

Bauleitplanung der Stadt Viernheim
Aufstellung des Bebauungsplanes 291 „Erweiterung Bannholzgraben“
Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2019 wurde aufgrund von Änderungen am Bebauungsplanentwurf, die sich in Folge der Abwägung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen ergaben, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die von der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ berührt sein konnten, wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung mit Schreiben/Email vom 31.10.2019 von der geänderten Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 02.12.2019 gebeten.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
2.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	Heppenheim
3.	Abwasserverband Kreis Bergstraße	
4.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
5.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Wiesbaden
6.	Deutsche Telekom	
7.	Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt	Viernheim
8.	Stadtwerke Viernheim GmbH	Viernheim
9.	Stadtentwässerung Viernheim	Viernheim
10.	Naturschutzbund	
11.	Wanderverband Hessen	
12.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Hessen	
13.	BUND Hessen	Wiesbaden
14.	BUND Viernheim	Viernheim
15.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	
16.	Ortslandwirt Gerhard Hoffmann	Viernheim

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	Erneute Beteiligung	Anregungen
1.	Regierungspräsidium Darmstadt	02.12.2019	Anregungen
2.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	02.12.2019	Anregungen
3.	Stadtentwässerung Viernheim	28.11.2019	Anregungen

Parallel dazu fand vom 31.10.2019 bis 02.12.2019 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Unterlagen im Rathaus und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Viernheim statt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind zwei Schreiben mit gleichlautender Stellungnahme eingegangen.

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben
1	7 Bürger aus dem Umfeld des Bau-gebiets in 2 Schreiben	01.12.2019, 08.07.2019 10.07.2019, 12.07.2019, 14.07.2019 15.07.2019

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Schreiben mit gleichlautender Stellungnahme ein.

Stellungnahme 1: 7 Bürger und Bürgerinnen		
Zwei Schreiben jeweils vom 01.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir freuen und bedanken uns, dass zahlreiche unserer eingereichten Vorschläge im Bebauungsplan umgesetzt wurden. Trotzdem liegt noch Änderungsbedarf zu einigen Sachverhalten vor, wie im Folgenden näher ausgeführt.</p> <p>Öffentliche Parkplätze:</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplan sind zwar öffentliche Stellplätze ausgewiesen, jedoch gibt es keine öffentlichen Stellplätze im Erschließungsbereich des Michael-Ende-Wegs. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim sollten für die 62 Wohneinheiten in dem betroffenen Bereich mindestens 18 Stellplätzen zur Verfügung stehen.</p> <p>Im offengelegten Plan sind hierfür keine Flächen für die zu erstellenden öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Auch ist nicht ersichtlich, ob hierfür überhaupt Flächen im Verkehrsbereich zur Verfügung stehen könnten. Selbst auf den Privatgrundstücken wird es nicht genügend Stellplätze geben, um den Parkplatzbedarf zu bewältigen. Daher werden Fahrzeuge auch in den angrenzenden Bestandsgebieten abgestellt werden, was erfahrungsgemäß zu nicht unerheblichen Belastungen für die dortigen Anwohner führen wird. Für diesen Bereich sollten insgesamt 18 weitere öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Bereits heute sind im Bereich des angrenzenden Bannholzgraben nicht genügend öffentliche Parkplätze vorhanden.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind nur die Parkplätze, außerhalb des eigentlichen Straßenraums, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Parkplätze im Straßenraum möglich und auch gemäß den Überlegungen zur Erschließungsplanung vorgesehen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim legt 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher fest. Dieser Wert ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Den Anforderungen der Stellplatzsatzung in Bezug auf Parkmöglichkeiten für Besucher wird somit Rechnung getragen.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass in den angrenzenden Bestandsgebieten teilweise vertragliche Regelungen mit den Eigentümern zum Nachweis der Stellplätze getroffen worden, welche nicht eingehalten werden. Das neue Baugebiet ist nicht geeignet diesen Mangel zu beheben.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.</p>

Stellungnahme 1: 7 Bürger und Bürgerinnen		
Zwei Schreiben jeweils vom 01.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Lärmbelastung:</p> <p>Wie aus der Begründung zur erneuten Offenlegung zu entnehmen ist, wird sich die Verkehrslärmsituation im Bereich des Michael-Ende-Wegs wesentlich ändern. Dies betrifft nicht nur, wie von den Planern behauptet, die direkten Anwohner des Michael-Ende-Wegs, viel mehr auch die Bewohner der Gebäude in der Gebrüder-Grimm-Allee mit den Hausnummern 11, 12 und 13, deren Ruhebereich direkt an den Michael-Ende-Weg angrenzt. Auch wenn aus Sicht der Planer eine Erhöhung des Beurteilungspegel von 3 dB(A) und mehr für die dortigen Bewohner für verträglich erachten, gelten trotzdem die Orientierungswerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die dazugehörigen Verordnungen und Normen, welche entsprechend bei der Planung zum Schutz der dort lebenden Personen zu berücksichtigen sind. In der Begründung zur erneuten Offenlegung wurden offensichtlich nicht alle relevanten Information aus den dazugehörigen Gutachten übernommen, insbesondere in Bezug auf den Straßenlärm (Punkt 8.1). Dies mag die Erklärung sein, dass die Planer hier eine andere Einschätzung zu der Gesamtsituation gewinnen.</p> <p>Wir erwarten hier eine Änderung des Bebauungsplans in Abwägung zwischen aktivem und passivem Schallschutz für die betroffenen Anwohner von Michael-Ende-Weg und der Gebrüder-Grimm-Allee</p>	<p>Die sich durch die Erweiterung des Baugebiets ergebende Veränderung des Verkehrslärms wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan untersucht. Hierbei wurde auch geprüft, ob ein Anspruch auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen entsteht.</p> <p>Gesetzliche Grundlage für die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sind die §§ 41 und 42 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der nach § 43 BImSchG erlassenen Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Nach § 41(1) BImSchG muss beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sichergestellt werden, dass durch Verkehrsgeräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach § 41(2) BImSchG muss gewährleistet sein, dass die Kosten der Schallschutzmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind Schallschutz auslösende Kriterien festgelegt (z.B. die Definitionen für Neubau und wesentliche Änderung), die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung betroffener Bebauung in eine Gebietskategorie.</p> <p>Kann eine bauliche Nutzung durch aktiven Schallschutz nicht oder nicht ausreichend geschützt werden, besteht nach § 42 BImSchG ein Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen baulichen Anlagen in Höhe der hierfür</p>	<p>An der Abwägung zwischen aktivem und passivem Schallschutz für die betroffenen Anwohner von Michael-Ende-Weg und der Gebrüder-Grimm-Allee wird festgehalten.</p>

Stellungnahme 1: 7 Bürger und Bürgerinnen		
Zwei Schreiben jeweils vom 01.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>notwendigen Aufwendungen (passiver Schallschutz). Hierzu legt die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen Verordnung – 24. BImSchV) die Art und den Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest.</p> <p>Für Pegelerhöhungen auf Grundlage des durch das Plangebiet verursachten Zusatzverkehrs an der bestehenden Bebauung gibt es keine rechtliche Beurteilungsgrundlage. Im vorliegenden Fall wird daher in Anlehnung an die 16. BImSchV geprüft, ob die Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs in den Verkehrsweg um mindestens $\Delta L = 3 \text{ dB(A)}$ oder erstmals 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht, bzw. von diesen Werten weitergehend erhöht werden.</p> <p>Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich an der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft überwiegend nur geringfügige Pegelerhöhungen. An den letzten drei Gebäuden südlich des Michael-Endes-Weges liegen jedoch Erhöhungen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) und mehr vor. An der Südfassade der Gebäude in der Gebrüder-Grimm-Allee mit den Hausnummern 11, 12 und 13 kommt es im ungünstigsten Geschoss zu Pegelerhöhungen von $0,9$ bis $1,6 \text{ dB(A)}$. Selbst wenn die Beurteilungspegel an den Nordfassaden an den letzten drei Gebäuden südlich des Michael-Endes-Weges auf die gegenüberliegenden Freibereiche der Gebäude in der Gebrüder-Grimm-Allee mit den Hausnummern 11, 12 und 13 übertragen werden, kommt es zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV für</p>	

Stellungnahme 1: 7 Bürger und Bürgerinnen		
Zwei Schreiben jeweils vom 01.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird hier unter Berücksichtigung der Belange des zu deckenden Wohnraumbedarfs sowie der ökologisch verträglichsten flächenschonenden Erschließung über den Bestand diese Erhöhung der Beurteilungspegel sowohl für die Gebäude als auch für die betroffenen Außenwohnbereiche für verträglich befunden. Diese Einschätzung wird auch dadurch bestärkt, dass der Michael-Ende-Weg bereits vorab planerisch als Anbindung für eine Erweiterung dargestellt war und grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.</p> <p>Im Übrigen wird aus der Stellungnahme nicht ersichtlich, welche relevanten Informationen in Bezug auf den Straßenlärm aus den dazugehörigen Gutachten nicht übernommen worden seien.</p>	
<p>Des Weiteren setzen wir voraus, dass der Michael-Ende-Weg weiterhin als Spielstraße bestehen bleiben wird.</p>	<p>Der Michael-Ende-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In dem dort maßgebenden Bebauungsplan ist die Straße als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung, also ohne eine Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.</p> <p>Über die verkehrsrechtliche Ausweisung des Michael-Ende-Wegs ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden, eine Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen.</p>	<p>Über die verkehrsrechtliche Ausweisung des Michael-Ende-Wegs ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.</p>
<p>Natur- und Artenschutz:</p> <p>Die Abstände der ausgewiesenen Bauflächen mit 8 Meter zur Flur 117 /3 sind aus unserer Sicht und gemäß dem Arten- und Naturschutz nicht ausreichend eingehalten, selbst wenn dort eine Abzäunung erstellt wird, die den Zutritt und die Vermüllung der Fläche vermei-</p>	<p>Im Artenschutzgutachten wurden die Auswirkungen auf die schützenswerten Flächen im Bereich des Flurstücks 117 /3 durchaus berücksichtigt. Es wurde die Errichtung eines Sichtschutzzauns während der Bauzeit als ausreichend angesehen. Insofern be-</p>	<p>Am Abstand zwischen der Baugrenze im Osten des Bebauungsplangebiets und dem Flurstück 117/3 von 8 m wird festgehalten.</p>

Stellungnahme 1: 7 Bürger und Bürgerinnen		
Zwei Schreiben jeweils vom 01.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
den soll. In dem vorliegen Natur- und Artenschutzgutachten wurden die Abstände der entstehenden Gebäude zu den schützenswerten Flächen in dem Bereich der Flur 117 /3 nicht berücksichtigt. Wir fordern Sie auf, die Baulinie so zu ändern, dass mindestens ein Abstand von 10 bis 12 Meter zum Nistgehölz auf der Flur 117 /3 entsteht.	steht keine Erforderlichkeit, den Abstand zwischen der Baugrenze und dem Flurstück 117/3 zu vergrößern.	

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.10.2019 wurde den von der Plan-Änderung möglicherweise berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 weiterhin überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt: ca. 3,6 ha sind als „Vorrang Siedlung Planung“ und ca. 1,7 ha sind als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. Der Bebauungsplanentwurf kann unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB weiterhin als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Im September 2019 wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich	Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
„Erweiterung Bannholzgraben“ genehmigt, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.		
Wie bereits mitgeteilt überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Bannholzgraben“ kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.	Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
Zu den Einzelheiten zum Artenschutz, der Eingriffsregelung und zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.	Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße verwiesen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Diese sind gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Insofern bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
Entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Minderung der zusätzlichen Störwirkungen, die mit der Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft verbunden sind, ist eine Aufwer-	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>tung von Teilflächen zwischen dem nördlichen Rand des Baugebiets und dem Bannholzgraben vorzunehmen (vorgeschlagene Fläche B des Artenschutzgutachtens). Auf den Flurstücken Nr. 35-37 der Flur 15 wird ein 10 m breiter Streifen entlang des Bannholzgrabens als Blühstreifen entwickelt. Die verbleibende Fläche wird als Acker-Umbruchfläche ohne Pestizideinsatz mit Anbau von Klee sowie Halm- und Hackfrüchten bewirtschaftet. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wurde bereits mit den Eigentümern und Bewirtschaftern getroffen. Somit geht auch diese CEF-Maßnahme mit einer Inanspruchnahme von insgesamt 1,26 ha landwirtschaftlicher Fläche einher.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten der Antragsunterlagen vorgeschlagene CEF-Maßnahmenfläche A wäre aus landwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen, jedoch konnte mit den Eigentümern dieser Fläche keine Einigung erzielt werden.</p> <p>Die Umsetzung der Planung führt zu einem Defizit von 164.490 Biotopwertpunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden soll. Hierzu wird eine Teilfläche der vom Gewässerverband Bergstraße geplanten Renaturierung des Landgrabens herangezogen. Das Defizit kann durch die Maßnahme, die bereits im Jahr 2019 begonnen wurde, vollständig ausgeglichen werden.</p>		
<p>Bereits mit Stellungnahme vom Mai 2019 wurde ange-regt, im Gegenzug zur Entwicklung des Baugebietes „Erweiterung Bannholzgraben“, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche „Bannholzgraben Ost“ (ca. 11 ha) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ auszuweisen. Neben der mangelnden Flächenverfüg-barkeit der Stadt Viernheim, bestehen in diesem Be-reich auch erhebliche Verkehrslärmimmissionen durch die südlich verlaufende Autobahn A 659, die das Gebiet</p>	<p>In einem Flächennutzungsplan können keine Vor-ranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Im Übrigen ist die 24. Änderung des FNPs bereits abgeschlossen.</p> <p>Der Regionalplan Südhessen weist der Stadt Viern-heim für die Wohnsiedlungsentwicklung in den Jah-ren 2002 – 2020 eine Fläche von 58 ha zu.</p>	<p>Die Stadt Viernheim sieht keine Möglichkeit, auf Ebene des Flächennutzungsplans auf bereits dar-gestellte Wohnbauflächen verzichten zu können. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>als Wohnbaufläche eher unattraktiv machen. Auf diese Weise könnte dem unwiederbringlichen und stetig fortschreitenden Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen entgegengewirkt werden.</p>	<p>Als neue Wohnbaufläche wurde in diesem Zeitraum nur das Baugebiet „Schmittsberg II“ mit 5,2 ha realisiert. In dem im Jahr 2002 bereits erschlossenen Baugebiet „Bannholzgraben“ wurden im Zeitraum bis 2012 ca. 2 ha Wohnbaufläche vermarktet. Auf regionalplanerischer Ebene relevante Innenentwicklungen durch Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen oder durch Nachverdichtungen ergaben sich seit 2002 nicht. Somit ergeben sich in der Summe nur ca. 7,2 ha Wohnbaufläche, mit denen bislang dem regionalplanerischen zugestandenen Bedarf Rechnung getragen wurde. Es verbleibt damit ein Defizit von rund 51 ha.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) sowie gesondert nochmals im Januar 2019 durch die Stadtverwaltung eingehend untersucht. Im Ergebnis kann von einer möglichen Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung von ca. 5,7 ha (STEK Viernheim 2030) bzw. 4,9 ha (Stadtverwaltung Viernheim, Januar 2019) ausgegangen werden. Damit verbleibt immer noch ein Defizit von rund 45 – 46 ha.</p> <p>Somit reichen die beide Bauflächen „Nordweststadt“ und „Bannholzgraben Ost“ mit zusammen ca. 34 ha nicht aus, um – gemeinsam mit Maßnahmen der Innenentwicklung - den regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsbedarf zu decken. Vielmehr verbleibt ein Bedarf von ca. 10 – 11 ha, der auch durch das Baugebiet „Erweiterung Bannholzgraben“ nur etwa zur Hälfte gedeckt werden kann.</p> <p>Durch eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle – etwa wie angeregt im Bereich „Bannholzgraben Ost“ – würden der Stadt Viernheim für die ihr</p>	

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>raumordnerisch zugewiesene Aufgabe der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Wohnbauentwicklung keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen. Damit würde bereits auf regionalplanerischer Ebene eine Diskrepanz zwischen den zur Umsetzung der raumordnerisch zugestandenen Wohnbauentwicklung erforderlichen Flächen und den raumordnerisch hierfür zugestanden Flächen entstehen.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass im Rahmen der Konkretisierung der Planungen für die einzelnen Flächen davon auszugehen ist, dass die raumordnerisch für die Wohnbauentwicklung zugestandenen Flächen nicht vollumfänglich als Wohnbau land entwickelt werden können. Gründe hierfür können unter anderem die Abstandserfordernisse zu den Autobahnen, artenschutzrechtliche Belange sowie die in der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans verankerten Abstandserfordernisse zu Freileitungen sein.</p> <p>Die Stadt Viernheim sieht daher keine Möglichkeit, auf Ebene des Flächennutzungsplans auf bereits dargestellte Wohnbauflächen verzichten zu können.</p>	
Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich mehrere Betriebe mit Pferdehaltung und Reitbetrieb, darunter auch der Reit- und Fahrverein Viernheim e. V. Daher wurde eine Immissionsprognose sowohl bezüglich Gewerbelärm als auch Geruch erstellt. Es ist sicherzustellen, dass diese Betriebe durch das Heranrücken der Wohnbebauung nicht in ihrer Bewirtschaftungsweise eingeschränkt werden.	Gemäß den Ergebnissen der zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten zu Geruch und zu Schallimmissionen der Pferdehaltungsnutzungen nördlich und östlich des Plangebiets ist davon auszugehen, dass diese Betriebe durch das Heranrücken der Wohnbebauung nicht in ihrer Bewirtschaftungsweise eingeschränkt werden.	Der Anregung ist Rechnung getragen.
Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich intensiv genutzten und hochwertigen Flächen grundsätzlich bestehenden Bedenken können zu-	Es wird auf die obigen Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung selbst sowie zur Beibehaltung der Darstellung der Baufläche „Bannholzgraben Ost“ im Flächennutzungsplan verwiesen.	Die Stadt Viernheim sieht keine Möglichkeit, auf Ebene des Flächennutzungsplans auf bereits dargestellte Wohnbauflächen verzichten zu können. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
rückgestellt werden, wenn die Baufläche „Bannholzgraben Ost“, die im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim noch nicht als geplante Baufläche enthalten ist und mangels Flächenverfügbarkeit und Lärmimmissionen ohnehin schwer entwickelbar ist, im Gegenzug zur vorliegenden Planung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zurückgegeben wird.		
<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o. a. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>In der neuen Offenlage wurde das Schutzgut Boden soweit berücksichtigt, dass für den Verlust von natürlichen Bodenfunktionen durch das Planvorhaben ein Kompensationsbedarf von 21,88 BWE ermittelt wurde.</p>	Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen nicht unmittelbar ausgeglichen wird. Daher erfolgt ein schutzgutübergreifender Ausgleich insbesondere durch die Rena-	Die Stadt Viernheim hält an der Ausgleichskonzeption fest.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Angaben, wie das Defizit durch Ausgleichsmaßnahmen behoben werden soll, werden dagegen nicht gemacht. Es sind die Maßnahmen zu benennen, die den berechneten Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen ausgleichen sollen.	turierung des Landgrabens.	
<p>Immissionsschutz</p> <p>Die vorliegende Geruchsprognose, zeigt auf, dass es in dem ganzen Gebiet zu Geruchseindrücken von den vorhandenen Pferdeställen kommen kann. Diese liegen laut Prognose unterhalb der zulässigen 10 % der Jahresstunden. Von daher stellen die Gerüche keine erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL da.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Weinheim und dessen Flugbetrieb an Samstagen, Sonn- und Feiertagen mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeug sowie Motorsegeln sollte eine Aussage über deren Geräuschbelastung gemacht werden. Daher wurden Bedenken gegen die frühere Fassung (Mai 2019) des Entwurfs des Bebauungsplans vorgebracht. Meiner Forderung den Luftverkehr auf dem Flugplatz Weinheim zu berücksichtigen wurde nun Rechnung getragen. Die Abwägung ergab, dass es, nach Rücksprache mit dem Luftsportverein, zu keinen wesentlichen relevanten Auswirkungen auf das Wohngebiet kommt. Daher nehme ich meine bisher geäußerten Bedenken zurück.</p>	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.	Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.
<p>Meine Stellungnahme seitens der Bergaufsicht hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p><i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen:</i></p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass der RPS/RegFNP 2010 nördlich des Bannholzgrabens ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand ausweist.</p> <p>Aufgrund der Lage der dargestellten Flächen und</p>	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</i> <i>Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</i></p> <p><i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</i> <i>vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Altbergbaus:</i> <i>bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i></p> <p><i>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung:</i> <i>Ca. 80 m östlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</i> <i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld</i></p>	<p>der dort bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen durch mehrere landwirtschaftliche Aussiedler, die vorhandenen Anlagen zur Pferdehaltung und den Pferdesport, ist ein Abbau von Kiessand auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.</p> <p>Insofern ist auch realistischerweise nicht mit entsprechenden Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) zu rechnen.</p> <p>Sollte dennoch wider Erwarten künftig eine Auskiesung erfolgen, hat die Rohstoffgewinnung auf die benachbarten schützenswerten Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Durch die geplante Wohnbebauung wird eine Auskiesung nicht grundsätzlich erschwert oder gar unmöglich gemacht.</p>	

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>		
<p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Rahmen der Untersuchungen zu archäologischen Fundstellen durchgeführte Magnetometerprospektion wurde auch in Bezug auf Kampfmittel ausgewertet. Es wurden dabei verschiedene Anomalien festgestellt, die als mögliche Kampfmittel zu interpretieren waren. Daher wurde die Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH, Schorfheide, mit einer Räumung beauftragt.</p> <p>Gemäß Schreiben vom 14.03.2019 wurde die Kampfmittelfreiheit bescheinigt.</p>	<p>Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</p> <p>1. Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen werden in der Festsetzung 2.2 die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen bestimmt. Deren Höhenbezugspunkte liegen zwischen 97,70 und 99,18 m üNN. In der Begründung wird im Kap. 7.4 Ver- und Entsorgung ausgeführt, dass alle Straßen im neuen Baugebiet über der Geländehöhe 98,47 m üNN des Schachtes 2460 in der Schwester-Paterna-Allee liegen müssen (S. 40). Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbe-</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros Fichtner Water & Transportation GmbH vom 18.12.2019 stellt die im Vorfeld der Planung durchgeführte Bestandsvermessung die Grundlage für die Planung der Verkehrs- und Entwässerungsanlagen dar. Die Höhenmessung der Anschlussmesspunkte bzw. der Höhenbezug beruht auf einer GPS-Messung. Diese GPS-Messung wird mittels Korrekturdaten von einer Basis aus im Höhensystem DHHN2016 ermittelt, welches seit dem 01.07.2017 von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinforma-</p>	<p>Die Höhenlage der geplanten Straßen bleibt unverändert.</p> <p>In Kapitel 7.4 der Begründung wird dargelegt, dass die Geländehöhe am Schacht 2460 mit 98,428 m ü NN die maßgebende Rückstauhöhe ist. Soweit die Straßen im neuen Baugebiet nicht über dieser Höhe liegen, ist zur Vermeidung eines Wasseraustritts bei vollgestauten Kanälen der Einsatz von tagwasserdichten und rückstausicheren Schachtabdeckungen vorgesehen.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zugspunkte liegen teilweise unter diesem Mindestwert, so dass bereits jetzt (insbesondere unter Berücksichtigung eines notwendigen Gefälles des Kanalnetzes von 0,5-2 %) feststeht, dass die Höhenbezugspunkte der Verkehrsfläche nicht der Realität entsprechen werden können und die Verkehrsfläche, gerade in den vom Kanal-Anschlusspunkt entferntesten Teilen im Osten und Süden des Plangebiets, vermutlich deutlich höher liegen und damit auch Einfluss auf die tatsächlich zulässigen Gebäudehöhen nehmen wird (Festsetzung 2.2.1: Bei Abweichung der Höhe der Verkehrsfläche um mehr als +20 cm > Hinzurechnung der Höhendifferenz zu den festgesetzten Obergrenzen der Trauf- und Gebäudehöhen). Wir bitten daher um Prüfung.</p>	<p>tion als Standardhöhenbezugsystem eingeführt wurde und damit das bisherige DHHN92 ablöst. Die bislang durchgeführte Erschließungsplanung erfolgt daher im Höhensystem DHHN2016 (Höhen über Normalhöhen-Null).</p> <p>Um den Bezug zur Bestandskanalisation, die voraussichtlich im veralteten Höhensystem DHHN92 vorliegt, korrekt darstellen zu können, sind die Kanalhöhen mittels eines Korrekturfaktors umzurechnen. Aufgrund dessen liegt die vermessene Bezugshöhe am Anschlussschacht 2460 bei 98,428 m ü. NHN. Vor diesem Hintergrund entstehen lediglich in den Verkehrsflächen der zwei Stichstraßen im Südwesten des Planungsgebiets kleine Unterschreitungen der Rückstauenebene bzw. die angegebenen Straßenhöhen liegen unterhalb der Höhe des Schachtdeckels des Anschlussschachtes 2460.</p> <p>Die Unterschreitungen des vorgegebenen Höhenbezugspunktes in den beiden genannten Straßen ist einerseits in den Höhenzweigen des westlichen Bestandsanschlusses begründet. Andererseits müssten zur Einhaltung der Rückstauenebene die gesamten Verkehrsflächen mindestens weitere 0,65 m höher geplant werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen die Straßen ohnehin so gelegt werden, dass sie teilweise bis zu 2,0 m oberhalb des aktuellen Geländeniveaus zum Liegen kommen. Eine weitere Anhebung der gesamten Verkehrsflächen um mindestens 0,65 m und damit verbunden die umfangreichere Auffüllung der Grundstücke ist nicht im Sinne einer wirtschaftlichen Planung.</p> <p>Entwässerungstechnisch hat dies zur Folge, dass an den zwei Stichstraßen im Südwesten des Planungsgebiets im Falle eines Kanalrückstaus das Austreten von Abwasser über die Schachtabde-</p>	

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ckungen möglich ist. Um dies zu vermeiden, ist der Einsatz von tagwasserdichten und rückstausicheren Schachtabdeckungen vorgesehen. Eine geeignete Be- und Entlüftung der betroffenen Kanalabschnitte kann weiter durch die Anordnung von Dunsthüten am Ende der Kanalstränge sichergestellt werden. Darüber hinaus ist eine Be- und Entlüftung über das Fallrohr (über Dach) der Hausentwässerung gewährleistet. Für Verbraucher/Systeme auf den Grundstücken, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen, hat eine Rückstausicherung nach DIN 1986-100 zu erfolgen. Diese Vorgehensweise wurde anhand des derzeit gültigen Kanalnetzmodells zum sanierten Endzustand geprüft und aufgrund der Reserven des Systems als unbedenklich eingestuft, wenn die o. a. Randbedingungen bzw. die Vorgaben der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme eingehalten werden.</p>	
<p>2. Wir regen an, die textliche Festsetzung 9. inhaltlich in die Legende zur privaten Verkehrsfläche aufzunehmen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung 9 regelt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt werden.</p> <p>Der Anregung kann durch eine Ergänzung der Legende Rechnung getragen werden.</p>	<p>Der Anregung wird durch eine Ergänzung der Legende Rechnung getragen.</p>
<p>3. In Kap. 7.5.1 wird im Abschnitt "Aufwertung von Flächen Richtung Bannholzgraben" (S. 45) ausgeführt, dass auf dem Flurstück 40 die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft erfolge, die durch die Festsetzung einer Maßnahme ergänzt werde. Das Flurstück 40 ist jedoch im vorliegenden Entwurf nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, so dass diese Begründung fehlt geht und eine</p>	<p>Die Begründung gibt hier noch einen alten Stand zur Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme wider. Die Maßnahme wird nun auf den Flurstücken 35-37 statt auf Flurstück 40 realisiert.</p> <p>Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern bzw. den Bewirtschaftern der Flächen</p>	<p>Die Begründung wird in Kapitel 7.5.1 hinsichtlich der Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme redaktionell korrigiert.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Festsetzung nicht für außerhalb des Plangebiets liegende Flächen getroffen werden kann. Wir bitten um Prüfung.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>1. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans (Baufeldräumung, Errichtung von Erschließungsanlagen etc.) darf erst dann begonnen werden, wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt worden sind und funktional wirksam sind. Um dies sicherzustellen, bedarf es einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diese ist an die Umsetzung der o. g. CEF-Maßnahmen zu koppeln.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind geltendes und zwingend zu beachtendes Recht. Einer ergänzenden bedingenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf es daher nicht.</p> <p>Im Übrigen kann eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur „in besonderen Fällen“ festgesetzt werden. Die Erforderlichkeit der vorherigen Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen ist jedoch regelmäßig bei Baugebieterschließungen gegeben, so dass ein „besonderer Fall“ nicht vorliegt.</p>	<p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans (Baufeldräumung, Errichtung von Erschließungsanlagen etc.) wird erst dann begonnen, wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt worden sind und funktional wirksam sind.</p> <p>Eine ergänzende bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird nicht getroffen.</p>
<p>2. Trotz unserer Anregung (Nr. 8, Stellungnahme vom 23.07.2019 und der hierzu erfolgten Abwägung), wonach die Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Prüfung in die Verträge eingeflossen seien, sind einige wesentliche Maßnahmen für die Entwicklung des 10 m breiten Grünlandsaums entlang des Bannholzgrabens nicht verbindlich aufgenommen worden. Wir regen daher nochmals an, die in der Artenschutzprüfung (S. 7) genannten Maßnahmen (2-schürige Mahd, Abräumen des Mahdgutes, Mahdzeitpunkt ab Mitte Mai) in Begründung und Umweltbericht aufzunehmen und rechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Begründung in Kapitel 5.5 und 7.5.4 sowie der Umweltbericht in Kapitel 9.8.2 um die Vorgaben zur Bodenvorbereitung, zur Aussaat und zur Mahd des 10 m breiten Grünlandsaums entlang des Bannholzgrabens ergänzt werden. Entsprechend dem Artenschutzgutachten soll die erste Mahd jedoch Mitte Juni und nicht bereits Mitte Mai erfolgen.</p> <p>Ebenso wurden zwischenzeitlich die Bewirtschaftungsverträge zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wurde durch eine entsprechende Ergänzung der Bewirtschaftungsverträge Rechnung getragen.</p> <p>Die Vorgaben zur Bodenvorbereitung, zur Aussaat und zur Mahd des 10 m breiten Grünlandsaums entlang des Bannholzgrabens werden in der Begründung in Kapitel 5.5 und 7.5.4 sowie der Umweltbericht in Kapitel 9.8.2 ergänzt.</p>
<p>3. Wie wir bereits in Nr. 11 unserer Stellungnahme vom 23.07.2019 hingewiesen haben, ist seitens der Stadt Viernheim zu kontrollieren, ob die Umsetzung der Maßnahmen auf den externen Flächen (Maß-</p>	<p>Die Bewirtschaftungsverträge zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurden durch folgende Regelungen ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzung für die Auszahlung des Aus- 	<p>Der Anregung wurde durch eine entsprechende Ergänzung der Bewirtschaftungsverträge Rechnung getragen.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>nahme A5 lt. Maßnahmenplan) entsprechend umgesetzt werden. Eine fehlende oder nicht adäquate Umsetzung würde einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote seitens der Stadt Viernheim bedeuten. Die notwendigen Kontrollen sowie Angaben darüber, wie oft und auf welche Weise diese erfolgen werden, sind in den Abschnitten zum Artenschutz in den Unterlagen zu verankern. Weiterhin sollten diese Kontrollen auch in Kap. 9.7.7 (Überwachungsmaßnahmen) aufgenommen werden (s. u.).</p>	<p>gleichsbetrags für die Bewirtschaftungs- und Ertragsnachteile ist jeweils eine vorherige Prüfung der Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen durch die Stadt Viernheim.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt hat das Recht, die Ausgleichsgrundstücke während des Bewirtschaftungszeitraums unter Hinzuziehung von Behördenvertretern und Gutachtern zu Kontrollzwecken zu betreten. • Kommt der Landwirt seinen Verpflichtungen zur vereinbarten Bewirtschaftung der Flächen nicht oder nicht fristgerecht nach, kann die Stadt die Maßnahmen nach Setzung einer angemessenen Nachfrist ersatzweise für den Landwirt durchführen. Der Landwirt verpflichtet sich zur Duldung der ersatzweisen Durchführung der Maßnahme durch die Stadt. Führt die Stadt die Maßnahmen ersatzweise für den Landwirt durch, entfällt ihre Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags für die Bewirtschaftungs- und Ertragsnachteile. • Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme wird jährlich durch die Stadt geprüft. Soweit eine Veränderung der Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Sicherung der angestrebten Aufwertung der Lebensbedingungen für Vogelarten der Feldflur erforderlich wird, stimmt der Bewirtschafter einer Anpassung des Vertrags zu. <p>Die ergänzend getroffenen Regelungen werden zudem in Kap. 9.7.7 (Überwachungsmaßnahmen) aufgenommen</p>	
<p>4. Gemäß unserer Anregung (Stellungnahme vom 23.07.2019) sind die notwendigen Nisthilfen nunmehr lokalisiert worden (Begründung, S. 51f.). Wir weisen darauf hin, dass lt. Begründung (S. 52) nicht</p>	<p>Die Nisthilfen werden von der Stadt Viernheim auf stadteigenen Flächen angebracht.</p> <p>Der Maßnahmenplan wird hinsichtlich der Aussage zur vertraglichen Sicherung redaktionell korrigiert.</p>	<p>Der Maßnahmenplan wird hinsichtlich der Maßnahme A 7 hinsichtlich der Aussage zur vertraglichen Sicherung redaktionell korrigiert.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>von der Notwendigkeit einer vertraglichen Sicherung ausgegangen wird, lt. Maßnahmenplan hingegen schon (siehe Maßnahme A 7). Wir bitten um Prüfung.</p>		
<p>5. Vorgenannte Nisthilfen sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Nisthilfen notwendig. Eine entsprechende Ergänzung ist erforderlich.</p>	<p>In Kapitel 9.9.7 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen“ der Begründung wird ergänzt, dass die Nisthilfen regelmäßig, mindestens alle drei Jahre, durch die Stadt zu kontrollieren, zu reinigen und gegebenenfalls zu erneuern sind.</p>	<p>In Kapitel 9.9.7 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen“ der Begründung wird ergänzt, dass die Nisthilfen regelmäßig, mindestens alle drei Jahre, durch die Stadt zu kontrollieren, zu reinigen und gegebenenfalls zu erneuern sind.</p>
<p><u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u></p> <p>6. Der Ausgleich für die Eingriffe soll im Wesentlichen durch Maßnahmen zur Umgestaltung im Bereich des Landgrabens erfolgen. Die hierzu erstellte Unterlage "Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung" ist offenbar nicht Gegenstand der Planunterlagen. Die Darstellung der Maßnahmen in Begründung und Umweltbericht erfolgt als Zusammenfassung und beinhaltet Pläne, die nicht maßstabsgerecht und auch nicht lesbar sind. Die Bilanzierung fehlt in den vorgenannten Unterlagen, so dass die Herleitung der Aufwertung aus den Unterlagen nicht nachvollzogen werden kann. Da es sich bei der Ausgleichskonzeption um einen maßgeblichen Bestandteil des Bebauungsplans handelt, regen wir an, diese der Begründung als Anlage beizufügen und auch in das Anlagenverzeichnis aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Die Ausgleichsplanung „Stadt Viernheim – Externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 291 – Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Darmstadt, im März 2019, wird der Begründung als Anlage 6 beigefügt.</p>	<p>Die Ausgleichsplanung „Stadt Viernheim – Externe Kompensationsmaßnahme zum B-Plan 291 – Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Darmstadt, im März 2019, wird der Begründung als Anlage 6 beigefügt.</p>
<p>7. Die erfolgte hohe Bewertung für die Entwicklung des Grünlandes im Bereich des externen Ausgleichs (Landgraben) erfordert entsprechende Maßnahmen (anfängliche Aushagerung, Entfernung</p>	<p>Die Inhalte der Renaturierungsmaßnahme am Bannholzgraben wurden in enger Abstimmung mit dem Gewässerverband erarbeitet und mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung wird an der vorgenommenen Bewertung in der Bilanzierung der externen Ausgleichsfläche festgehalten.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>des Mahdgutes, Schnittzeitpunkt). Hierauf haben wir in Nr. 9 unserer Stellungnahme vom 23.07.2019 hingewiesen. Da diese Anregung keine Berücksichtigung gefunden hat, regen wir nochmals an, diese Maßnahmen in der "Ausgleichsplanung Landgrabenrenaturierung" sowie in Begründung und Umweltbericht zu ergänzen.</p> <p>8. In unserer Stellungnahme vom 23.07.2019 (Nr. 9) haben wir auf die zu hohe Bewertung des Zielzustands für das Gewässer hingewiesen und um Korrektur gebeten. Wir regen nochmals an, die Bilanzierung zu korrigieren.</p>	<p>Die Anregungen zu den fachlichen Bewertungen wurden intensiv erörtert. Aus fachlicher Sicht bestehen hier geringfügige Abweichungen in der Bewertung der Ausgangszustände und des Zielzustandes. Anhand der vom Gewässerverband bereits durchgeführten Maßnahmen kann die beabsichtigte Aufwertung glaubhaft belegt werden. Die Bewertung wird daher aus Sicht der Stadt als angemessen bewertet. Die Unterlagen wurden bereits mehrfach überarbeitet. Unter Berücksichtigung bestehender unterschiedlicher fachlicher Einschätzungen sollte abschließend an der vorgenommenen Bewertung festgehalten werden.</p>	
<p><u>Monitoring</u></p> <p>9. Auf die Dokumentationspflicht über die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB; eingeführt am 13.05.2017) haben wir in unserer Stellungnahme vom 23.07.2019 hingewiesen und angeregt, die beabsichtigte Vorgehensweise (Angaben über Umfang, Häufigkeit und Dauer des Monitorings) darzulegen.</p> <p>Im entsprechenden Kapitel 9.9.7 finden sich keine Angaben über die Überwachung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Bereich Landgraben). Wir regen an, die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen zu ergänzen.</p>	<p>Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen am Landgraben wurden durch das planende Büro Björnsen wie folgt benannt:</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme am Landgraben ist 2 Jahre nach Fertigstellung –maximal 4 Jahre insgesamt- während der Vegetationszeit (Mai/Juni) hinsichtlich der vorgesehen Strukturen (Tümpel, Insel, freiwachsende Hecken, Wiesenfläche) zu überprüfen. Der Tümpel ist auf Bewuchs und Wasserführung zu überprüfen. Sofern der Tümpel mit Schilf oder ähnlichem Bewuchs zuwächst, ist dieser wieder teilweise freizustellen.</p> <p>Es ist im zweiten und fünften Jahr nach Fertigstellung eine Bestandsaufnahme der Vegetation der Wiesenfläche vorzunehmen und die Entwicklung mit dem geplanten Zielbiotoptyp „extensiv genutzte Frischwiese“ abzugleichen. Die gepflanzten Sträucher und Hecken sind auf deren Anwuchserfolg zu kontrollieren. Bei Ausfällen sind ggf. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p>	<p>Das Kapitel 9.9.7 der Begründung wird um die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen am Landgraben ergänzt.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Der Zustand der Insel sowie des Altarms ist – innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme - jährlich hinsichtlich Bewuchs und Wasserführung zu dokumentieren.</p> <p>Es ist darüber hinaus – innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme - zu dokumentieren, ob Maßnahmen gegen das Aufkommen von Neophyten (z.B. Japanischer Staudenknöterich, Kanadische Goldrute, Drüsiges Springkraut) durch gezielte Pflegemaßnahmen erforderlich sind. Über die Entwicklung der Fläche ist jährlich ein Monitoringbericht zu erstellen und es ist ggf. darzulegen, inwiefern durch Pflegemaßnahmen gegen eine ungewollte Entwicklung vorgegangen werden muss.</p>	
<p>10. Auf die Überwachung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die nicht aus den Anforderungen des BauGB, sondern aus dem Artenschutzrecht resultieren, wurde im obigen Abschnitt "Artenschutz" eingegangen.</p> <p>Um den gesamten Bedarf an Überwachungsaufgaben ersehen zu können, empfehlen wir, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse auch in Kap. 9.9.7 zu benennen.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in Kapitel 9.9.7 ergänzt. Inhaltlich wird auf die obigen Ausführungen verwiesen (Bewertung der Stellungnahmen zu 3., 5. und 9.)</p>	<p>Das Kapitel 9.9.7 der Begründung wird um die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt.</p>
<p><u>Sicherung der Flächen und Maßnahmen</u></p> <p>11. Wir weisen darauf hin, dass die für Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen so lange zur Verfügung stehen müssen wie der Eingriff wirksam ist. Da bzgl. des Bebauungsplans von einem dauerhaften Eingriff auszugehen ist, sind auch die Flächen für den Ausgleich sowie die Flächen für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft zu sichern. Eine dauerhafte Sicherung der Flächen im Bereich des Ausgleichs am Landgraben ist dadurch, dass die Flä-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>chen im Eigentum der Stadt sind, gewährleistet. Auch wird bzgl. der Maßnahmen im Bereich des Landgrabens die dauerhafte Unterhaltung der Flächen in den Unterlagen benannt.</p>		
<p>Anders stellt sich die Situation bei den artenschutzrechtlichen Maßnahmen dar. Aus der Begründung (S. 49) bzw. dem Umweltbericht (S. 93) lässt sich auch nicht erkennen, ob die Stadt Viernheim bzgl. der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die auf den nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken Flur 15, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 37 vorgesehen sind, von der dauerhaften Sicherungspflicht ausgeht. Da hierzu in den Unterlagen keine Aussagen getroffen werden, besteht aufgrund der in den Verträgen erfolgten zeitlichen Begrenzung auf 30 Jahre auch die Möglichkeit, dass die Stadt von einer Sicherungspflicht von lediglich 30 Jahren ausgeht.</p> <p>Es ist zwingend erforderlich, in den Unterlagen darzulegen, dass die Sicherung dauerhaft zu erfolgen hat und seitens der Stadt dauerhaft erfolgt.</p>	<p>In einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde am 06.02.2020 wurde die Erforderlichkeit einer dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche diskutiert. Da sich die Maßnahme im Kern als eine extensive Bewirtschaftung einer Ackerlandfläche darstellt, ergibt sich – im Unterschied etwa zur Anpflanzung von Gehölzen - keine dauerhafte Veränderung des Zustands der Fläche, die ihrerseits eine Veränderung der Nutzung ausschließen würde. Daher wird eine Sicherung der Maßnahme über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus dauerhaft gesichert werden müssen.</p>
<p>12. Die beste Voraussetzung zur Sicherung der dauerhaften Verfügungsbefugnis stellt die Durchführung der Maßnahmen auf Flächen im Eigentum der Stadt dar. Wir regen daher an, die notwendigen Flächen in das Eigentum der Stadt zu bringen. Sollte dies nicht erfolgen, sollte zumindest in den Unterlagen ergänzt werden, dass in dem Fall, dass die Verträge nicht über den Zeitraum von 30 Jahren hinaus verlängert werden – oder auch schon vorher gekündigt werden – geeignete Alternativflächen zur Verfügung stehen und gesichert werden müssen. Ob dies aus rechtlicher Sicht ausreicht, ist zweifelhaft. Nach unserer Einschätzung muss aufgrund der zeitlichen Befristung der Verfügbarkeit in Ver-</p>	<p>Die Eigentümer der Grundstücke Flur 15, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 37 sind nicht zu einem Verkauf der Flächen an die Stadt bereit. Ebenso besteht keine Bereitschaft, die vertraglich vereinbarten Maßnahmen auch grundbuchrechtlich abzusichern.</p> <p>Insofern wird zur Gewährleistung einer dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ein Rückgriff auf alternative Flächen erforderlich. Hierzu hat die Stadt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende stadt-eigene und bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in der näheren Umgebung des geplanten Baugebiets vorgeschlagen:</p>	<p>Zur dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus werden die stadteigenen Flurstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flur 20, Flurstücke 331 und 354, mit 7.607 m² • Flur 13, Flurstücke 63 und 64, Teilfläche von 3.945 m². <p>herangezogen.</p> <p>Die Heranziehung erfolgt, sobald auf den Flurstücken Flur 15 Nr. 35 – 37 eine Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen nicht mehr gewährleistet ist, spätestens jedoch nach 30 Jahren (somit ab dem Jahr 2050).</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>bindung mit der fehlenden dinglichen Sicherung (s. u.) nach derzeitigem Stand der Planunterlagen davon ausgegangen werden, dass die notwendige dauerhafte Verfügungsbefugnis über die Flächen nicht gegeben ist. Von einer durchgehenden und dauerhaften Umsetzung der Maßnahmen kann daher nicht ausgegangen werden. Damit sind die Anforderungen an die rechtliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen bzw. der hierzu notwendigen Flächen nicht erfüllt.</p> <p>Ungeachtet der Problematik eines möglichen Abwägungsfehlers weisen wir zudem darauf hin, dass eine Unterbrechung der Maßnahmen einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote darstellen würde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flur 20, Flurstücke 331 und 354, gelegen nördlich der Bebauung nördlich der Werner-Heisenberg-Straße. Die Flurstücke weisen eine Größe von 7.607 m² auf. • Flur 13, Flurstücke 63 und 64, gelegen ca. 1.200 m östlich des geplanten Baugebiets nahe der Autobahn A 659 an der Gemarkungsgrenze zu Weinheim. Die Flurstücke weisen eine Größe von 15.857 m² auf <p>Diese Flurstücke wurden vom Artenschutzgutachter, den Büro Ökoplanung aus Darmstadt, geprüft. Gemäß Stellungnahme vom 26.02.2020, aktualisiert und erweitert am 26.-29. März 2020, ist eine Eignung der Fläche gegeben, bei den Flurstücken 63 und 64 allerdings aufgrund der gegebenen Verlärmung nur auf einer Teilfläche von 3.945 m².</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße hat in einer ergänzenden Stellungnahme am 21.04.2020 die Eignung dieser Flächen ebenfalls bestätigt.</p> <p>Eine gesonderte rechtliche Sicherung wird gemäß der ergänzenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße vom am 21.04.2020 nicht zwingend gefordert, da die betreffenden Flächen sich in städtischem Eigentum befinden.</p> <p>In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen werden die alternativen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die für den Fall vertragswidrigen Handelns bzw. nach Auslaufen der geschlossenen Verträge als haftende Grundstücke dienen, mit den dort umzusetzenden Maßnahmen benannt. Die Begründung wird ebenso diesbezüglich in Kapitel 7.5.4 und 9.8.2 ergänzt.</p>	<p>In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen werden die alternativen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit den dort umzusetzenden Maßnahmen benannt.</p> <p>Die Begründung wird ebenso diesbezüglich in Kapitel 7.5.4 und 9.8.2 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme des Büros Ökoplanung vom 26.02.2020, aktualisiert und erweitert am 26.-29. März 2020, wird der Begründung als Anlage 5 beigefügt.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>13. Für die Flächen, auf denen Kompensations-/Artenschutzmaßnahmen erfolgen, die nicht im Eigentum der Stadt sind, bedarf es neben der vertraglichen Vereinbarung auch der Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch. Dies ist erforderlich, da bei der vertraglichen Vereinbarung der Rechtsnachfolger des Grundstückseigners an die vertragliche Regelung nicht gebunden ist. Die in den Verträgen aufgenommene Klausel (Nr. 4), wonach der Eigentümer die vertragliche Vereinbarung auch für den Rechtsnachfolger schließt, stellt keine ausreichende Sicherung dar. Diesbezüglich verweisen wir auch auf ein Urteil (VGH Hessen, Urteil vom 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N), wonach bei vertraglichen Regelungen die dingliche Sicherung erforderlich ist. Erfolgt dies nicht, stellt dies lt. Urteil einen Abwägungsmangel dar.</p>	<p>Wie oben bereits dargelegt, sind die Eigentümer der Grundstücke Flur 15, Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 37 nicht zu einem Verkauf der Flächen an die Stadt bereit. Ebenso besteht keine Bereitschaft, die vertraglich vereinbarten Maßnahmen auch grundbuchrechtlich abzusichern.</p> <p>Insofern wird zur Gewährleistung einer dauerhaften Sicherung der Flächen ein Rückgriff auf alternative Flächen erforderlich.</p> <p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Zur dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen über einen Zeitraum von 30 Jahren hinaus werden die stadteigenen Flurstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flur 20, Flurstücke 331 und 354, mit 7.607 m² • Flur 13, Flurstücke 63 und 64, Teilfläche von 3.945 m². <p>herangezogen.</p> <p>Die Heranziehung erfolgt, sobald auf den Flurstücken Flur 15 Nr. 35 – 37 eine Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen nicht mehr gewährleistet ist, spätestens jedoch nach 30 Jahren (somit ab dem Jahr 2050).</p> <p>In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen werden die alternativen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit den dort umzusetzenden Maßnahmen benannt.</p> <p>Die Begründung wird ebenso diesbezüglich in Kapitel 7.5.4 und 9.8.2 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme des Büros Ökoplanung vom 26.02.2020, aktualisiert und erweitert am 26.-29. März 2020, wird der Begründung als Anlage 5 beigefügt.</p>
<p>14. In unserer Stellungnahme vom 23.07.2019 (Nr. 11) haben wir auf verschiedene Punkte bzgl. der Ausgestaltung der seitens der Stadt vorgesehenen vertraglichen Vereinbarungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hingewiesen, die für die Gewährleistung einer adäquaten Umsetzung wichtig und für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans bedeutsam sind. In den uns mit E-Mail vom 24.10.2019 vorgelegten Verträgen zu den Maßnahme A5 (Flurstücke 35, 36, 37) fehlt es an der Aufnahme folgender Punkte:</p>	<p>Die Bewirtschaftungsverträge zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurden zwischenzeitlich wie folgt entsprechend ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Auf den Einsaatflächen muss der Boden vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt, die Samen in einer Ablagetiefe von 0,5 cm abgelegt und danach angewalzt werden, um eine möglichst gleichmäßige Keimung zu gewährleisten.</i> 	<p>Der Anregung wurde durch eine entsprechende Ergänzung der Bewirtschaftungsverträge Rechnung getragen.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss der Inanspruchnahme öffentlicher Gelder • Sicherstellung des Vollzuges • Regelungen zur Dokumentation • Festlegung der auf dem Grünlandsaum (Blühstreifen) erforderlichen Maßnahmen (2-schürige Mahd, Mahdzeitpunkt, keine Düngung etc.; siehe Nr. 8 unserer Stellungnahme vom 23.07.2019). Wir regen an, oben genannte Punkte in die Verträge aufzunehmen. Sofern seitens der Stadt eine Dokumentation von den Vertragspartnern nicht gefordert wird, muss die Kontrolle vor Ort seitens der Stadt erfolgen (zur Kontrolle siehe Nr. 3 im obigen Abschnitt "Artenschutz"). 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, soll das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden.</i> • <i>Nach der Einsaat im Frühjahr 2020 erfolgt im August eine erste Mahd mit Abtransport/Nutzung des Mahdguts. In den Folgejahren erfolgt eine zweischürige Mahd mit einem ersten Schnitt Mitte Juni (je nach Witterung) und einem zweiten Schnitt im August/September. Das Mähgut ist abzufahren.</i> • <i>Voraussetzung für die Auszahlung des Ausgleichsbetrags für die Bewirtschaftungs- und Ertragsnachteile gemäß Ziffer 4 ist jeweils eine vorherige Prüfung der Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen durch die Stadt Viernheim.</i> • <i>Die Inanspruchnahme öffentlicher Gelder (z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Förderprogramme) ist nicht zulässig.</i> • <i>Die Stadt hat das Recht, die Ausgleichsgrundstücke während des Bewirtschaftungszeitraums unter Hinzuziehung von Behördenvertretern und Gutachtern zu Kontrollzwecken zu betreten.</i> • <i>Kommt der Landwirt seinen Verpflichtungen zur vereinbarten Bewirtschaftung der Flächen nicht oder nicht fristgerecht nach, kann die Stadt die Maßnahmen nach Setzung einer angemessenen Nachfrist ersatzweise für den Landwirt durchführen. Der Landwirt verpflichtet sich zur Duldung der ersatzweisen Durchführung der Maßnahme durch die Stadt. Führt die Stadt die Maßnahmen ersatzweise für den Landwirt durch, entfällt ihre</i> 	

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><i>Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags für die Bewirtschaftungs- und Ertragsnachteile gemäß Ziffer 4.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme wird jährlich durch die Stadt geprüft. Soweit eine Veränderung der Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Sicherung der angestrebten Aufwertung der Lebensbedingungen für Vogelarten der Feldflur erforderlich wird, stimmt der Bewirtschafter einer Anpassung des Vertrags zu. Eine Anpassung des Ausgleichsbetrags für die Bewirtschaftungs- und Ertragsnachteile bleibt vorbehalten.</i> <p>Der Ausschluss einer Düngung war bereits vereinbart.</p>	
<p>15. Auf den Ausgleich, der nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, sondern – den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend – außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen im Eigentum der Stadt realisiert werden soll (Bereich Landgraben), sollte im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen werden. Zudem regen wir an, diese Flächen im Planteil, z. B. in einer kleinen Übersichtskarte, nachrichtlich darzustellen. Gleiches sollte für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgen. Dies dient der besseren Transparenz der Planung.</p>	<p>Der Anregung wird durch die Ergänzung einer Kurzbeschreibung der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den Hinweisen zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Im Übersichtslageplan zum Bebauungsplan wird die Lage der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen markiert.</p>	<p>in den Hinweisen zum Bebauungsplan wird eine Kurzbeschreibung der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen ergänzt. Im Übersichtslageplan zum Bebauungsplan wird die Lage der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen markiert.</p>
<p>16. Wir bitten Sie, uns die für das Naturschutzinformationssystem (NATUREG; § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V. m. § 4 HAGBNatSchG) erforderlichen Daten (planinterne/-externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen) per Daten-CD zum Bebauungsplankataster zu übermitteln. Für die Meldung steht ein Formular zur Verfügung (Abruf über den Link im "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne").</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit umgesetzt.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zur Integration in NATUREG bitten wir um Zusendung der Geodaten der zugehörigen Flächen (alle entsprechenden Flächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs) als Shapefile. Die Daten sollten ausschließlich die Flächengeometrien (keine Linien, keine Multi-Polygone, keine sonstigen Objekte) enthalten und unbedingt im Koordinatenreferenzsystem ETRS89/UTM zone 32N (ohne Zonennummer, EPSG: 25832) geliefert werden.</p> <p>Um eine Zuordnung der Maßnahmen im o. g. Formular zu den jeweiligen Geometrien zu ermöglichen, bitten wir, die jeweilige Objekt-ID im Formular bei der jeweiligen Maßnahme anzugeben.</p>		
<p>17. Die erfolgte Umsetzung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen sowie der von der Stadt an Dritte übertragenen Maßnahmen sollten der UNB seitens der Stadt zeitnah gemeldet werden, damit die erfolgte Umsetzung im Naturschutzregister bestätigt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit umgesetzt.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>
<p><u>Redaktionelle Hinweise</u></p> <p>18. Die Umsetzung der Artenschutz-Maßnahme B findet laut Begründung (S. 17) auf den Parzellen 34, 35, 36, 37, 38 statt, laut der Verträge sowie dem Maßnahmenplan hingegen (nur) auf den Parzellen 35, 36, 37. Wir bitten um Überprüfung und Korrektur.</p>	<p>Beim Text auf Seite 17 der Begründung handelt es sich um eine Übernahme aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten mit Benennung eines alternativen Suchraums für die artenschutzrechtliche Ausgleichfläche. Erforderlich ist nur eine Inanspruchnahme der Parzellen 35, 36, 37, da bereits mit diesen Flächen der gemäß Artenschutzgutachten benötigte Flächenumfang erreicht werden kann.</p>	<p>Eine Änderung der Begründung wird nicht erforderlich.</p>
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird auf die Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes "Mannheim-</p>	<p>In der Plandarstellung wurde auf einen zeichnerischen Hinweis zur Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal", da dies das gesamte Planungsgebiet und sein Umfeld betrifft.</p>	<p>In der Planzeichnung wird ein zeichnerischer Hinweis auf die Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal" ergänzt.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Käfertal" hingewiesen. In der Plandarstellung fehlt ein zeichnerischer Hinweis.	Zusätzlich zum bestehenden textlichen Hinweis kann jedoch auch ein zeichnerischer Hinweis ergänzt werden.	
<p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) sind ca. 3,6 ha als "Vorranggebiet Siedlung" und 1,7 ha als "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viernheim sind diese Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftlich sehr gut nutzbare Ackerflächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) mit Stufe 1a bewertet werden und berechnungsfähig sind. Das Plangebiet wird gegenwärtig von zwei Landwirten intensiv genutzt.</p> <p>Entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Minderung der zusätzlichen Störungen, die mit der Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft verbunden sind, werden weitere 1,26 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Auch wenn die Fläche der Landwirtschaft erhalten bleibt, ist durch die festgelegten Maßnahmen (z. B. Anlage Blühstreifen, kein Einsatz von Pestiziden) ein geringerer Ernteertrag zu erwarten.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahme für die Umsetzung der Planung soll auf einer Teilfläche der vom Gewässerverband Bergstraße geplanten Renaturierung des Landgrabens durchgeführt werden. Das Defizit von 164.490 Biotopwertpunkten kann durch diese Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Der RP Darmstadt schlug in seiner Stellungnahme vom 25.04.2019 vor, im Gegenzug zur Entwicklung des Baugebietes "Erweiterung Bannholzgraben", die im FNP ausgewiesene Baufläche "Bannholzgraben Ost"</p>	<p>Der Regionalplan Südhessen weist der Stadt Viernheim für die Wohnsiedlungsentwicklung in den Jahren 2002 – 2020 eine Fläche von 58 ha zu.</p> <p>Als neue Wohnbaufläche wurde in diesem Zeitraum nur das Baugebiet „Schmittsberg II“ mit 5,2 ha realisiert. In dem im Jahr 2002 bereits erschlossenen Baugebiet „Bannholzgraben“ wurden im Zeitraum bis 2012 ca. 2 ha Wohnbaufläche vermarktet. Auf regionalplanerischer Ebene relevante Innenentwicklungen durch Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen oder durch Nachverdichtungen ergaben sich seit 2002 nicht. Somit ergeben sich nur ca. 7,2 ha Wohnbaufläche, mit denen bislang dem regionalplanerischen zugestandenen Bedarf Rechnung getragen wurde.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) sowie gesondert nochmals im Januar 2019 durch die Stadtverwaltung eingehend untersucht. Im Ergebnis kann von einer möglichen Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung von ca. 5,7 ha (STEK Viernheim 2030) bzw. 4,9 ha (Stadtverwaltung Viernheim, Januar 2019) ausgegangen werden.</p> <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass die beide Bauflächen „Nordweststadt“ und „Bannholzgraben Ost“ mit zusammen ca. 34 ha nicht ausreichen, um – gemeinsam mit Maßnahmen der Innenentwicklung - den regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsbedarf zu decken. Vielmehr verbleibt ein Bedarf von ca. 10 – 11 ha, der auch durch das Baugebiet „Er-</p>	<p>Die Stadt Viernheim sieht keine Möglichkeit, auf Ebene des Flächennutzungsplans auf bereits dargestellte Wohnbauflächen verzichten zu können. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.</p>

Kreis Bergstraße		
Schreiben vom 02.12.2019	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>(ca. 11 ha) als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" auszuweisen. Diesen Vorschlag nehmen wir vom Fachbereich Landwirtschaft auf und bitten um Überprüfung dieser Maßnahme.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur können unsere grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt werden, wenn die vor genannte Baufläche "Bannholzgraben Ost" im Gegenzug zur vorliegenden Planung als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" zurückgegeben wird.</p>	<p>weiterung Bannholzgraben“ nur etwa zur Hälfte gedeckt werden kann.</p> <p>Durch eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle – etwa wie angeregt im Bereich „Bannholzgraben Ost“ – würden der Stadt Viernheim für die ihr raumordnerisch zugewiesene Aufgabe der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Wohnbauentwicklung keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen. Damit würde bereits auf regionalplanerischer Ebene eine Diskrepanz zwischen den zur Umsetzung des raumordnerisch zugestandenen Wohnbauentwicklung erforderlichen Flächen und den raumordnerisch hierfür zugestandenen Flächen entstehen.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass im Rahmen der Konkretisierung der Planungen für die einzelnen Flächen davon auszugehen ist, dass die raumordnerisch für die Wohnbauentwicklung zugestandenen Flächen nicht vollumfänglich als Wohnbauland entwickelt werden können. Gründe hierfür können unter anderem die Abstandserfordernisse zu den Autobahnen, artenschutzrechtliche Belange sowie die in der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans verankerten Abstandserfordernisse zu Freileitungen sein.</p> <p>Die Stadt Viernheim sieht daher keine Möglichkeit, auf Ebene des Flächennutzungsplans auf bereits dargestellte Wohnbauflächen verzichten zu können.</p>	
<p>Von Seiten der öffentlichen Belange Raumentwicklung und Denkmalschutz bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>
<p>Seitens der ebenfalls beteiligten Brandschutzdienststelle wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>

Stadtentwässerung Viernheim		
Schreiben vom 28.11.2019		Beschlussvorschlag
<p>Anlage 2:</p> <p>A6 – Was soll der Sichtschutzzaun schützen? Der Auf- und Abbau eines Sichtschutzzaunes macht meines Erachtens mehr kaputt als was er schützt, sollte meines Erachtens besser weggelassen werden.</p>	<p>Der Sichtschutzzaun soll gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten die Beeinträchtigung der östlich an das Baugebiet anschließenden höherwertigen Flächen während der Bauphase mindern. Diese Maßnahmen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie wird jedoch im Zuge der Erschließung des Baugebiets umgesetzt.</p>	<p>An der artenschutzrechtlichen Maßnahme wird festgehalten.</p>
<p>Auf Eichen im Baugebiet sollte verzichtet werden aufgrund der Problematik der Eichen-Prozessionsspinner.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Freiflächenplanung beachtet. In der Pflanzenliste zum Bebauungsplan werden Eichen gestrichen.</p>	<p>In der Pflanzenliste zum Bebauungsplan werden Eichen gestrichen.</p>
<p>Begründung zur erneuten Offenlage September 2019 7.1.9 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>In die privaten Wege: zw. WA4.1 und WA3.2, zw. WA3.2 und WA3.2, zw. WA3.2 und WA3.1, zw. WA4.1 und WA3.1 werden keine öffentlichen Kanäle verlegt.</p> <p>Die gefangenen geplanten Grundstücke sind somit nicht erschlossen und können nur über eine gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage über einen Anschlusskanal, der in diese Privatwege verlegt werden kann, erschlossen werden. Dies ist privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast zu sichern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird im weiteren Prozess der Umsetzung berücksichtigt.</p> <p>Zusätzlich sei angemerkt, dass für die privaten Verkehrsflächen zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke und der tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt ist (Festsetzung Nr. 9).</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>
<p>9.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</p> <p>Sicherlich wird die Stadtentwässerung nicht regelmäßig prüfen ob das Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet wird. Dazu fehlt ihr schlichtweg das Personal.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Entwässerung sowie deren Kontrolle wird im Rahmen der Umsetzung zwischen Stadtverwaltung und Stadtwerke im Detail geklärt und durchgeführt.</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.</p>