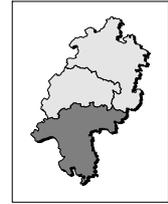


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 126.0
03.07.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen : -1-
---------------------------	--------------	------------------

Antrag der Stadt Viernheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zur Darstellung/Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Lammschlachtereier/Zerlegebertreib, Agrarunternehmung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **29. Juni 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

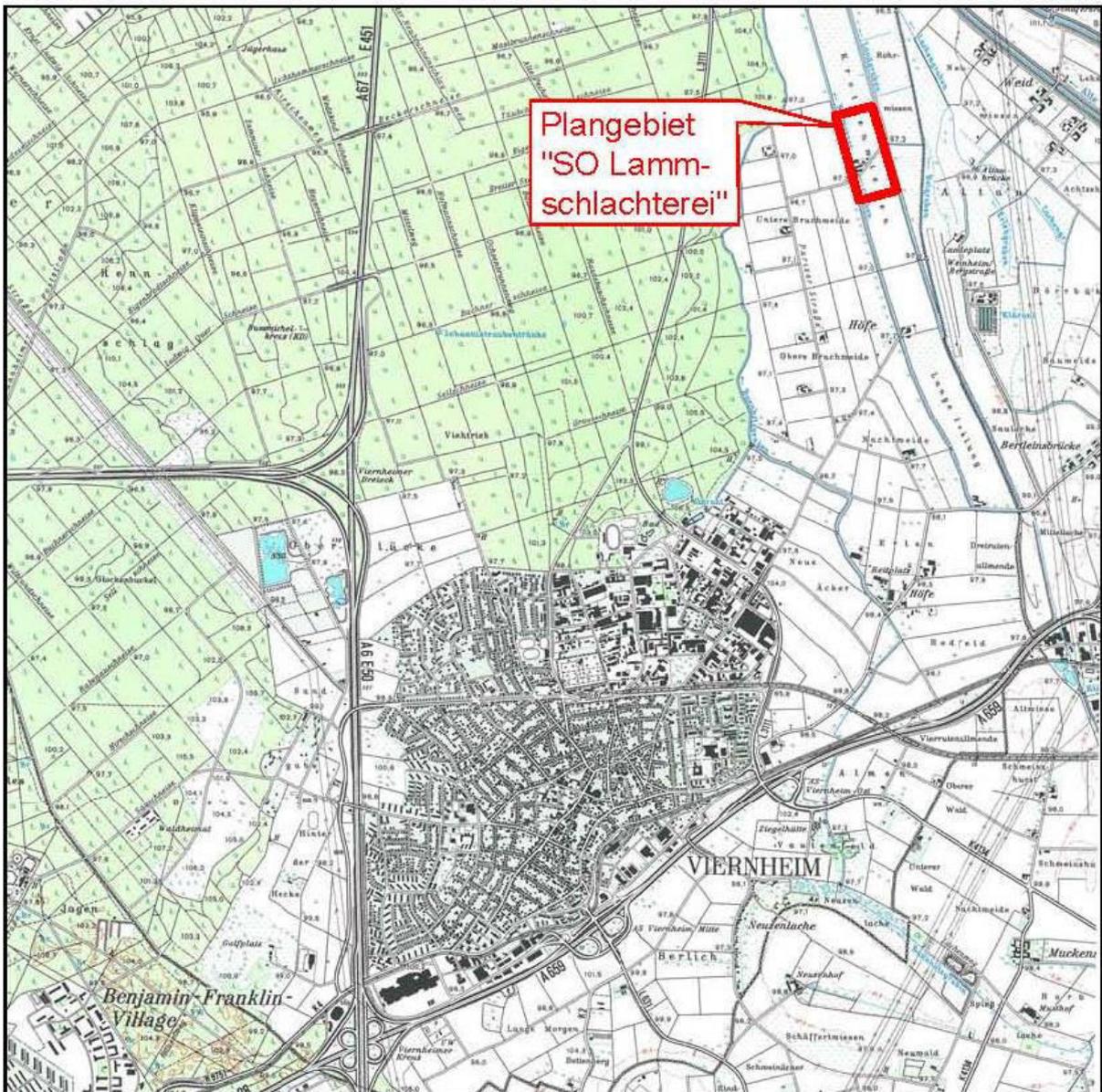
Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

KURZFASSUNG

Antrag der Stadt Viernheim auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß §8 HPLG zugunsten eines sonstigen Sondergebietes [SO Lammschlachtereier/ 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

Zusammenfassung

Der private (Teil)Inhaber des Familienunternehmens Baumann GmbH & Co. KG, Herr Reiner Baumann, beabsichtigt seinen im Außenbereich Viernheims gelegenen, bestehenden Schlachtereibetrieb und Zerlegebetrieb mitsamt Agrarunternehmung um- und langfristig auch auszubauen. Dies wird erforderlich um den gestiegenen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden sowie die notwendigen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich zu erlangen, um so den wirtschaftlichen Fortbestand und damit die dauerhafte Sicherung der Betriebsstätte mit derzeit ca. 120 Angestellten zu erzielen.

Die Stadt Viernheim unterstützt daher das Vorhaben Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 294 „SO Lammschlachtereibetrieb Baumann“ sowie der Beschluss über die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Jahr 2018 von der Stadtverordnetenversammlung Viernheims gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung für beide Bauleitplanverfahren wurde in 2019 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwies das Regierungspräsidium Darmstadt u.a. darauf, dass das Vorhaben den Zielvorgaben der Ziele „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiet Landwirtschaft“ entgegensteht. Die Stadt Viernheim stellt daher diesen Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplanes Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010.

Eine Kompensation für die beabsichtigte Planungsfläche soll durch Flächentausch erfolgen.

Sachverhalt

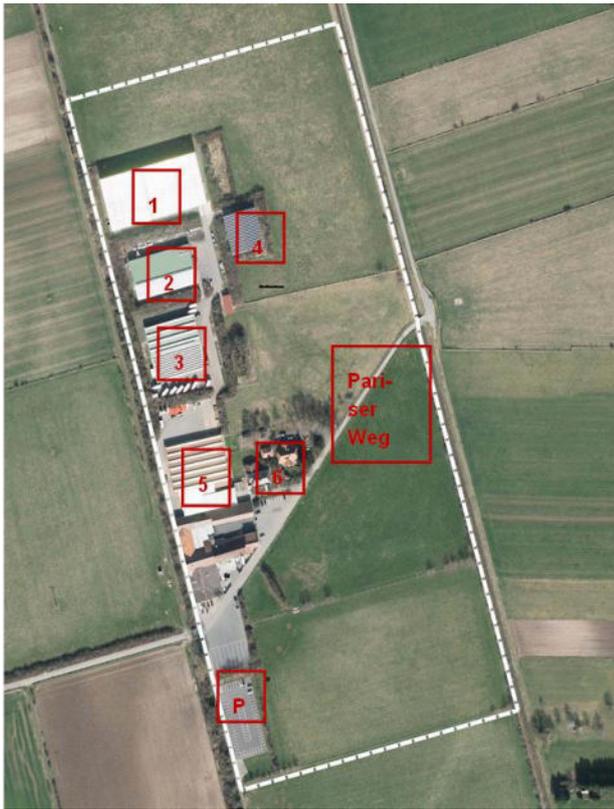
Das Plangebiet befindet sich ca. 2,2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs. Es liegt im Außenbereich in im Übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Angebunden ist das Gebiet über den durchgängig ausgebauten „Pariser Weg“, im weiteren Verlauf über „Am Wiesenweg“, mit Anschluss an die L3111/ Robert Bosch Straße.

Die genehmigten Betriebsstätten der Fa. Baumann bestehen dort seit vielen Jahren/ Jahrzehnten. Aufgrund ihres Betriebskonzepts sind sie standortgebunden; die dort betriebene Lammschlachtereibetrieb ist auf die im Umfeld vorhandenen Flächen für die temporäre Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen.

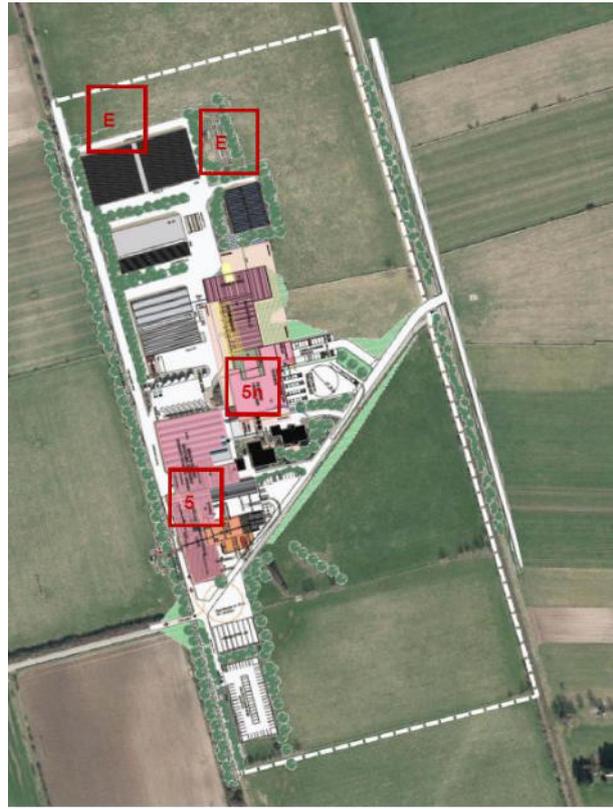
Der Bestand ist abgedeckt durch bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, welche erhebliche Anforderungen an die baulichen Anlagen beinhalten. Gegenwärtig erfolgen eine schrittweise Anpassung der Reinnräume für den Schlachtbetrieb, der Umbau der Sozialräume sowie die Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtungen mit dem Ziel einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe und Sicherstellung der steigenden Qualitätsanforderungen und notwendigen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich.

Für die beabsichtigte Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes innerhalb der bestehenden Betriebsstätten muss Planungsrecht mittels Aufstellung eines Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Eine Privilegierung im Außenbereich deckt (nur) den Agrarbetrieb ab.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 3) bildet ein zwischen der Stadt Viernheim und dem privaten Initiator der Baumann GmbH & Co. KG abgestimmtes Bau- und Nutzungskonzept (Anlage 2), welches neben dem Bestand, den konkret absehbaren (kurz- und mittelfristigen) Handlungsbedarf als auch zukunftsorientierte Perspektiven ermöglicht.



Bestand (Nr. 1-6 Bestandsgebäude)



Planung (Nr. 5 Um-, Nr. 5n Neu-, „E“ Ergänzungsbau)

Ein wesentliches Erfordernis für den Schlachtere- und Zerlegebetrieb ist der Zugriff auf unmittelbar in räumlicher Nähe verfügbare Flächen zur Weidehaltung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt daher auch einen erheblichen Weideflächenanteil, sodass der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 13,86 ha. umfasst. Davon ist im heutigen Bestand bereits ein Großteil der Flächen (über 3 ha) überbaut. Grünflächen nehmen knapp 1,4ha und Weideflächen (landwirtschaftliche Fläche) 9,4 ha ein. Infolge der Planung wird der Teilbereich des SO mit 7,6ha ausgewiesen (davon festgesetzte Grünflächen 1,7ha). Für die Weidehaltung/ Agrarnutzung verbleiben 6,3ha.

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

Flächenstatistik

Wesentliche (beabsichtigte) Regelungsinhalte des Bebauungsplanes:

Die Gebäude werden durch die räumliche Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen grünordnerisch sowie gestalterisch eingebunden. Zusätzlich werden Bäume entlang der Verkehrsflächen gesetzt. Die Betriebsstätte wird aus versicherungsrechtlichen Gründen eingezäunt. Die Fahrspur des Pariser Wegs wird verbreitert, um allen Nutzungsansprüchen, auch dem nicht motorisierten Individualverkehr gerecht zu werden. Der Pariser Weg, als auch die Streckenführung zur verkehrlichen Andienung des Plangebietes an die Stadt Viernheim ist durchgängig asphaltiert und befindet sich in einem guten Ausbauzustand. Zur besseren Abwicklung der

Verkehre, wurde die Strecke bereits in der Vergangenheit ertüchtigt und an einzelnen Stellen Ausweichstellen, zur besseren Abwicklung von Begegnungsverkehren (Lkw-Lkw), angelegt. Aufgrund des funktionalen und arbeitsablaufbedingten Betriebskonzepts sind auch künftig 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.

Weiterhin soll im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Zulässigkeit von Anlagen zum Schlachten von Tieren, als auch von landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren erforderlichen baulichen Anlagen, die zum Betrieb des Schlacht- und Zerlegebetriebs erforderlich sind (Anlagen zur Tierverwertung, 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])
- Eine Grundflächenzahl von 0,8 (und eine GRZ-Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten auf max. 0,9). Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m beschränkt. Eine Ausnahme gilt für Hochregallager, mit max. 15,00 m.

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtere Baumann“ ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ festgesetzt.

Dem Vorhaben stehen die Ziele „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ entgegen.

Erläuterung

Im vorliegenden Fall ist zunächst die Vorprägung des Plangebietes mit baulichen Anlagen zu berücksichtigen (vgl. Luftbild: Anlage 1, vgl. Flächenstatistik). Abzüglich der Vorbelastung durch den baulichen Bestand (3,1 ha) umfasst das Sondergebiet „NEU“ noch 2,8 ha (ohne Weide/ landwirtschaftliche Fläche). Die Beanspruchung läge damit unter der Schwelle der regionalplanerischen Bedeutsamkeit. 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.

Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die Agrarunternehmung wäre als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig. Der Schlachtereibetrieb der im funktionalen Zusammenhang steht, stellt zwar kein privilegiertes Vorhaben dar, sodass damit ein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 vorliegt, er ist augenscheinlich aber als landwirtschaftsnaher Betrieb im weiteren Sinne zu behandeln.

Der umgebende Freiraum weist eine (punktuelle) Vorbelastung durch andere Baulichkeiten auf, die inselhaft im Regionalen Grünzug eingebettet sind. Weder Ausbreitung noch Funktionalität des Regionalen Grünzuges werden durch das Planvorhaben strukturell beeinflusst. Die Mächtigkeit des Regionalen Grünzuges ist auch im länderübergreifenden Kontext auf regionalplanerischer Ebene in seiner Ausbreitung gesichert (Einheitlicher Regionalplan; ERP). Der sich zwischen dem westlich gelegenen Waldgebiet und der Weschnitz (bzw. länderübergreifend auch bis zu den Höhenzügen der Bergstraße) entfaltende Regionale Grünzug wird durch das ca. 250m breite Planungsgebiet nicht beeinflusst. Der Charakter des Ordnungsraumes Regionaler Grünzug, ein zusammenhängender ausreichend

großer unbesiedelter Freiraum der durch Gliederungselemente der Landschaft gestaltet ist, bleibt damit bestehen.

Veränderungen auf Wasserhaushalt, die Freiraumerholung oder die klimatischen Verhältnisse, können bei dem Planungsvorhaben an dem Standort weitestgehend ausgeschlossen werden, sie werden durch die planungsrechtlichen Ausweisungen im Bestand teilweise verbessert.

Die Freiraumerholung ist auch mit dem Vorhaben wie zuvor im Umfeld gegeben. Ggf. 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.

Aufgrund der Lage ca. 2,2 km außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Viernheim ist das Gebiet nicht der fußläufigen Wohnumfelderholung zuzuschreiben. Die klimatischen Verhältnisse (Belüftungsintensität, Luftstagnation) werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt oder ausgelöst. Der Regionale Grünzug ist in seiner Ausprägung grundsätzlich als windoffen zu bezeichnen. Die vorhandenen kleinteiligen linearen Barrieren (Gebäude, Gehölze) können weiträumig 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 wird bestätigt, dass durch die geringe Wirkungsintensität des Vorhabens (Bestandserhalt) und den geringen Flächenverbrauch (Neu) die Relevanzschwelle für evtl. betroffene Arten nicht erreicht wird.

Alternativenprüfung

Bei der Suche und Prüfung von potentiellen Standortalternativen für die beabsichtigte SO-Ausweisung werden Flächen mit Siedlungsbestand, siedlungsnahe Strukturen/ Siedlungsumfeld, Wald und sonstige mit Restriktionen besetzte Flächen (gem. Regionalplan) ausgeschlossen (Negativliste).

Die Ausweisung von Bauflächen (auch Sonderbauflächen) sollte innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ (Z3.4.1-3) stattfinden. Die Stadt Viernheim verfügt über 4 derartige Vorranggebiete. Sie befinden sich am Siedlungsrand direkt im Anschluss an Wohngebiete. Keines der Gebiete kann herangezogen werden. Ein Gebiet ist bereits entwickelt, für zwei weitere bestehen bereits konkrete Planungsvorstellungen (Städtebauliches Konzept und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan). Der verbleibende 4. Standort ist siedlungsstrukturell nicht für die Ausweisung des Vorhabens geeignet. Die Bestandssituation weist hier unmittelbar angrenzend Wohngebiete in Ortsrandlage aus. Der Standort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht geeignet.

Alternativ wurde geprüft, ob Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe für das Vorhaben vorhanden und geeignet sind. In der erforderlichen Planungsgröße gibt es jedoch keine derartigen Flächen. Darüber hinaus verfügen die Standorte auch nicht über die für das Betriebskonzept erforderlichen Freiflächen (Weide). Ferner ist auch hier die Zulässigkeit des emittierenden Betriebes in Gewerbegebieten zu hinterfragen. Vor allem eine Verträglichkeit aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmission kann den Ausschluss der Betriebsstätte in Gewerbegebieten bedeuten.

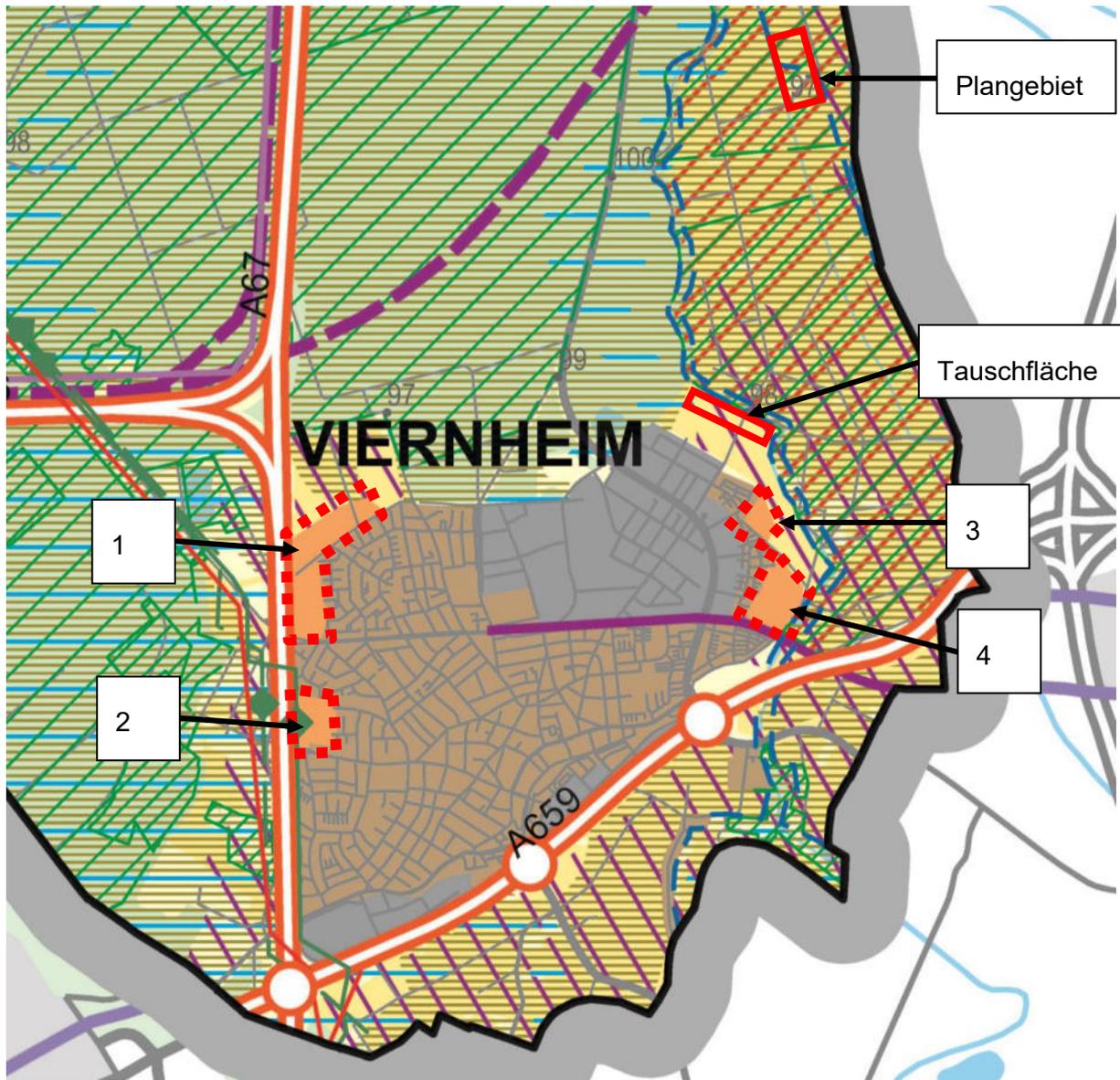
Fazit: Standortalternativen auf Viernheimer Gemarkung sind nicht vorhanden.

Eine Betriebsverlagerung kann und sollte nicht in Betracht gezogen werden.

Es ist ferner zu hinterfragen, ob die Betriebsstätte im Außenbereich nicht grundsätzlich besser platziert ist, da: 1. die immissionsschutzrechtliche Lage konfliktfreier ist, 2. die Erschließung und verkehrliche Einbindung gegeben ist, 3. die Agrarunternehmung als privilegiertes Vorhaben bereits im Außenbereich zulässig ist, 4. die bauliche Vorbelastung bereits im Bestand vorhanden ist, und 5. auch die Art der Betriebsstätte vor Ort schon ansässig ist.

Flächentausch/ Kompensationsvorschlag

Um die Entnahme der Flächen des Plangebietes aus dem Regionalen Grünzug auszugleichen werden Ersatzflächen im räumlichen Bezug - der Regionale Grünzug wird weiter fortgeführt - mit gleichem Umfang und vergleichbarer Güte dem Regionalen Grünzug zugeordnet. Die Inanspruchnahme des Vorhabens umfasst ca. 7,6 ha. Als Ausgleich wird eine zusammenhängende Fläche nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims, entlang des Bannholzgrabens vorgeschlagen. Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche grenzt nicht unmittelbar an den Siedlungsbestand der Stadt Viernheim an. Damit bleiben beiderseits künftig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die Kompensationsfläche weist zudem angemessene Überlagerungen mit anderen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes auf (Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz).



Verortung von Plangebiet, Tauschfläche; Alternativenprüfung Standorte Nr. 1 bis 4: Vorranggebiete Siedlung (Planung) sowie (grau) Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung und Bestand

ANLAGEN Gesondert, mit:

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