichkeit aufgrund der zu erwartenden Geruchsmission kann den Ausschluss der Betriebsstätte in Gewerbegebieten bedeuten.

Da, unabhängig von der inhaltlichen Eignung eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, auch keine entsprechenden Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe vorhanden sind, wäre eine Inanspruchnahme von kleineren Flächen (unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" möglich. Allerdings verbleiben unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (mind. 500m, immissionsschutzbedeutsamer Abstand) jedoch kaum Flächen, die in diese Systematik fallen.

Generell sind innerhalb Viernheimer Gemarkung Flächen, die „nur“ als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind kaum vorhanden. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen sind zur Freiraumsicherung und -entwicklung mit Vorranggebietsfestlegungen überlagert (Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet besondere Klimafunktionen). So ist auch an anderer Stelle dieser Zielkonflikt zu erwarten.

Darüber hinaus benötigt das Vorhaben einen größeren Flächenumfang als 5 ha. Auch ohne den Flächenanteil der Weidebereiche wären für die Planung des SO ca. 7,5 ha erforderlich.

Wie beschrieben sind Standortalternativen auf Viernheimer Gemarkung nicht vorhanden. Neben der Negativliste sind die untersuchten Flächen:

1. Vorranggebiete für Siedlung,
2. Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe;
3. (Behelfsweise auch) Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und
4. Flächen mit 500m Abstand zu Wohngebieten

nicht für das Planungsvorhaben geeignet.

Durch den eingeschränkten „Suchraum“ ist vielmehr zu hinterfragen, ob diese Betriebsstätte im Außenbereich nicht grundsätzlich auch besser platziert ist.

- Die Immissionsschutzrechtliche Lage ist konfliktfreier,
- die Erschließung und verkehrliche Einbindung ist gegeben,
- die Agrarunternehmung ist als privilegiertes Vorhaben bereits im Außenbereich zulässig,
- die bauliche Vorbelastung ist bereits im Bestand gegeben
- zudem ist die Art der Betriebsstätte (Schalchtereier-Zerlegebetrieb) vor Ort bereits ansässig.

Mit der vorliegenden Planung sollen Bestand der Lammschlachtereier Baumann und die zukünftigen baulichen Erfordernisse der Betriebsstätte planungsrechtlich gesichert werden.

6.2 Betriebsverlagerung

Da es keine Planungsalternativen an anderer Stelle in Viernheim gibt, wäre eine Betriebsverlagerung die einzige Lösung. Aber auch diese stellt in räumlichem sowie länderübergreifendem Kontext keine Option dar. Auch außerhalb Viernheimer Gemarkung sind die Ausweisungen im Regionalplan Südhessen flächig mit Restriktionen besetzt. Selbst im regionalen Umfang - mit Blick auf angrenzende östlich gelegene (baden-württembergische) Flächen, stellt sich eine ähnliche Situation dar. Auch diese Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Regionalen Grünzug vorbehalten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar).

Eine Betriebsverlagerung kann und sollte daher nicht in Betracht gezogen werden. Folgende weitere Gründe sind aufzuführen.

1. Es ist wirtschaftlich nicht abbildbar. Neubau einer gesamten Betriebsstätte!
2. Entsprechende Flächen stehen nicht zur Verfügung (13 ha!)

3. Teilverlagerung (der Schlachtereier-Zerlegebetrieb wird auf Industrie-, Gewerbeflächen versetzt und die Weideflächen bleiben außerhalb des Siedlungskörpers):
 - das Betriebskonzept kann nicht weiter umgesetzt werden.
 - es wäre mit erheblichem Mehrverkehr im Stadtgebiet verbunden.
 - erschwerte Standortsuche durch betriebsbedingte Anforderungen sowie Emissionssituation (BImSchG)
4. Gefahr des Abzug der Betriebsstätten der Fa. Baumann und ca. 120 Angestellten!

7 Kompensationsvorschlag (Flächentausch)

Da für das geplante Vorhaben keine Standortalternativen in Betracht kommen, schlägt der Antragsteller im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens einen Flächentausch für die SO-Entwicklung „Lammschlachtereier Baumann“ vor.

Die Inanspruchnahme des Vorhabens umfasst ca. 7,6 ha.

Als Ausgleich wird eine Fläche nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims, entlang des Bannholzgrabens vorgeschlagen.

Vorteilhaft stellt sich in diesem Zusammenhang dar:

- Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche grenzt nicht unmittelbar an den Siedlungskörper der Stadt Viernheim an. Damit bleiben beiderseits künftig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.
- Die Kompensationsfläche weist eine angemessene Überlagerung mit anderen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes auf:
 - Vorranggebiet für Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
 - Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz,
 - Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Der Regionale Grünzug wird fortgeführt
- Der Ausgleich / Flächentausch erfolgt als eine zusammenhängende Fläche

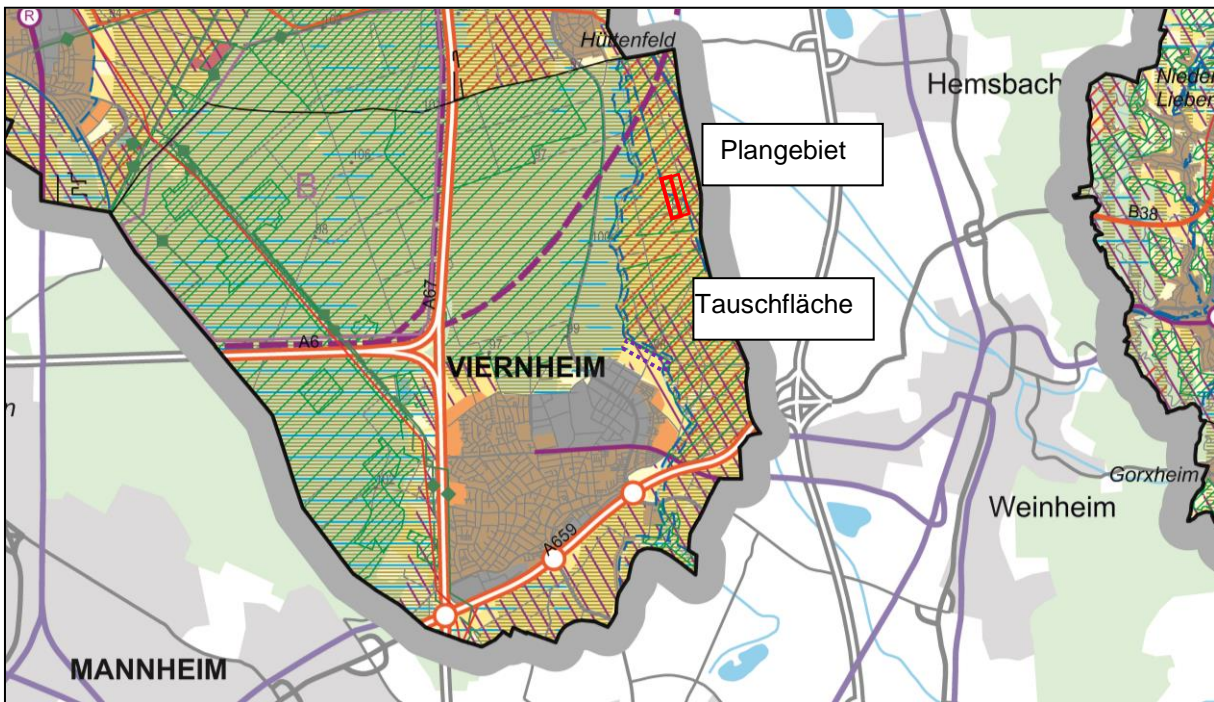


Abb. 11: Ausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen; Plan- und Tauschgebiet

(Abgrenzung Plangebiet rot [dünn]: Geltungsbereich Bebauungsplan; dick: Teilbereich SO
Abgrenzung Tauschfläche: lila gestrichelt.)

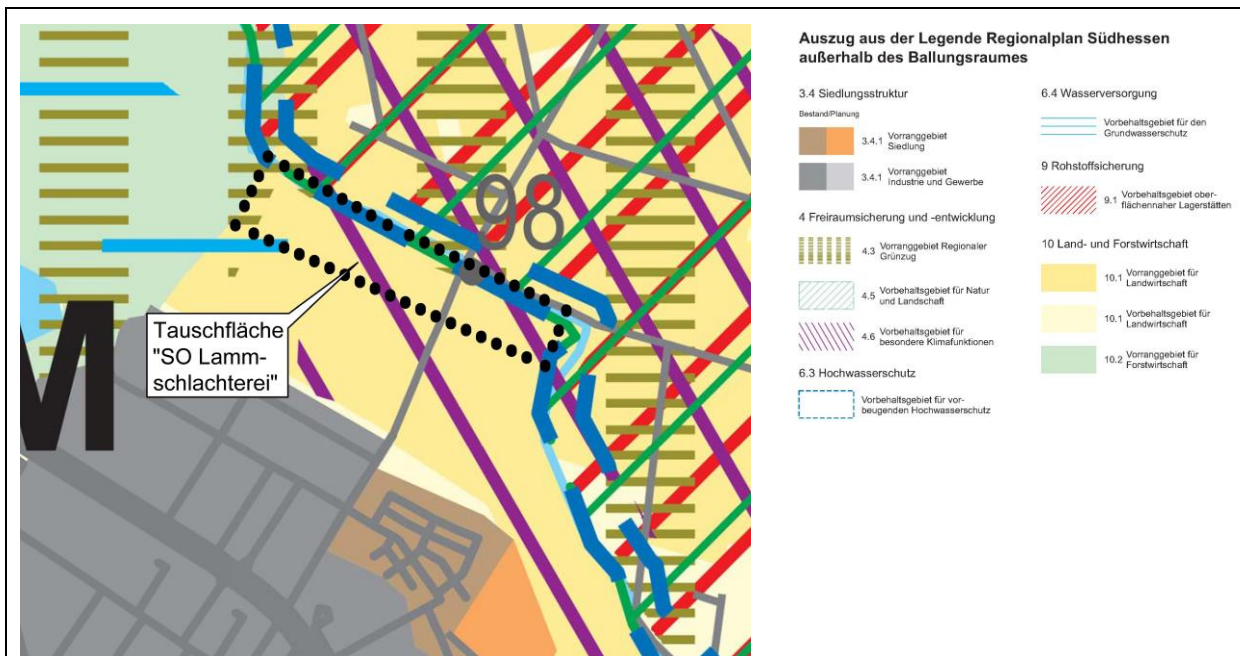


Abb. 12: Detailausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen; Plan- und Tauschgebiet

8 Abschlussbemerkung

Der Vorhabenstandort ist durch seine Vorbelastung durch die bestehenden Betriebsstätten und sein spezifisches Betriebskonzept der einzig vertretbare auf Viernheimer Gemarkung.

Es konnten keine alternativen Flächen gefunden werden, zudem ist eine Verlagerung der Betriebsstätte weder abbildbar, noch ein Abwandern der Fa. Baumann aus Viernheim beabsichtigt.

Die betriebsbedingten Ansprüche an das SO (Betriebsstätte und Landwirtschaftliche Fläche) als auch der immissionsschutzrechtliche Rahmen (BimSchG, BImSchV) lassen sich am gewählten Standort im Außenbereich am besten bewältigen. Ein Heranrücken an den Siedungsbestand, ist daher eher konfliktbehaftet und würde durch die temporäre Tierhaltung und den Schlacht- und Zerlegevorgang weitere Problemsituationen hervorrufen (Geruchsbelästigung, Verkehr).

Darüber hinaus konnte auch kein Alternativstandort auf Grundlage der regionalplanerischen Ausweisungen gefunden werden.

Trotz der Intensivierung der Nutzung die mit dem Vorhaben verbunden ist, bleibt die Funktionalität des Regionalen Grünzuges sowohl im Bereich des Regionalplanes Südhessen, als auch mit länderübergreifendem Blick (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar) erhalten. Der Vorhabenraum liegt als „Insel“ in einem breiten Korridor des Grünzuges in landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Um einen Ausgleich der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges vorzunehmen, wird ein Flächentausch vorgeschlagen.

LITERATURVERZEICHNIS

Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan) (RPS/RegFNP) 2010

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viernheim aus dem Jahre 1979

Landschaftsinformationssystem HLNUG <http://natureg.hessen.de>

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar

Verkehrszählung, Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Feb. 2019

Erläuterungsbericht „Vorflutfunktion von Bannholzgraben und Schwarzem Graben“, BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt; Dezember 2018

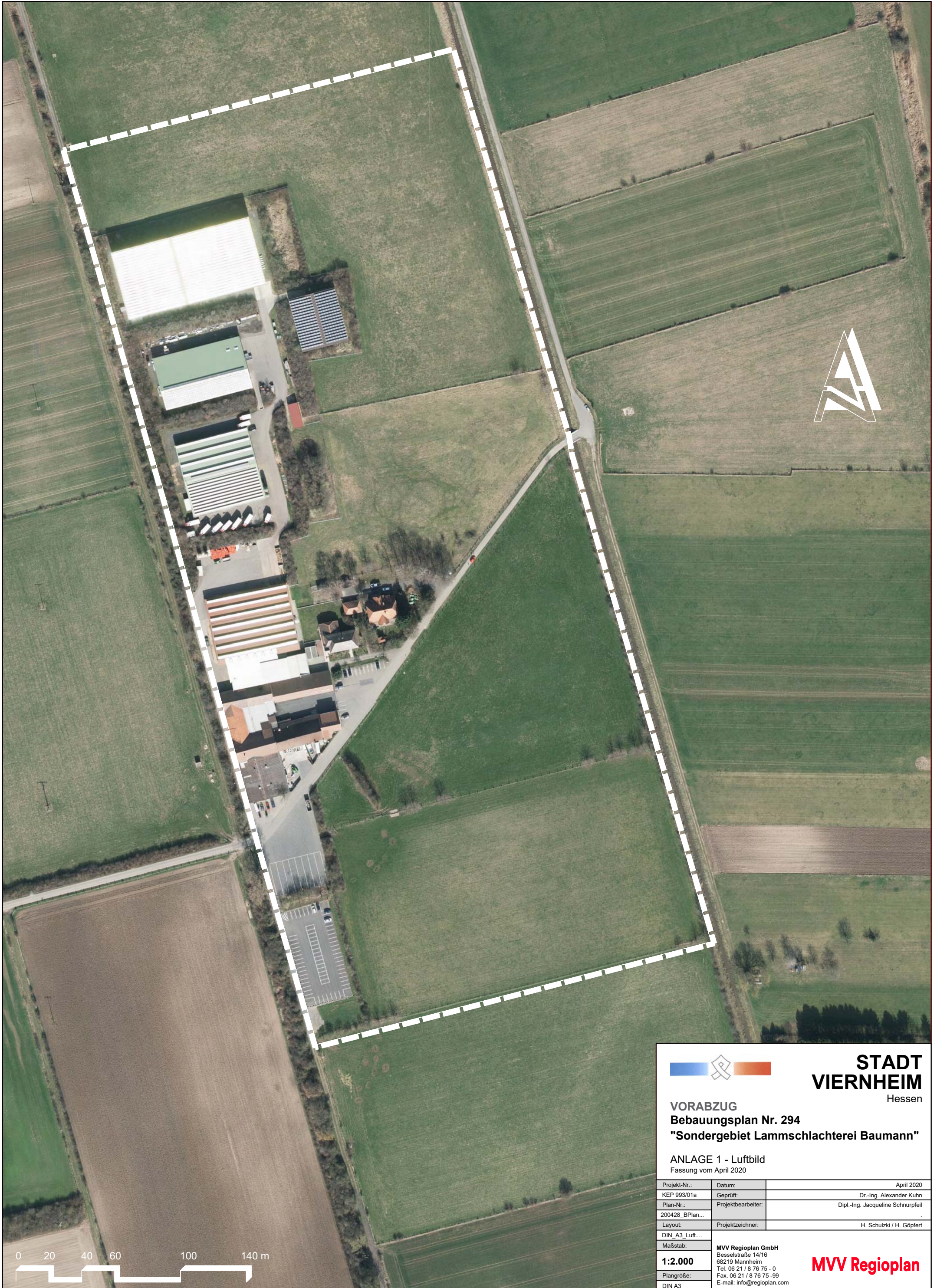
Artenschutzrechtliche Einschätzung; zum Bebauungsplan Nr. 294, „Sondergebiet Lamm-schlachtereie Baumann in Viernheim (HE); Fachbeitrag des Institut für Faunistik, Dr. Weinhold, Mai 2019)


<http://www.baumann-lamm.de>

ANLAGEN

Gesondert, mit:

1. Luftbild
2. Bau- und Nutzungskonzept
3. Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung; Vorabzug Stand April 2020)
4. Lageplan Verkehr Aufweitungen
5. Fotodokumentation



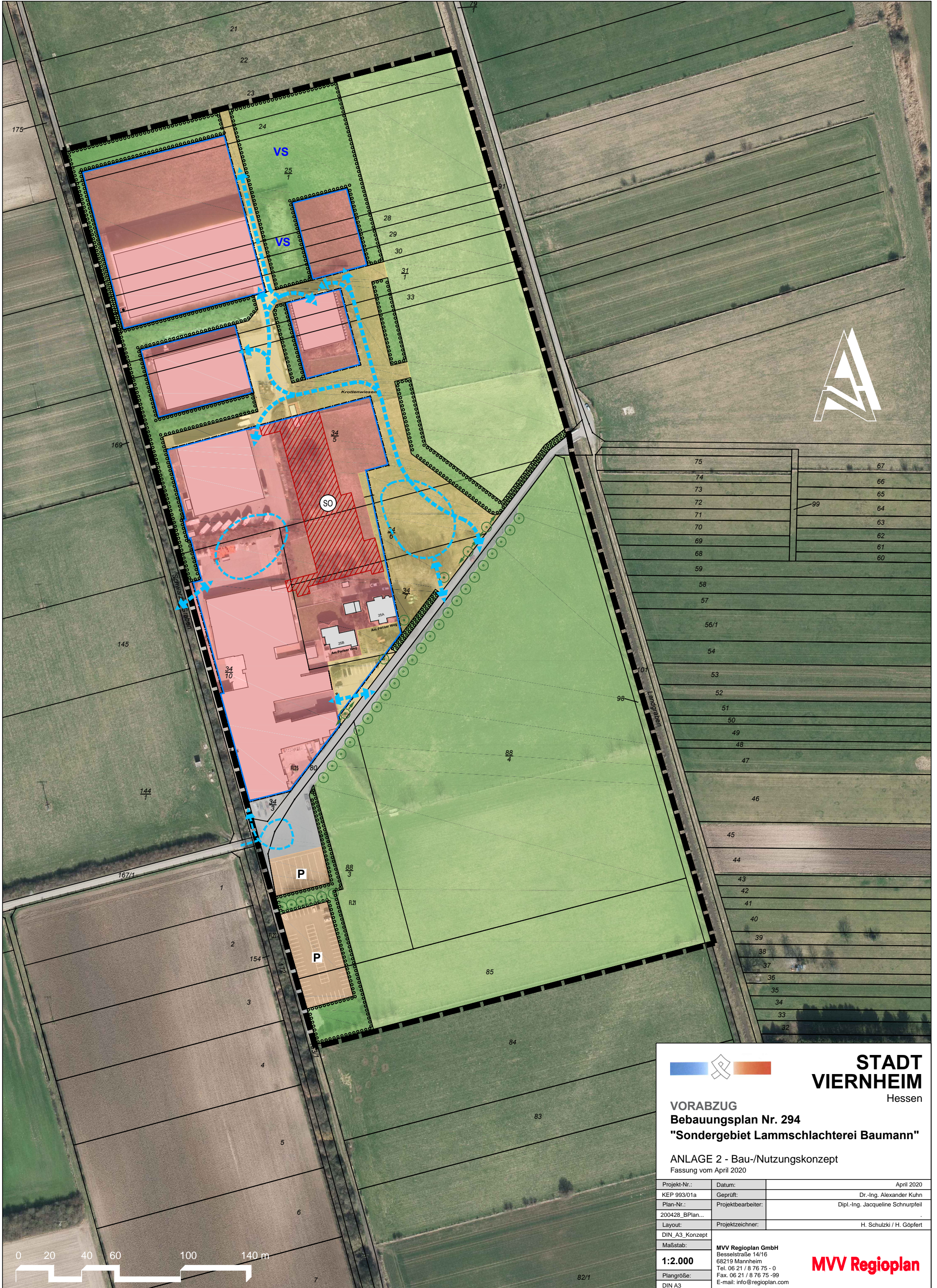


**STADT
VIERNHEIM**
Hessen

VORABZUG
Bebauungsplan Nr. 294
"Sondergebiet Lammschlachtereil Baumann"

ANLAGE 1 - Luftbild
Fassung vom April 2020

Projekt-Nr.:	Datum:	April 2020
KEP 993/01a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfel
200428_BPlan...		
Layout:	Projektzeichner:	H. Schulzki / H. Göpfert
DIN_A3_Luft...		
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com	
	1:2.000	MVV Regioplan
Plangröße:		
DIN A3		



75	67
74	66
73	65
72	64
71	63
70	62
69	61
68	60
59	
58	
57	
56/1	
54	
53	
52	
51	
50	
49	
48	
47	
46	
45	
44	
43	
42	
41	
40	
39	
38	
37	
36	
35	
34	
33	
32	



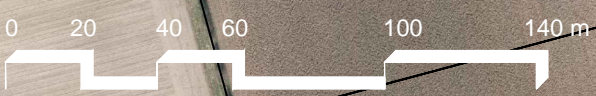
STADT VIERNHEIM
Hessen

VORABZUG
Bebauungsplan Nr. 294
"Sondergebiet Lammschlachtereil Baumann"

ANLAGE 2 - Bau-/Nutzungskonzept
Fassung vom April 2020

Projekt-Nr.:	Datum:	April 2020
KEP 993/01a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfel
200428_BPlan...		
Layout:	Projektzeichner:	H. Schulzki / H. Gopfert
DIN_A3_Konzept		
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@regioplan.com	
1:2.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan





75	67
74	66
73	65
72	64
71	63
70	62
69	61
68	60
59	
58	
57	
56/1	
54	
53	
52	
51	
50	
49	
48	
47	
46	
45	
44	
43	
42	
41	
40	
39	
38	
37	
36	
35	
34	
33	
32	



STADT VIERNHEIM
Hessen


VORABZUG
Bebauungsplan Nr. 294
"Sondergebiet Lammschlachtereil Baumann"

ANLAGE 3 - Entwurf Bebauungsplan
Fassung vom April 2020

Projekt-Nr.: KEP 993/01a	Datum: April 2020	Geprüft: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.: 200428_BPlan...	Projektbearbeiter: H. Schulzki / H. Göpfert	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfell
Layout: DIN_A3_BPlan	Projektzeichner: H. Schulzki / H. Göpfert	
Maßstab: 1:2.000	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com	
Plangröße: DIN A3		

MVV Regioplan






**STADT
VIERNHEIM**
Hessen

**VORABZUG
Bebauungsplan Nr. 294
"Sondergebiet Lammschlachtereil Baumann"**

ANLAGE 4 - Verkehr (Dipl.-Ing. Roland Träger)
Fassung vom April 2020

Projekt-Nr.:	Datum:	April 2020
KEP 993/01a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfel
200428_BPlan...		
Layout:	Projektzeichner:	H. Schulzki / H. Göpfert
DIN_A3_Verkehr		
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim	
o. M.	Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0	
Plangröße:	Fax. 06 21 / 8 76 75 -99	
DIN A3	E-mail: info@regioplan.com	





1: Foto „Am Pariser Weg“

Blick vom „Pariser Weg“ (Höhe Knotenpunkt) Richtung Nord
in „Am Pariser Weg“

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



2: Foto „Pariser Weg“

Blick entlang „Pariser Weg“ (auf Höhe Zufahrt /
Dreiecksparkfläche) Richtung Nord-Ost, rechts: Felder, im
Hintergrund: Bergstraße

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



3 „Pariser Weg“

Blick entlang „Pariser Weg“ (auf Höhe der landwirtschaftlichen
Fläche) Richtung Süd-West

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



4: Foto Schwarzer Graben

Blick entlang „Schwarzer Graben“, Richtung Süd

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



5: Foto Schwarzer Graben

Blick entlang „Schwarzer Graben“, Richtung Nord

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



6: Foto Landgraben

Blick entlang „Landgraben“, Richtung Nord

(Foto: MVV Regioplan, März 2019)



7: Foto Am Pariser Weg

Blick entlang „Am Pariser Weg“, (Höhe Südgrenze Geltungsbereich) Richtung Nord links des Weges: Schwarzer Graben, rechts: Parkplätze (Foto: MVV Regioplan, März 2019)



8: Foto Betriebsstätte Schlachtereier Baumann

Blick vom „Pariser Weg“, (Höhe Dreiecksparkfläche) Richtung Gebäude / Betriebsstätte (Foto: MVV Regioplan, März 2019)



9: Foto Ackerfläche nördlich Raiser Weg

Blick vom „Pariser Weg“ Richtung Nord über Ackerfläche, im Hintergrund Mistplatz, Eingrünung (Foto: MVV Regioplan, März 2019)



10: Foto innerhalb der Betriebsanlage

Blick auf Hallengebäude (Agrarbetrieb) (Foto: MVV Regioplan, März 2019)



11: Foto Zufahrt Richtung Plangebiet

Blick vom „Am Wiesenweg“ Richtung Nord-Ost über Ackerfläche, im Hintergrund Aussiedlerhöfe, Bergkette (Foto: MVV Regioplan, März 2019)



12: Foto Zufahrt Richtung Plangebiet

Blick vom „Pariser Weg“ Richtung Nord West über Ackerfläche, im Hintergrund Aussiedlerhöfe, Wald (Foto: MVV Regioplan, März 2019)