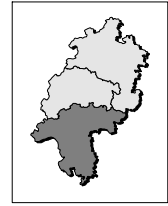


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 126.1
08.10.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 10.12.2020 (NLF) 11.12.2020 (HPA) 18.12.2020 (RVS)	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 (Lammschlachtereii/
Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der
Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

**Abweichungsverfahren der Stadt Viernheim zur Erweiterung der Lammschlachtere
Baumann (Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtere
Baumann“ und 26. FNP-Änd.)**

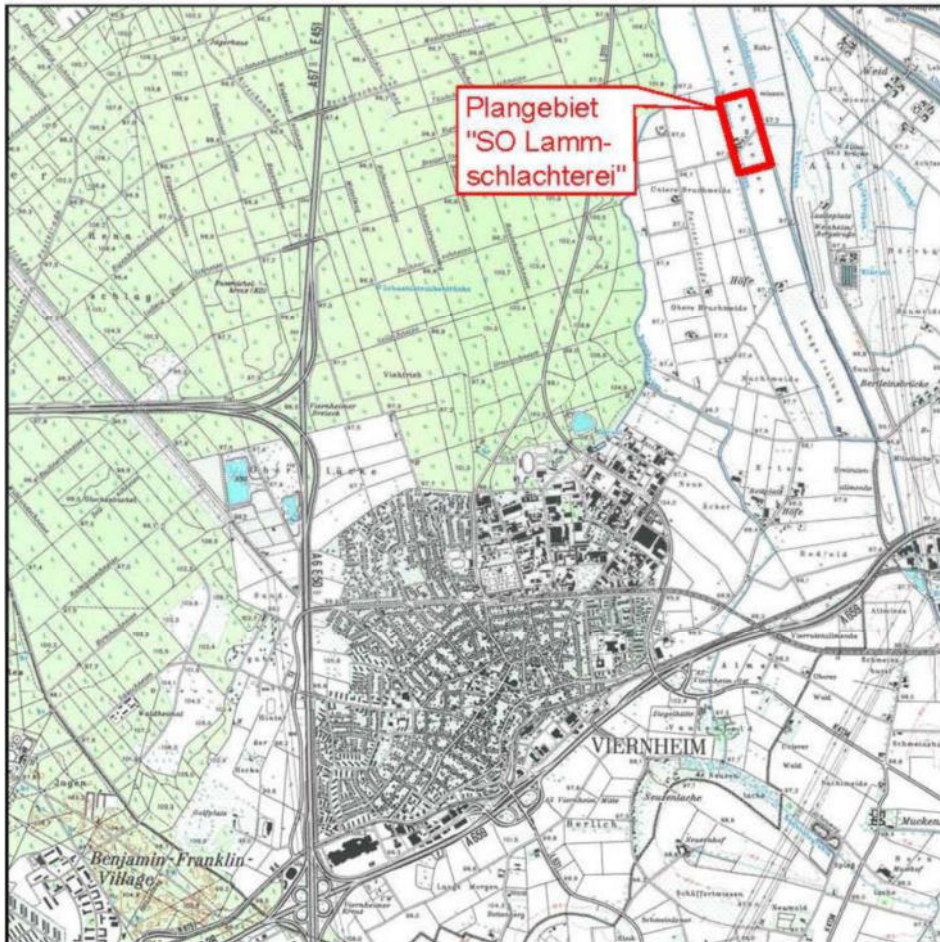


Abbildung 1: Lage mit Geltungsbereich

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	9
I. Ziel des Abweichungsantrags.....	9
II. Lage und Umgebung des geplanten Sondergebiets Lammschlachtereie.....	10
1. Lage innerhalb des südhessischen Kreis Bergstraße	10
2. Standort innerhalb der Stadt Viernheim	11
3. Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung	12
a) Bestandssituation.....	12
b) Vorhaben.....	13
c) Planungsbeschreibung	14
(1) Betriebskonzept und innerbetriebliche Abläufe.....	14
(2) Planung der Verkaufsflächen	14
(3) Planung der Wohnflächen.....	14
(4) Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr	15
III. Planungsrechtliche Situation	16
1. Regionalplanerische Festlegungen.....	16
2. Darstellung des Flächennutzungsplans	17
IV. Begründung der Antragstellerin.....	17
1. Vorranggebiet Landwirtschaft.....	17
2. Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	17
C. Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden.....	20
I. Regierungspräsidium Darmstadt	20
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	20
2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	21
II. Kreis Bergstraße	22
1. Fachbereich Kreisentwicklung.....	22
2. Untere Naturschutzbehörde	22
3. Fachbereich Landwirtschaft	23
III. Verband Region Rhein-Neckar.....	24
IV. Weitere Träger öffentlicher Belange.....	25
D. Rechtliche Würdigung.....	26
I. Erforderlichkeit der Abweichung.....	26
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	27
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	27
a) Vorranggebiet für Landwirtschaft	27
b) Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung.....	28
c) Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	29
2. Grundzüge der Planung.....	30
3. Abwägungsentscheidung	30
E. Abschließende rechtliche Hinweise.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage mit Geltungsbereich.....	1
Abbildung 2:	Vorabzug Planzeichnung Entwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 294; Stand April 2020	10
Abbildung 3:	Ausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	11
Abbildung 4:	Lage des Plangebiets (Quelle: Bild © 2020 Google, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)).....	12
Abbildung 5:	Geplanter Geltungsbereich.....	12
Abbildung 6:	Lammschlachtere Bestand	13
Abbildung 7:	Beabsichtigte Erweiterung der Lammschlachtere	13
Abbildung 8:	Verkaufsstätte (Nr. 1) und Wohnungen (Nr. 2 Inhaber und Nr. 3 Hausmeister)	15
Abbildung 9:	Siedlungsstruktur Viernheim.....	16
Abbildung 10:	Flächenvorschlag der Stadt Viernheim zur künftigen Festlegung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	19

Antrag der Stadt Viernheim vom 29. Juni 2020 auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung / Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Lammschlachtereier/Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung)

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ sowie die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Hinblick auf die Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einem Umfang von 7,6 ha die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Abweichungsantrags vom 29. Juni 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Plankarten, die Bestandteil dieses Bescheides sind, zugelassen:
 1. Ziel Z3.4.1-3, wonach „die bauleitplanerische Ausweisung von [...] Sonderbauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat.
 2. Ziel Z4.3-2, wonach „die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden“ darf.
 3. Ziel Z10. 1-10, wonach „im „Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“ hat.
- II. Die bauleitplanerische Ausweisung einer Weidefläche mit einem Umfang von 6,3 ha stellt keinen Verstoß gegen die Ziele Z4.3-2 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar.
- III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben:
 1. Die Abweichungszulassung für die Inanspruchnahme von ca. 7,6 ha des Vorranggebietes für die Landwirtschaft sowie des Vorranggebiets Regionaler Grünzug zugunsten des geplanten „Sonstigen Sondergebietes – Lammschlachtereier, Zerlegebetrieb, Agrarunternehmung“ erteilt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereier dauerhaft aufgegeben wird.

Der Träger der Regionalplanung wird in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde anstreben, dies durch eine geeignete Festlegung – z.B. durch eine bedingte Festlegung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 ROG – im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend zu dokumentieren.

2. In den Bebauungsplan ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, wonach die Festsetzung eines Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereie Baumann GmbH & Co.KG endgültig aufgegeben wird.
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind – mit Ausnahme der im beabsichtigten Bebauungsplan festzusetzenden Weidefläche – vorrangig außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft, vorzugsweise auf der Abweichungsfläche, durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten bereits umgesetzter Maßnahmen, durchzuführen.
4. Die Kompensation der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Bereich des Sondergebietes in einer Größe von ca. 7,6 ha erfolgt auf der in der als Anlage 2 beigefügten Karte dargestellten Fläche im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheims.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für das Sortiment der Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte einschließlich eines untergeordneten Anteils regionale Erzeugnisse auf 300m² begrenzt werden.
6. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die geplante Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß, maximal jedoch 1.300 m² als ausnahmsweises betriebsbezogenes Wohnen textlich festzusetzen.

A. Zusammenfassung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt den seit Jahrzehnten ca. 2 km außerhalb der Siedlungsflächen im Außenbereich genehmigten Schlachtereis- und Zerlegebetrieb nebst Agrarunternehmung der Fa. Baumann mit derzeit 120 Angestellten, dauerhaft zu sichern. Die Fa. Baumann produziert laut eigenen Aussagen Lamm-, Kalbs- und Rindfleisch für den Groß- und Einzelhandel, die gehobene Gastronomie sowie Privatkunden. Das Kalb- und Rindfleisch sowie exklusive Fleischspezialitäten werden nicht selbst geschlachtet. Die Lammschlachtereis sei entsprechend ihres Betriebskonzept auf die im Umfeld vorhandenen Flächen für die temporäre Weidehaltung des Schlachtviehs angewiesen. Im Gegensatz zu anderen Fleischproduzenten wird den Tieren eine Schonzeit und Akklimatisierung in Ställen und auf der Wiese eingeräumt (vgl. <http://www.baumann-lamm.de>).

Ein wesentliches Erfordernis für den Schlachtereis- und Zerlegebetrieb ist daher der Zugriff auf unmittelbar in räumlicher Nähe verfügbare Flächen zur Weidehaltung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt daher auch einen erheblichen Weideflächenanteil. Der Bestand sei durch bau- und zwei immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, welche erhebliche Anforderungen an die baulichen Anlagen beinhalten, abgedeckt.

Kurzfristig plane der Betrieb einen Umbau im Gebäudebestand mit Anpassung der Reiräume für den Schlachtbetrieb und der Sozialräume. Mittelfristig sollen die Verpackungs- und Verladeeinrichtungen durch einen Neubau nördlich der Wohngebäude ersetzt und damit die Betriebsabläufe verbessert werden. Eine Anpassung der inneren Erschließung und auch der Anbindung an den Pariser Weg wird im Zuge des Neubaus erforderlich, um die betriebsbedingten Abläufe zu ermöglichen.

Zur Erfüllung zukünftiger Anforderungen werden zwei Ergänzungsbauten im nördlichen Bereich vorgesehen. Nur durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes einschließlich der Schaffung der Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung könne – so die Stadt Viernheim in ihrer Antragsbegründung – die notwendige Planungssicherheit und Flexibilität für den Betrieb gewährleistet werden. Es sei erforderlich, dass der Betrieb auf künftig steigende Qualitätsansprüche sowie eine steigende Nachfrage reagieren könne.

Ferner sei es erforderlich, auch dann reagieren zu können, wenn sich die Anforderungen an die Zertifizierungen, die der Betrieb derzeit innehat, künftig ändern. Hierzu wurde ein ergänzendes, zukunftsorientiertes Baukonzept entwickelt (Anlage 2 Vorplanung). Die bisherige Verkaufsstätte umfasst 70 m² Verkaufsfläche und soll auf max. 300 m² für den Vertrieb und Direktverkauf der Erzeugnisse erweitert werden. Die vorhandene Wohnnutzung soll von heute 720 m² auf max. 1.300 m² erweitert werden. Aus versicherungsrechtlichen Gründen müsse zum Schutz der Anlage das Betriebsgelände von einem Zaun umgeben sein. Um die Auffälligkeit zu reduzieren, werde die Zaunanlage im Bereich der Eingrünung des Grundstücks und der Stellplatzanlage errichtet.

Vom Landkreis Bergstraße sei seitens der Bauaufsicht der Bestand in der Ursprungsgenehmigung als anerkannt „privilegiert“ beurteilt worden. Dies aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes der Schafhaltung, während die gewerbliche Schlachtereierzeugung als untergeordnet betrachtet wurde. Zwischenzeitlich sei der gewerbliche Anteil, das Schlachten und die Vorbereitung, das Portionieren, Abpacken etc. angewachsen, dass die Privilegierung dies nicht mehr mittrage. Die geplante und notwendige Optimierung der Abläufe und damit verbundene Erweiterung über die versiegelte Bestandsfläche hinaus, einschließlich der Stellplatzanlage würden daher eine planungsrechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan erfordern. Da der Flächennutzungsplan hier „landwirtschaftliche Fläche“ ausweise, sei eine Änderung erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgen soll.

Die Stadt Viernheim stellt daher zurzeit den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereierzeugung Baumann“ und die entsprechende 26. FNP-Änd. auf. 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 legt an dieser Stelle im Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest, überwiegend jedoch „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Der gesamte Bereich wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ überlagert. Der Bereich tangiert ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und ein „Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 13,9 ha. Das Sondergebiet soll ca. 7,6 ha umfassen, ca. 6,3 ha sollen als Weidefläche dargestellt bzw. festgesetzt werden.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

Mit Schreiben vom 29. Juni 2020 hat die Stadt Viernheim (Antragstellerin) die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt.

I. Ziel des Abweichungsantrags

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Umbaus und der Erweiterung des Schlachtere- und Zerlegebetriebs des Familienunternehmens Baumann GmbH & Co.KG sind die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtere- Baumann“ und die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Viernheim wurden in 2019 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel ist es, den seit Jahrzehnten an diesem Standort bestehenden Schlachtere- und Zerlegebetrieb nebst Agrarunternehmung mit derzeit 120 Angestellten, dauerhaft zu sichern. Kurzfristig ist ein Umbau im Gebäudebestand mit Anpassung der Reinräume und Sozialräume vorgesehen. Mittelfristig sollen die Verpackungs- und Verladeeinrichtung durch einen Neubau ergänzt und damit die Betriebsabläufe verbessert werden. Zur Erfüllung zukünftiger Anforderungen werden zwei Ergänzungsbauten vorgesehen.

Nur durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes einschließlich der Schaffung der Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung könne – so die Stadt Viernheim in ihrer Antragsbegründung – die notwendige Planungssicherheit und Flexibilität für den Betrieb gewährleistet werden. Es sei erforderlich, dass der Betrieb auf künftig steigende Qualitätsansprüche sowie eine steigende Nachfrage reagieren könne. Ferner sei es erforderlich, auch dann reagieren zu können, wenn sich die Anforderungen an die Zertifizierungen, die der Betrieb derzeit innehat, künftig ändern.

Der Schlachtere- und Zerlegebetrieb sei standortgebunden und lasse sich nur in Verbindung mit der Agrarunternehmung realisieren. Für das geplante Vorhaben komme keine Standortalternative in Betracht. Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird an anderer Stelle in Viernheim kompensiert.



Abbildung 2: Vorabzug Planzeichnung Entwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 294; Stand April 2020

II. Lage und Umgebung des geplanten Sondergebiets Lammschlachtereier

1. Lage innerhalb des südhessischen Kreis Bergstraße

Das Mittelzentrum Viernheim liegt rund 43 km südlich von Darmstadt und verbindet mit seiner Lage zwischen den Bundesautobahnen BAB 67 und BAB 5 die Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Neckar.

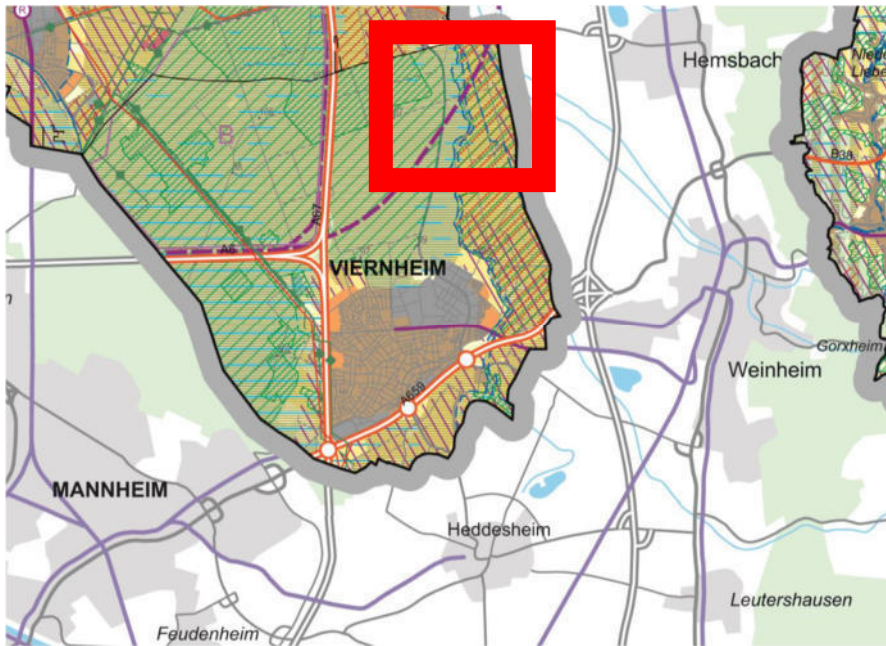


Abbildung 3: Ausschnitt Teilkarte 3 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

2. Standort innerhalb der Stadt Viernheim

Das geplante Sondergebiet Lammschlachtereie liegt rund 2 km nordöstlich des städtischen Siedlungsbereichs. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 13,9 ha. Im Norden und Süden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten, außerhalb des Plangebietes verläuft der Landgraben, der dauerhaft mit Wasser gefüllt ist. Östlich davon verläuft der Pariser Weg. Im Westen, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die Wegeparzelle „Am Pariser Weg“. Ansonsten befinden sich weiter im Westen und Osten abermals landwirtschaftliche Flächen. Angebunden ist das Plangebiet über den ausgebauten Flurweg „Pariser Weg“, im weiteren Verlauf über „am Wiesenweg“ an die L3111 / Robert Bosch Straße.

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



Abbildung 4: Lage des Plangebiets
(Quelle: Bild © 2020 Google,
Kartendaten © 2020 GeoBa-
sis-DE/BKG (© 2009))



Abbildung 5: Geplanter Geltungsbereich

3. Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung

a) Bestandssituation

Innerhalb des Planungsgebiets existieren drei Hallengebäude (Abbildung 5, Nr. 1-3), ein überdachter Mistplatz (Abbildung 5, Nr. 4), ein Gebäudekomplex des Schlachtereis und Zerlegebetriebs mitsamt Sozialgebäude und Verwaltungstrakt (Abbildung 5, Nr. 5) sowie zwei Wohngebäude (Abbildung 5, Nr. 6). Zudem gibt es untergeordnete bauliche Anlagen wie Garage und Hundezwinger.

Innerhalb des Betriebsgeländes und bei der Stellplatzfläche für Lkw und Pkw südöstlich des Weges handelt es sich um versiegelte Flächen.



Abbildung 6: Lammschlachtereie Bestand



Abbildung 7: Beabsichtigte Erweiterung der Lammschlachtereie

b) Vorhaben

Kurzfristig seien im Planungsgebiet Bestandsumbauten am „Komplex 5“ mit der Anpassung der Reinräume und der Sozialräume vorgesehen. Mittelfristig solle auch ein Neubau nördlich der Wohngebäude zur Optimierung der Verpackungs- und Verladeeinrichtung errichtet werden (Abbildung 7, Nr. 5n).

Im Zuge dessen werde zudem eine Anpassung der inneren Erschließung und auch der Anbindung an den Pariser Weg erforderlich, um die betriebsbedingten Abläufe zu gewährleisten. Ferner sollen zwei Ergänzungsbauten im nördlichen Bereich des Planungsgebiets gebaut werden, um auf künftige Anforderungen reagieren zu können (Abbildung 7, „E“).

c) Planungsbeschreibung

(1) Betriebskonzept und innerbetriebliche Abläufe

Das Betriebskonzept der Firma Baumann basiere auf dem Prinzip der Erzeugung hochwertiger Fleischprodukte sowie dem verantwortungsvollen Umgang mit Schlachtieren und Fleisch. Daher sei es für den Schlachtere- und Zerlegebetrieb ein wesentliches Erfordernis, Zugriff auf unmittelbar in räumlicher Nähe verfügbare Flächen zur Weidehaltung zu haben. Die Weideflächen seien von Gebäuden freizuhalten. Es seien nur untergeordnete Bauten zur Tierversorgung und ggf. erforderliche Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen zulässig. Den Tieren werde auf den Weideflächen eine Schonzeit zur Akklimatisierung eingeräumt. Daher weise der Planungsbereich mit ca. 13,9 ha auch ca. 6,3 ha landwirtschaftliche Flächen auf, die wiederum räumlich von den Betriebstätten getrennt seien.

(2) Planung der Verkaufsflächen

Für die geplante Verkaufsstätte soll eine Fläche von maximal 300 m² herangezogen werden. Die Größenbeschränkung orientiere sich an einem vorhandenen Gebäudeteil mit einem entsprechenden Umfang von 30 x 10m (Abbildung 8, Nr. 1 in blau). Die geplante Verkaufsstätte ermögliche es, die künftigen Ansprüche der Kunden im Hinblick auf das Einkaufsumfeld und die Organisation der Verkaufsbereiche zu erfüllen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird ferner eine Festlegung zum Vertriebssortiment getroffen. Als Hauptsortiment (ca. 80% der Verkaufsfläche) werden die Betriebserzeugnisse und seine Nebenprodukte festgelegt. Das Randsortiment solle keine Einschränkung erhalten.

(3) Planung der Wohnflächen

Die geplante Wohnfläche werde auf 1.300 m² begrenzt. Die geplante Wohnfläche soll es Personen, die im direkten betrieblichen Zusammenhang stehen, ermöglichen, auch vor Ort zu wohnen. Dies betreffe den/die Betriebsinhaber samt Angehörige, den Betriebsleiter, das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie den Hausmeister (Abbildung 8, Nr. 2 und Nr. 3 in rot). Davon sind bereits 720 m² Wohnfläche im Bestand vorhanden und genehmigt (die beiden Wohngebäude mit ca. 560m² Wohnfläche und jeweils ca. 160m² Wohnfläche für zwei Hausmeisterwohnungen).



Abbildung 8: Verkaufsstätte (Nr. 1) und Wohnungen (Nr. 2 Inhaber und Nr. 3 Hausmeister)

(4) Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr

Mit der Realisierung des Planungsvorhabens werde der Pariser Weg auf 8,5 m verbreitert, um allen Nutzungsansprüchen, auch dem nicht motorisierten Individualverkehr, zu genügen. In der Vergangenheit habe die Stadt Viernheim mittels einer automatisierten Zählung (24h, über zwei Tage, Standort Messstelle unmittelbar vor dem Plangebiet) die Verkehrsbelastung des Pariser Wegs erhoben. Innerhalb des Erhebungszeitraums haben 3.394 PKW-Fahrten, 249 Lkw-Fahrten sowie 61 Lastzug-Fahrten stattgefunden. Die Fahrten hätten Schwankungen entsprechend den Arbeitsrhythmus aufgezeigt.

Zukünftig werde grundsätzlich kein deutlicher Mehrverkehr erwartet. Bei Umsetzung des Vorhabens sei allenfalls ein leichter Anstieg des Verkehrs, d.h. ein 10 %iger Aufschlag der Ist-Fahrten anzunehmen. Dabei seien die Straßen und Wege leistungsfähig genug, diese Mengen von knapp 4.000 Pkw, 270 Lkw und 70 Lastzug-Fahrten (sieben Tage, Hin- und Rückfahrten) gerecht zu werden.

Öffentlich nutzbare Verkehrsflächen, die anteilig auf privaten Flächen lägen, würden zukünftig privatrechtlich in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus solle der Knotenpunkt im Westen des Plangebiets (Schleppkurve Lastzug) durch geeignete Maßnahmen (Markierungen/Beschilderungen) geordnet werden.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Regionalplanerische Festlegungen

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorranggebiet Siedlung festgelegt. Im Bereich des Plangebiets finden sich folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug,
- Vorranggebiet für Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten.

Aus der nachfolgenden Abbildung werden die der Stadt Viernheim insgesamt zur Verfügung stehenden Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung ersichtlich.

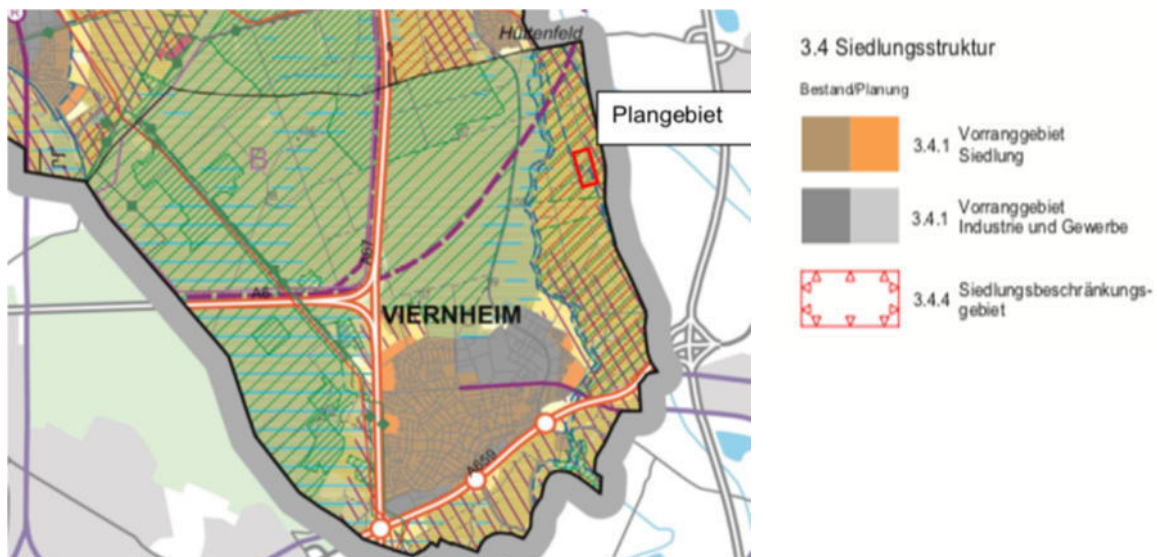


Abbildung 9: Siedlungsstruktur Viernheim

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 13,9 ha. Davon sollen nach Angaben der Stadt Viernheim 6,3 ha dauerhaft als landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich gesichert werden, so dass dieser Teil dem Ziel des Vorranggebietes Landwirtschaft und auch dem Regionalen Grünzug nicht entgegensteht.

Von den übrigen 7,6 ha für das Sondergebiet sollen mindestens 1,7 ha grünordnerisch überplant werden. Es verbleibt mithin eine Fläche von 5,9 ha für die eigentliche Sondergebietsnutzung. Davon sind 3,1 ha durch den bestehenden Betrieb baulich vorbelastet. Die tatsächliche Neuinanspruchnahme von Flächen beschränke sich daher auf 2,8 ha.

2. Darstellung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan, Zweiter Änderungsplan, der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979 ist der Bereich des Plangebiets als Aussiedlerhof bzw. als Agrar-/ Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die Entwicklung des Bebauungsplans zur Verwirklichung eines Sondergebiets Lammschlachtereie aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Viernheim eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

IV. Begründung der Antragstellerin

1. Vorranggebiet Landwirtschaft

Die Stadt Viernheim meint, der Anlagebereich der Betriebsstätte „Schlachtereie“ sei, auch wenn es sich um kein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB handele, im Sinne eines landwirtschaftsnahen Betriebs zu bewerten. Ferner diene die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen der Verbesserung der betrieblichen Abläufe sowie der Planungssicherheit, auch im Hinblick auf gegebenenfalls steigende Qualitätsanforderungen sowie eine gestiegene Nachfrage und damit dem dauerhaften Erhalt der Betriebsstätte.

2. Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der von offenen ebenen Ackerfluren dominiert werde, die wiederum durch linear gesetzte Wege oder flurbegleitende Bepflanzungen und auch durch Einfriedungen gegliedert werde.

Mit 3,1 ha weise das Plangebiet durch baulichen/überbauten Bestand bauliche Vorbelastungen auf, die aber dem Bestandsschutz unterlägen. Auch der Freiraum umfasse weitere (punktuelle) Vorbelastungen, die jedoch mit der Ausweisung der Planvorhaben nicht die grundsätzliche Funktionalität des Grünzugs und dessen landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Im Osten des Plangebiets stelle die dort verlaufende Bundesautobahn BAB 5 eine Barriere dar. Ebenfalls wiesen einzelne landwirtschaftliche Flächen zwischen der Autobahn im Osten und dem Wald im Westen des Plangebiets einzelne punktuelle Vorbelastungen auf. Zudem seien im Luftbild sieben weitere Ausiedlerhöfe zu erkennen.

Weitere Beeinträchtigungen, wie die des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung sowie der klimatischen Verhältnisse könnten weitgehend ausgeschlossen werden bzw. sie könnten sogar teilweise verbessert und optimiert werden. Der Wasserhaushalt werde nicht beeinflusst. Die Freiraumerholung sei mit dem geplanten Vorhaben, wie auch schon zuvor, im Umfeld gegeben. Eventuellen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild könne mit grünordnerischen Festlegungen entgegengewirkt werden. Außerdem könnten Flächen, die im Planungsgebiet liegen, nur bedingt als Erholungsraum bezeichnet werden. Sie seien bis auf die Wegfläche des „Pariser Weges“ privat und auch nicht öffentlich zugänglich. Letztlich würden die klimatischen Verhältnisse durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werde in der Umgebung außerhalb des Planungsgebiets weder die Belüftungsintensität beeinflusst noch eine Luftstagnation ausgelöst. Der Regionale Grünzug sei in seiner Ausprägung grundsätzlich als windoffen zu bezeichnen.

Aufgrund des mit der Planung einhergehenden Eingriffs in den Regionalen Grünzug in einer Größenordnung von ca. 7,6 ha seien Kompensationsmaßnahmen notwendig. Als Ausgleich für den Eingriff in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug werde eine Fläche nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims, entlang des Bannholzgrabens vorgeschlagen. Die Fläche sei im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt.



Abbildung 10: Flächenvorschlag der Stadt Viernheim zur künftigen Festlegung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Fläche nordöstlich des Siedlungskörpers Viernheims grenze nicht unmittelbar an den Siedlungskörper der Stadt Viernheim an. Damit blieben beiderseits künftig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Der Regionale Grünzug werde fortgeführt und der Flächentausch erfolge als eine zusammenhängende Fläche.

Die Inanspruchnahme liegt nach Auffassung der Stadt Viernheim auch im öffentlichen Wohl im Sinne des Ziels Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Gestiegene Qualitätsanforderungen sowie gestiegene Nachfrage der Allgemeinheit an hochwertigen Fleischprodukten machten die Erweiterung eines bestehenden Betriebes erforderlich. Die planungsrechtliche Sicherung des Betriebes einschließlich einer maßvollen Erweiterung lasse erforderliche Investitionen in den Betrieb erst sinnvoll werden. Die zulässigen Erweiterungen ermöglichten es, gegebenenfalls auf steigende Anforderungen im Zusammenhang mit den erforderlichen Zertifizierungen im Lebensmittelbereich durch Anpassung der betrieblichen Abläufe kurzfristig reagieren zu können. Letztlich diene die Erweiterung der dauerhaften Sicherung von ca. 120 Arbeitsplätzen.

C. Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Dezernat macht darauf aufmerksam, dass die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen durch die Regionalplanung nachhaltig gesichert werden sollen. Der Planbereich belaste aber lediglich ca. 2,8 ha des Vorranggebiets Landwirtschaft, weshalb es sich um eine relativ geringe Beanspruchung handele. Aufgrund der relativ geringen Beanspruchung könnten Bedenken im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Das Dezernat stellt zudem fest, dass das Plangebiet das Vorranggebiet Regionaler Grünzug beanspruche und weist auf die hier einschlägigen regionalplanerischen Zielaussagen hin. Der Bereich der Planung, der als Kompensationsfläche für das Vorranggebiet Regionaler Grünzug vorgeschlagen werde (Tauschfläche), werde als in Größe, Qualität und Funktion geeignet angesehen und liege auch im selben Naturraum. Durch die Erweiterung des bereits bestehenden und genehmigten Betriebes werde gegenüber einer Neuansiedlung erheblich weniger Fläche verbraucht und mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen. Die Erweiterung diene hier dem Bodenschutz. Dem Vorhaben könne daher unter der Maßgabe, die genannte Kompensationsfläche für das Vorranggebiet Regionaler Grünzug festzulegen, zugestimmt werden.

Die Fläche, die als „landwirtschaftliche Fläche“ (~ 6,3 ha) festgelegt werden sollte, stünde dem Ziel Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht entgegen. Die Ausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ bleibe hier bestehen.

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde durch das geplante Sondergebiet mit etwa 7,6 ha in Anspruch genommen. Davon entfielen jedoch 3 ha auf den bereits bestehenden und genehmigten Schlachtereibetrieb, der aufgrund der Darstellungsgrenze bislang auf Ebene des Regionalplans nicht dargestellt worden sei. Die Bedenken gegen den Verlust von etwa 4,5 ha landwirtschaftlichen Flächen würden zurückgestellt, da die Planung der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes Baumann diene. Eine große räumliche Nähe von Schlachtvieh und Schlachtereierei sei damit gewährleistet.

Die Bereiche, die als „landwirtschaftliche Flächen“ (~ 6,3 ha) festgelegt werden, stehen dem Ziel des Vorrang Landwirtschaft nicht entgegen. Der Bereich bleibe weiterhin als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit flächenneutral d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden solle, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen dienen ebenfalls diesem Ziel.

Auf die betroffenen Vorbehaltsgebiete für „Natur und Landschaft“ und „oberflächennaher Lagerstätten“ wird ebenfalls hingewiesen bzw. auf die entsprechenden Stellungnahmen der Fachdezernate verwiesen.

2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nimmt die obere Landwirtschaftsbehörde zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rund 13,9 ha solle wie folgt aufgeteilt werden;

- 3,06 ha seien bereits überbaut.
- 7,6 ha Sondergebiet Lammschlachtereie (SO), inklusive öffentlicher und privater Verkehrsfläche, wovon künftig mindestens 1,7 ha grünordnerisch überplant würden.
- Die verbleibenden Flächen mit einer Größe von 6,3 ha sollen als landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich solle aber dauerhaft als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet werde durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien. Auf Grund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung seien diese Flächen damit besonders schützenswert.

Es werde bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit flächenneutral d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden solle, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden ebenfalls begrüßt.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur sei die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen zu bedauern. Die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden Bedenken würden vorliegend jedoch zurückgestellt, da die Planung der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes Baumann dient.

II. Kreis Bergstraße

1. Fachbereich Kreisentwicklung

Wesentliche Aufgaben des regionalen Grünzugs seien die Bewahrung des unbebauten Freiraums und die Sicherung der Landschaftsfunktionen. Die Gegenüberstellung der Bestandsgebäude und der Vorhabenplanung zeigten die geplante Neubebauung zwischen den Bestandsgebäuden 4 und 6 sowie in weiteren Ergänzungsbauten unmittelbar angrenzend am Bestand. Soweit der Abweichung vom Regionalplan zugestimmt werde, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend restriktiv gewählt werden. Die Vorhabenplanung mit Höhenentwicklung sollte abschließend vorliegen.

Im Rahmen des Kompensationsvorschlags sollte ebenso auf die Bestandsnutzung der Ausgleichsfläche eingegangen und dargestellt werden, inwieweit es diese Vorprägung ermögliche, die Funktionen des regionalen Grünzugs zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sei Kapitel 4.3 (Z4.3-3) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beachtlich. Abweichungen seien nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden. Die Gründe des öffentlichen Wohls seien gleichermaßen darzulegen.

2. Untere Naturschutzbehörde

Die vorgesehene Erweiterung des Schlachtereis- und Zerlegebetriebs stehe im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans Südhessen. Hinsichtlich der von der unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Kreises Bergstraße zu vertretenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sei der Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe Vorranggebiet Regionaler Grünzug relevant, worauf sie sich nachfolgend bezieht.

In dem vorliegenden Antrag auf Abweichung von diesem Ziel werde nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Flächen für eine entsprechende Entwicklung des bestehenden Betriebes nicht zur Verfügung stünden und eine Betriebserweiterung somit nur am vorhandenen Standort möglich sei. Zugleich werde dargelegt, dass insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Freiraumfunktion infolge der Umsetzung der Planung zu rechnen sei.

Vor diesem Hintergrund stimmt die untere Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Kreises Bergstraße der Zielabweichung und der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs grundsätzlich zu. Es wird jedoch darum gebeten, nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Die Zielabweichung mit der Folge der Löschung des Regionalen Grünzugs beziehe sich nicht auf den gesamten Planungsbereich (13,9 ha), wie dies aufgrund der Karten zu vermuten sei, sondern beschränke sich auf das geplante Sondergebiet (7,6 ha) (siehe S. 6 der Planunterlagen).

Die in den Unterlagen benannte Ersatzfläche am nördlichen Siedlungsrand von Viernheim weise laut Luftbildern auf Teilflächen bauliche Anlagen auf (Gewächshäuser, Hütten etc., ggf. auch gewerbliche Nutzung?). Vor diesem Hintergrund sei die Geeignetheit dieser Fläche in ihrer Gesamtheit als Regionaler Grünzug fraglich. Dieser Aspekt sollte nochmals überprüft werden. In den Unterlagen seien keine Angaben zur Nutzung der Flächen enthalten.

Fachbereich Landwirtschaft

Nach Auffassung des Fachbereichs Landwirtschaft des Kreises Bergstraße solle die vorgesehene Weidefläche mit einer Größe von 6,3 ha als landwirtschaftliche Fläche planungsrechtlich gesichert und dauerhaft als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt werden. Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlich sehr gut nutzbarer Grünlandflächen sehr kritisch gesehen. Bei dem Gebiet handele es sich ferner um hochwertige Landwirtschaftsflächen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS). Auf Grund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung seien diese Flächen damit besonders schützenswert.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur würden die diesbezüglichen Bedenken jedoch zurückgestellt, da die Planung der Verbesserung der betrieblichen Abläufe und den steigenden Qualitätsanforderungen des landwirtschaftlichen Betriebs Baumann dient.

Es wird jedoch gebeten, für eventuelle erforderliche Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, sondern die Kompensation möglichst auf der beplanten Fläche durch ökologische Aufwertung zu erreichen.

Der Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht des Kreises Bergstraße weist bezüglich Kapitel 5.2 des Antrags (S. 19, 3. Absatz) in der Fassung vom Juni 2020 darauf hin, dass außer dem genannten Bestandsgebäude auch die (noch nicht genehmigten) Parkplatzflächen teilweise im Gewässerrandstreifen zum „Schwarzen Graben“ liegen. Hierauf habe die untere Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“ hingewiesen.

III. Verband Region Rhein-Neckar

Zur langfristigen Sicherung des Unternehmens Baumann GmbH & Co KG durch eine Bauleitplanung mit einem mit der Stadt Viernheim abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept würden keine regionalplanerischen Bedenken vorgetragen. Vielmehr werde es auf der Ebene der Bauleitplanung notwendig sein, negative Folgewirkungen durch die beabsichtigte Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes langfristig auszuschließen.

Hierzu werde vor allem zählen, dass die Art und der Umfang des Direktverkaufs vor Ort einzugrenzen seien. Es müsse hier verhindert werden, dass sich eine Einzelhandelsnutzung etabliere. Die Verkaufsflächensteigerung von 70 auf 300 m² sei zu hoch, auch der Wohnflächenanteil mit einer Steigerung von fast 50% auf 1300 m² liege zu hoch. Diese entscheidenden Punkte seien auf der Bauleitplanebene aus Sicht des Verbandes zu thematisieren. Es würden negative Folgewirkungen durch die Nutzungen dieses peripheren Standortes der Landschlachtereier befürchtet (Intensivierung der Nutzungen und damit einhergehendes Verkehrsaufkommen).

Auch die Flächen, die für eine Zwischenbeweidung notwendig seien, müssten so festgesetzt werden, dass sie einer späteren Überbauung nicht zugänglich seien. Der Kompensationsvorschlag zum Grünzug solle mit in die Zielabweichung eingefügt werden. Es würde begrüßt, wenn die Zielabweichung vorhabensbezogen ausgelegt würde. So sollte die Zulässigkeit der Zielabweichung auch nur für die beabsichtigte Nutzung erfolgen, ansonsten würde sie erlöschen.

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt, die Handwerkskammer Frankfurt Rhein/Main, das Hessische Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Mobil, die Stadt Lampertheim sowie der Kampfmittelräumdienst und die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht oder keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der Abteilung IV/Da – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt – enthält ausschließlich Hinweise für die nachfolgende Offenlage in den beiden Bauleitplanverfahren.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die von der Antragstellerin projektierte Planung gegen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verstößt.

Die Planung der Antragstellerin, die den Um- und Ausbau des Familienunternehmens Baumann GmbH & Co. KG außerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung“ zum Ziel hat, verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen ‚Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung‘ stattzufinden [...].“

Die mit der Planung einhergehende Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ widerspricht auch Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, soweit die Stadt Viernheim beabsichtigt, ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen Die Zielvorgabe lautet:

„Im ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Im Hinblick auf die Weidefläche liegt demgegenüber kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Zwar liegt auch insoweit keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nr. 1, 201 BauGB vor. In der Begründung zu Kapitel 10.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 findet sich jedoch kein Hinweis, dass der Begriff der Landwirtschaft demjenigen des Baugesetzbuches entspricht.

Die Planung beansprucht bezüglich des sonstigen Sondergebietes zudem das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und verstößt damit gegen Ziel Z4.3-2. Dort heißt es:

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

Soweit im Bereich der Weidefläche ein Zaun sowie andere, untergeordnete bauliche Anlagen wie Futtertröge, Unterstände, etc. zugelassen werden sollen, liegt kein Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Die Weidefläche ist insoweit mit einer – im fraglichen Ziel ausdrücklich zugelassenen – Sport- oder Freizeiteinrichtung mit einem niedrigen Anteil baulicher Anlagen vergleichbar.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 ROG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung vorliegend auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich des Plangebiets statt eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ ein „Vorranggebiet Siedlung“ geplant werden könnte bzw. hätte werden können.

Grundlage der Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Es ist daher ohne Weiteres vorstellbar, dass zugunsten einer anderen Nutzung auf die Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft verzichtet worden wäre.

b) Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung

Es ist davon auszugehen, dass es ausschließlich der Größe des genehmigten und daher Bestandsschutz genießenden Betriebs sowie der Tatsache, dass dieser bislang nicht bauleitplanerisch gefasst war, geschuldet ist, dass dieser angesichts des Planungsmaßstabs von 1:100.000 nicht als Vorranggebiet Siedlung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt ist. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain (in einem Maßstab von bislang 1:50.000) sind im Außenbereich zahlreiche Sonderbauflächen (Golfplätze, Kliniken, Schulen, ...) dargestellt, die gemäß Ziel Z3.4.1-3 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugleich die Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung beinhalten. Durch Maßgabe III.1 ist zum einen sichergestellt, dass die vorliegende Abweichungszulassung erlischt, wenn der Betrieb der Lamm-schlachtereier dauerhaft aufgegeben wird. So kann verhindert werden, dass die vorliegende Abweichungszulassung zur Entstehung oder Verfestigung einer – sowohl regional- wie auch bauleitplanerisch unerwünschten – Entstehung einer Splittersiedlung führt.

Gleichzeitig stellt Maßgabe III.1 zum anderen sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung nicht zu einer dauerhaften, vom Bestand der Lammschlachtereie unabhängigen, Festlegung des fraglichen Bereichs als Vorranggebiet Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe führt. Der Träger der Regionalplanung wird in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde anstreben, den Bereich der Abweichungsfläche auch in dem neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan durch eine entsprechend bedingte Festlegung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 ROG zu beplanen. Durch Maßgabe III.III.2 wird sichergestellt, dass auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erlischt, wenn der Betrieb der Lammschlachtereie dauerhaft aufgegeben wird.

c) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Auch hinsichtlich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wäre an dessen Stelle ein Vorranggebiet Siedlung planbar gewesen. Regionale Grünzüge sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushalts, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Dabei soll u. a. auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden.

Als gliedernde Landschaftselemente sollen die Vorranggebiete Regionaler Grünzug langfristig unbesiedelt bleiben. Auch hier gilt, dass die Festlegung des Regionalen Grünzugs ohne Berücksichtigung vorhandener Zäsuren allein dem zu großen Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzurechnen ist.

Auch hier zeigt ein Vergleich mit den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain, dass vorhandene Strukturen womöglich von der Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug ausgespart worden sind.

2. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Es liegt nahe, dass der Träger der Regionalplanung, hätte es bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Möglichkeit bedingter Festlegungen entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 ROG bereits gegeben, von dieser Möglichkeit gerade in Fällen wie dem Vorliegenden Gebrauch gemacht hätte. Wie bereits dargelegt, kann das Fehlen von Siedlungsinseln im Außenbereich nicht belegen, dass das Ziel der vorliegenden Abweichung nicht im Bereich dessen liegt, was der Träger der Regionalplanung gewollt hätte. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans, wo ihm entsprechende Festlegungen möglich waren, hat er einen entsprechenden Willen an zahlreichen Stellen dokumentiert.

3. Abwägungsentscheidung

Da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen, hat die Regionalversammlung Südhessen nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der Abweichung zu entscheiden. Hier sind das Interesse der Antragstellerin an dem Um- und Ausbau des Familienunternehmens Baumann GmbH & Co. KG gegen die entgegenstehenden, durch die vorgenannten betroffenen Ziele der Raumordnung repräsentierten Interessen abzuwägen. Diese Abwägung führt zur Zulassung der Abweichung in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang.

Die Planung widerspricht zwar den für ein Vorranggebiet für Landwirtschaft formulierten regionalplanerischen Zielsetzungen. Jedoch ist es oft unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung zu Gunsten anderer Belange zurückzustellen. Vorliegend fällt insbesondere das Planungsanliegen ins Gewicht, wonach der Um- und Ausbau des Familienunternehmens die zunehmende Nachfrage der Allgemeinheit nach hochwertigen Fleischprodukten und der damit einhergehenden dauerhaften Sicherung des Bestandes der bestandsgeschützten Betriebsstätte gewährleisten soll. Nicht zuletzt soll das Plangebiet auch nur auf einer Fläche von ca. 2,8 ha neu bebaut werden. Ferner kann die Betriebsstätte als landwirtschaftsnaher Betrieb eingeordnet werden. Es ist nachhaltig und damit zweckmäßig, das Schlachten der Tiere nach einer Ruhephase auf entsprechenden Weiden, die Zerlegung, Verpackung und (teilweise) Vermarktung unter größtmöglicher Vermeidung unnötiger Transporte an einem Ort zu vereinen.

Nur die tatsächlich baulich genutzten Flächen bauleitplanerisch zu fassen, erscheint nicht zweckmäßig. Diesbezüglichen Bedenken wurde jedoch insoweit Rechnung getragen, als im Hinblick auf die festzusetzende Weidefläche keine Abweichung von den Zielen Z4.3-2 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen wurde. Damit wird der fragliche Bereich – vorbehaltlich der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung – auch im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft bzw. Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden.

Hinzukommt, dass die vorhandene Betriebsstätte bereits Bestandsschutz genießt und das Plangebiet abzüglich der baulichen Vorbelastung (3,1 ha) und der grünordnerischen Überplanung (1,7 ha) lediglich 2,8 ha einnimmt. Zudem handelt es sich bei der Betriebsstätte um einen landwirtschaftsähnlichen Betrieb. Annähernd die Hälfte der Betriebsfläche werden als Weideflächen vor- und von jeglicher Bebauung freigehalten.

Zutreffend weist der Verband Region Rhein/Neckar darauf hin, dass sowohl die Wohnbau- als auch die geplanten Verkaufsflächen großzügig bemessen sind. Beide Sachverhalte sind letztlich aber nicht raumbedeutsam.

Zudem ist die Beurteilung anhand des Abweichungsantrags und nicht unter Einbeziehung möglichen Missbrauchs vorzunehmen. Wenn und soweit die Wohnflächen ausschließlich durch Betriebszugehörige genutzt werden, dienen diese dem hier befürworteten Betrieb.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Verkaufsfläche, wenn und soweit ausschließlich Erzeugnisse Betriebs sowie regionale Produkte in untergeordnetem Umfang angeboten werden.

Auch von den Zielvorgaben für das Vorranggebiet Regionaler Grünzug kann vorliegend abgewichen werden. Die in Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 genannten Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung sind erfüllt: Zum einen dient der Um- und Ausbau des Familienunternehmens dem öffentlichen Wohl: Er schafft Planungssicherheit, die erforderlich ist, um Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu rechtfertigen. Damit kann künftig flexibel auf sich ändernde Qualitätsanforderungen und einzuhaltende Standards für Zertifizierungen reagiert werden. Dem Betrieb wird es ermöglicht, einer steigenden Nachfrage der Allgemeinheit an hochwertigen Fleischprodukten, d.h. dem Schutz der Gesundheit der Allgemeinheit sowie dem verantwortungsvollen Umgang mit Schlachtieren, gerecht zu werden. Darüber hinaus dient der Um- und Ausbau auch der Sicherung von 120 Arbeitsplätzen.

Zum anderen kann auch die Voraussetzung, dass bei Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs „[...] gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und Funktion zugeordnet werden“, erfüllt werden: Im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers Viernheim wird im Anschluss und in Fortführung des dort bereits vorhandenen Regionalen Grünzugs eine Fläche vergleichbarer Größe und Qualität künftig als „Vorranggebiet Grünzug“ festgelegt (siehe Abbildungen 8 und 9). Soweit der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße auf vorhandene Bebauung hinweist, steht der künftigen Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug – schon aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans nichts entgegen. Auf Nachfrage hat der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße bestätigt, dass ausschließlich untergeordnete baulichen Anlagen vorhanden sind, die der Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug nicht entgegenstehen.

Den Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße auf die Verortung eines Teils der Stellplätze im Gewässerrandstreifen wird die Stadt Viernheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen haben.

E. Abschließende rechtliche Hinweise

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint

Dezernat III 31.2

Sabine Mahler

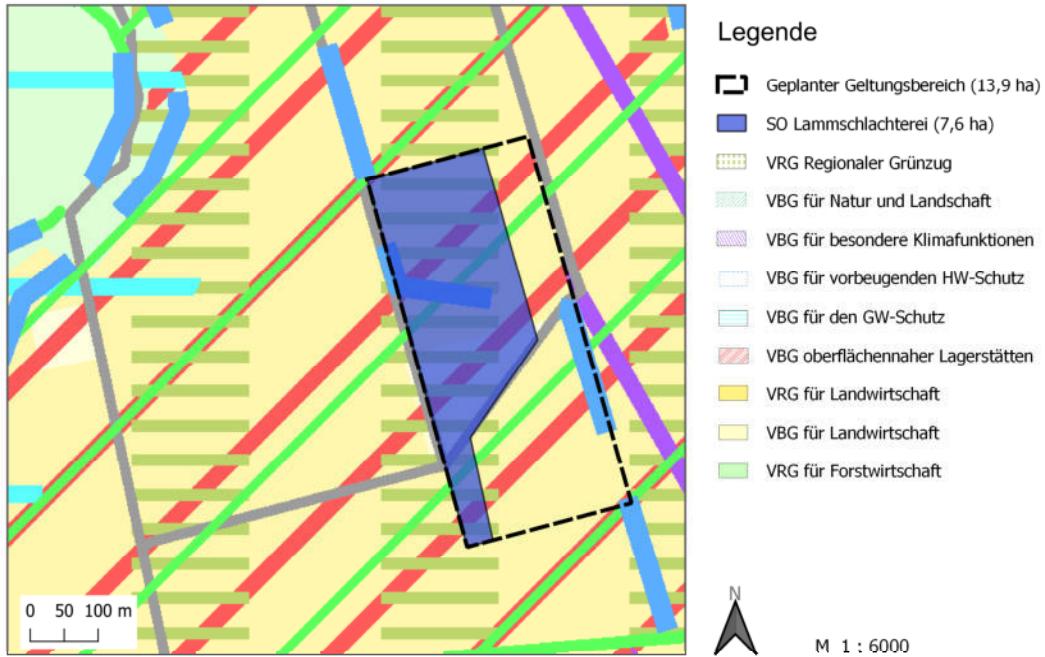
Markus Langsdorf

Darmstadt, September 2020

Telefon: 06151 12 6374

Telefon: 06151 12 5693

Anlage 1: Fläche, für welche die Abweichung zugelassen wird



Anlage 2: Kompensationsfläche regionaler Grünzug

