

STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 289 „Vogelpark“

BEGRÜNDUNG

MAI 2015

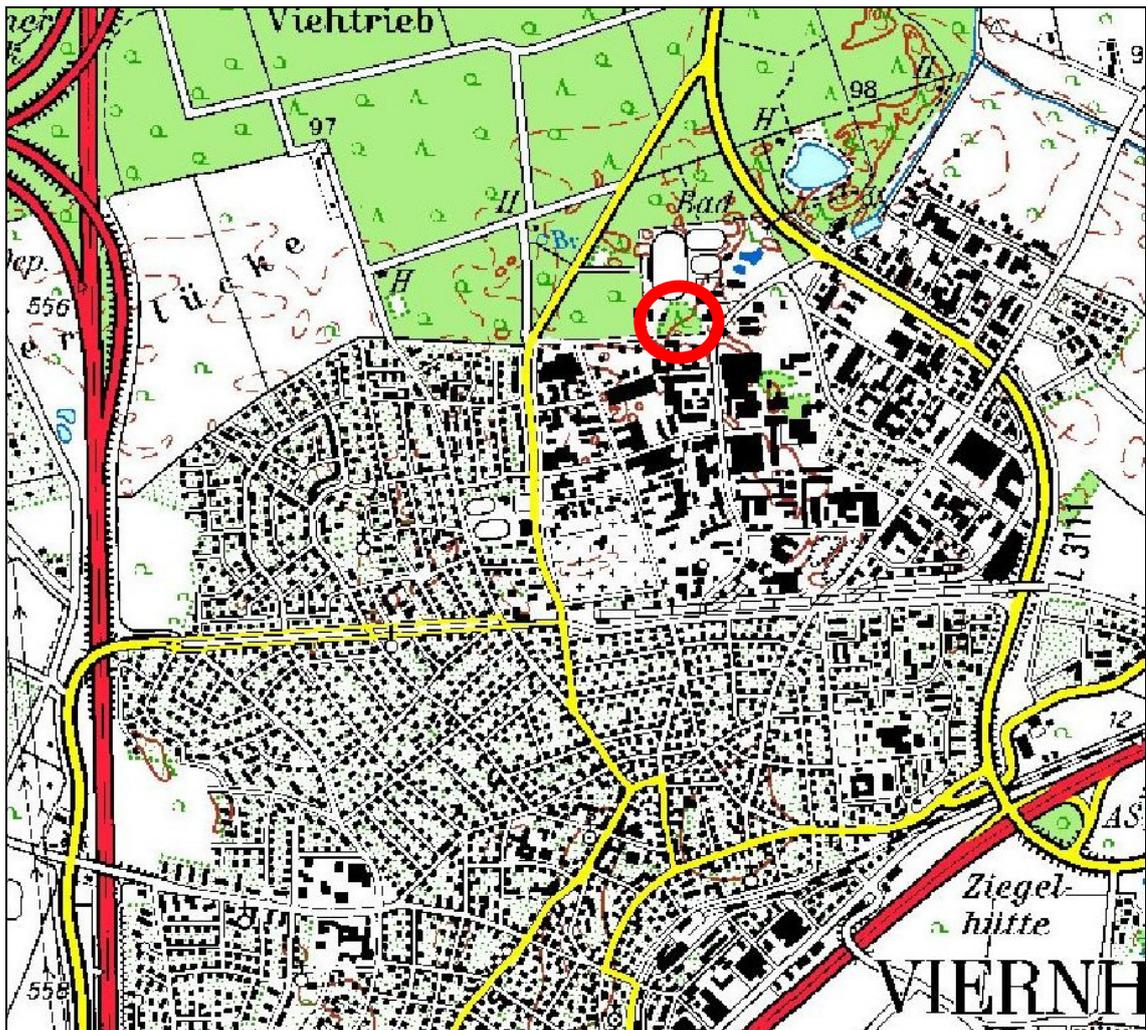
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Regionalplan Südhessen.....	5
3.2 Einheitlicher Regionalplan	7
4. Schutzgebiete	8
5. Bisheriges Planungsrecht	8
5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
5.2 Bestehende Bebauungspläne	9
6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	10
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung	10
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	11
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	12
6.4 Bodenschutz.....	12
6.5 Kampfmittel	13
6.6 Immissionsschutz	13
6.7 Denkmalschutz.....	14
7 Planung	14
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
8 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	17
9 Artenschutz	19
10 Klimaschutz	20
11 Bodenordnung	20
12 Umweltbericht	21
12.1 Beschreibung des Vorhabens	21
12.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten	

	Ziele des Umweltschutzes.....	22
12.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	26
12.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
12.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30
12.6	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	31
12.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
12.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	32
12.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	32
12.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
12.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
13	Zusammenfassende Erklärung.....	34
13.1	Zielsetzung der Planung.....	34
13.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	34
13.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	34
13.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	35

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst den bestehenden Vogelpark westlich der Industriestraße. Im Süden schließt das Gewerbegebiet Nord an; im Norden folgen das Waldstadion und weiteren Sportstätten.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 17, Flurstücks-Nr. 367/7 bzw. – im Bereich des Flurstücks Flur 17, Flurstücks-Nr. 363 – durch eine Linie 9 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks Flur 17, Flurstücks-Nr. 367/7
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Flur 17, Flur-

- im Süden stücks-Nrn. 12/216 (Industriestraße), 367/3 und 367/7 durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Flur 17, Flurstücks-Nrn. 12/191, 12/220, 12/213 und 12/194
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Flur 17, Flurstücks-Nr. 362 sowie deren geradliniger Verlängerung Richtung Süden über die Stadionstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Flur 17, Flurstücks-Nr. 12/194 sowie durch eine Linie 8 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks Flur 17, Flurstücks-Nr. 367/7.

Das Planungsgebiet umfasst Flurstücke in der Flur 17, Flurstücks-Nrn. 12/217 (Stadionstraße), 12/218 (teilweise, Stadionstraße), 363, 364/2, 364/3 und 367/7 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

Im Bereich der Flurstücke Flur 17, Flurstücks-Nrn. 12/217 und 12/218 sind Flächen einbezogen, die bislang bereits durch den Bebauungsplan Nr. 233 "Gewerbegebiet Nord" überplant sind. Der Bebauungsplan Nr. 289 "Vogelpark" ersetzt in diesem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 233 "Gewerbegebiet Nord"

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

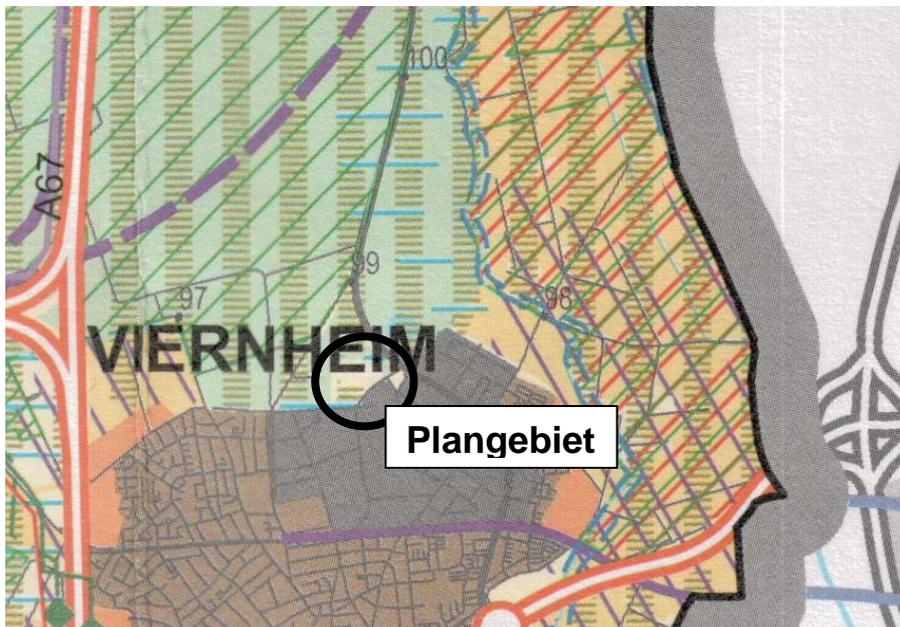
Der bereits seit den 1960er Jahren bestehende Vogelpark in Viernheim befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da die bestehenden Nutzungen keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, besteht für die vorhandene Nutzung keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung des Bestandes.

Nachdem der Vogelpark für die Stadt Viernheim eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt, strebt die Stadt Viernheim eine planungsrechtliche Absicherung des Vogelparks durch die Aufstellung des Bebauungsplans 289 „Vogelpark“ mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vogelpark“ an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Die „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen gemäß Ziel 10.2-12 des Regionalplans Südhessen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Durch Regionale Grünzüge sollen laut Regionalplan Südhessen „zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Als Zielaussage ist enthalten, dass „die Funktion der Regionalen Grünzüge (...) durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden (darf). 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.“ (Ziel Z 4.3-2).

Gemäß Grundsatz G 4.3-5 können die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ mit gestalteten Landschaftselementen aufgewertet werden. Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Nachdem der Vogelpark die obigen Voraussetzungen erfüllt und durch den Bebauungsplan eine Erhaltung des waldartigen Charakters gesichert werden wird, stehen die inhaltlichen Vorgaben zum Regionalen Grünzug dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Ungeachtet dessen entfällt mit der Ausweisung eines Sondergebietes der Regionale Grünzug, da die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat (Z3.4.1-3). Somit tritt dieses an die Stelle des Regionalen Grünzugs.

Gemäß Beschluss der Regionalversammlung (RVS) vom 01. März 2013 ist die Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wird daher von Seiten der Stadt eine Fläche westlich des Planungsgebiets östlich angrenzend an das Autobahndreieck Viernheim als Kompensationsfläche für den Eingriff in den Regionalen Grünzug vorgeschlagen.

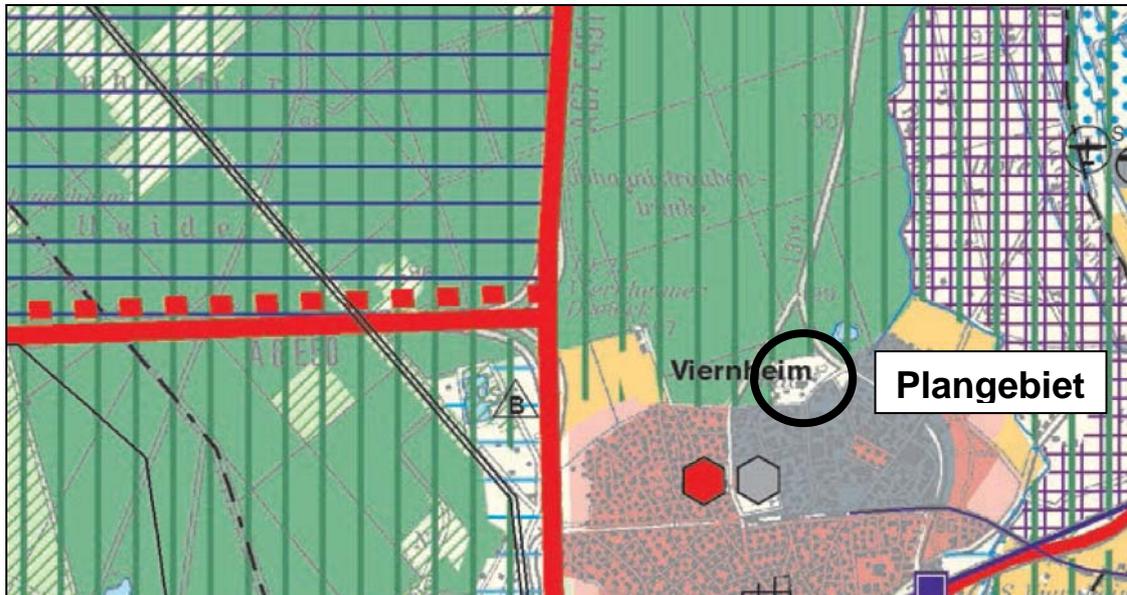


Die Darstellungsänderung wird vom Regierungspräsidium vollzogen.

3.2 Einheitlicher Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist dort ohne raumordnerische Zielzuweisungen als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ nachrichtlich dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand Vorlage zur Genehmigung

4. Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

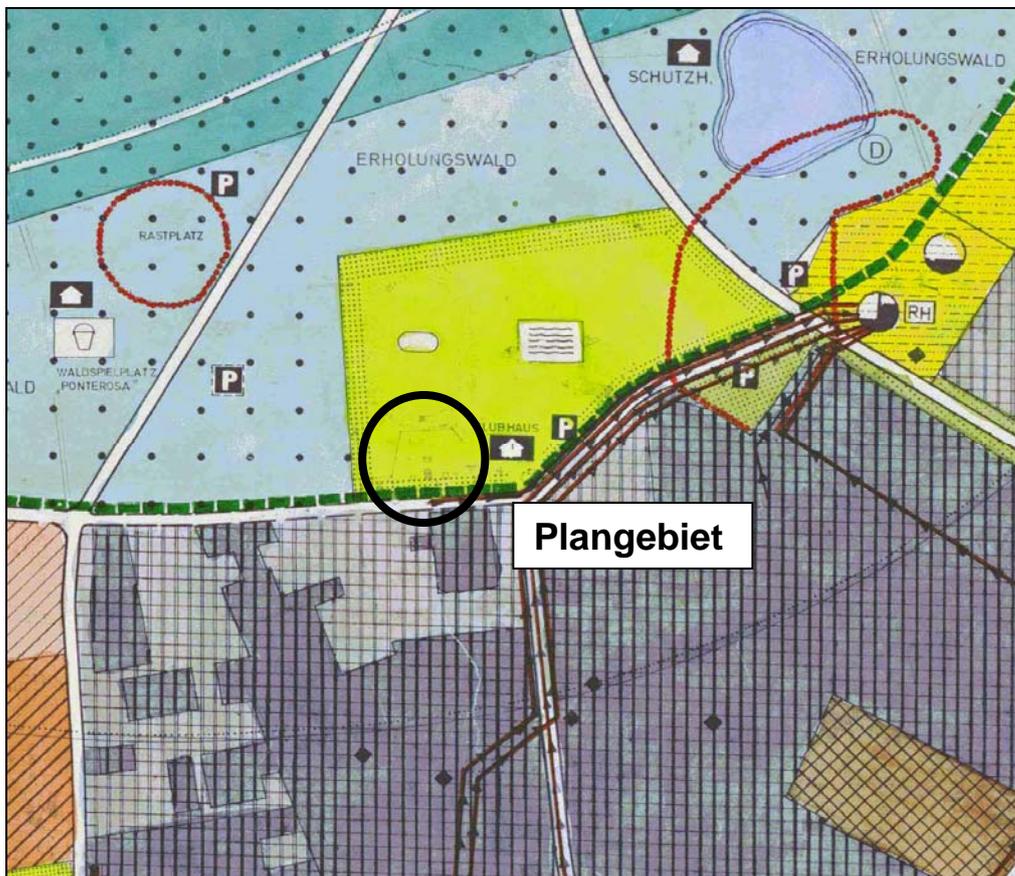
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zur Tierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere zur Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln –, zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch einen Vogelpark. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

5. Bisheriges Planungsrecht

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 sind das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen als Sportfläche dargestellt. Im Süden grenzt eine gewerbliche Baufläche an.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

Da die Flächen des Vogelparks im Flächennutzungsplan als „Sportflächen“ dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Stadt Viernheim neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

Die Flurstücke Flur 17, Flurstücks-Nrn. 12/217 und 12/218 sind bislang in den Bebauungsplan Nr. 233 "Gewerbegebiet Nord" einbezogen. Die Flächen sind dort als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 289 "Vogelpark" ersetzt in diesem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 233 "Gewerbegebiet Nord". Änderungen an der Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen ergeben sich jedoch nicht.

6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

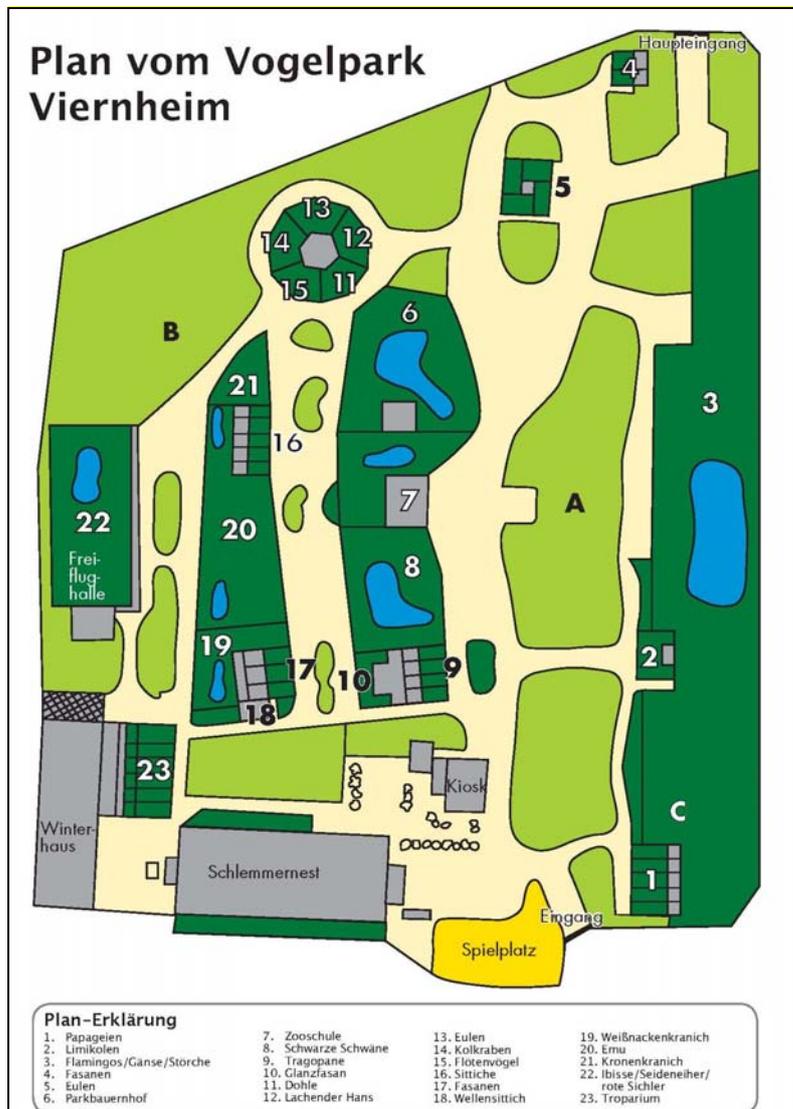
Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Beim Vogelpark handelt es sich um eine parkartige, von Bäumen überstandene Anlage, bei der in mehreren Einzelgebäuden und Volieren unterschiedliche Vogelarten gehalten und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Die Anlage dient der örtlichen Naherholung und ist dementsprechend auch mit Wegen, Sitzgelegenheiten etc. ausgestattet. Sie übernimmt mit ihrer Zooschule und dem Arboretum heimischer Baumarten auch eine Bildungsfunktion.

Ergänzend zum Vogelpark besteht eine Gaststätte, in der auch die Vereinsräume sowie eine Hausmeisterwohnung untergebracht sind. Weiterhin sind eine Außenterrasse, ein Spielplatz, ein Wirtschaftsgebäude, ein Kiosk und eine sogenannte „Zooschule“ vorhanden.

Abgeleitete Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Vogelpark in seinem heutigen Charakter planungsrechtlich zu sichern. Daher sollen über das bislang vorhandene Maß hinaus keine grundlegenden Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Nutzungen eingeräumt werden.



Lageplan des Vogelparks (der Plan ist nicht genordet)

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Industriestraße und die Stadionstraße an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Der Weg südlich des Vogelparks stellt eine wichtige Querverbindung für Fußgänger- und Radfahrer dar.

Ein Ausbau dieses Weges zu einer nördlichen Randstraße um Viernheim, wie sie im bisherigen Flächennutzungsplan noch dargestellt ist, entspricht nicht

mehr der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, da durch andere verkehrliche Baumaßnahmen die mit der früheren Darstellung verbundene Zielsetzung einer nördlichen Umfahrungsmöglichkeit bereits realisiert wurde.

- Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt in die bestehende Kanalisation. Das Niederschlagswasser der größeren Gebäude wird ebenfalls der Kanalisation zugeleitet. Die Nebengebäude und sonstigen befestigten Flächen entwässern in die jeweils angrenzenden Grünflächen.

Die Entsorgungsleitungen im Stadtbereich von Viernheim sind jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht in der Lage, bei Starkregenereignissen das gesamte in der Stadt anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus.

Aufgrund der angespannten Kanalnetzsituation in Viernheim ist eine zusätzliche Belastung durch verstärkte Einleitungen von Niederschlagswasser zu vermeiden.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der Darstellung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft und der sich daraus ergebenden Anforderungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kapitel 11) verwiesen.

Grundsätzliches Planungsziel ist es, den Vogelpark in seinem heutigen Charakter zu sichern. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft soll grundsätzlich unverändert erhalten bleiben.

6.4 Bodenschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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.

Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber schädlichen Bodenveränderungen.

Auch wenn keine konkreten Hinweise gegeben sind, sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

6.5 Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass sich das Planungsgebiet nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Im Bebauungsplan wird daher auf die Erforderlichkeit von Kampfmitteluntersuchungen hingewiesen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass diese Untersuchungen vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu erbringen sind.

6.6 Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Der Vogelpark führt in seiner bestehenden Nutzungsform nicht zu relevanten Lärmemissionen. Den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten südlich der Stadionstraße und an der Industriestraße kommt ohnehin nur eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Gewerbegebiets zu. Insofern wird hier auch ohne nähere Untersuchung kein Konfliktpotenzial gesehen.

In Bezug auf Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet ist die bestehende Wohnnutzung relevant. Üblicherweise wird Wohngebäuden im Außenbereich eine Schutzwürdigkeit gemäß TA Lärm entsprechend der eines Mischgebiets zugewie-

sen. Mit Festsetzung eines Sondergebietes reduziert sich die Schutzwürdigkeit auf die eines Gewerbegebietes. Für die benachbart gelegenen gewerblichen und sportlichen Nutzungen ist damit sichergestellt, dass sich keine Verschärfung der von ihnen zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergibt.

Bezüglich Geruchsemissionen sind aus der bisherigen Nutzung des Vogelparks keine planungsrechtlich relevanten Belastungen bekannt. Soweit unzulässige Geruchsemissionen auftreten sollten, können diese durch einfache technische oder organisatorische Maßnahmen bewältigt werden.

Abgeleitete Planungsziele

Durch die Planung werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte neu aufgeworfen. Ebenso ändern sich für die benachbarten Nutzungen die zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht. Daher wird in Bezug auf den Immissionsschutz kein planungsrechtliches Handlungserfordernis gesehen.

6.7 Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher ergeben diesbezüglich sich auch keine Planungsziele.

7 Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung des gegebenen Bestandes. Daher wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Vogelpark“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der artgerechten Vogelhaltung dienen.

Im Vogelpark erfolgt bereits derzeit nicht nur die Haltung von Vögeln, sondern auch einzelner anderer Tierarten. Die Möglichkeit, neben Vögeln auch andere Tierarten halten zu können, entspricht der städtebaulichen Absicht. Da jedoch bei einem Überhandnehmen der Haltung von anderen Tierarten sich veränderte Auswirkungen auf die Umgebung ergeben könnten, wird eine Haltung anderer Tierarten nur ausnahmsweise und nur auf einer untergeordneten Teil der Gesamtfläche (max. 10 % der für Tierhaltung insgesamt beanspruchten Fläche) zugelassen.

Weiterhin zulässig sind die der Tierhaltung zugehörigen Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude.

Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Situation und der Erfordernisse der Hauptnutzung werden in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Vogelpark“

weiterhin zugelassen:

- Anlagen, die der Erholung dienen
Wesentlicher Zweck des Vogelparks ist die Erholungsfunktion. Daher werden die baulichen Anlagen, die der Erholungsnutzung der Besucher des Vogelparks dienen, abgesichert.
- Schank- und Speisewirtschaften
Es besteht eine Gaststätte, die wesentlicher Teil des Angebotes für die Besucher des Vogelparks ist.
- Schulungs- und Vereinsräume
Im Vogelpark besteht eine sogenannte „Zooschule“ als Unterrichtsraum für Schulkassen oder Kindergartengruppen. Weiterhin bestehen im Gaststättengebäude Vereinsräume für den Trägerverein des Vogelparks, ohne die der Bestand des Parks nicht gewährleistet werden könnte.
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Im Gaststättengebäude besteht eine Hausmeisterwohnung für den Vogelpark. Nur durch die regelmäßige – auch nächtliche - Anwesenheit einer Aufsichts- und Bereitschaftsperson kann der Schutz der Einrichtung und die gute Pflege der Tiere gewährleistet werden. Die Wohnung ist daher für den Betrieb des Vogelparks erforderlich.

Nutzungsausschlüsse sind nicht erforderlich, da in einem Sondergebiet grundsätzlich nur die explizit zugelassenen Nutzungen zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den Bestand des Vogelparks planungsrechtlich abzusichern, aber keine substanzielle Erweiterung des Umfangs der baulichen Anlagen zuzulassen, wird die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude orientiert am gegebenen Bestand auf 0,09 festgesetzt. Die Fläche der derzeit vorhandenen Hauptgebäude (Gaststätte, nördlich angrenzendes Wirtschaftsgebäude, Kiosk und „Zooschule“) beträgt insgesamt ca. 830 m²; bei einer Gesamtfläche des Sondergebietes von 10.080 m² ergibt sich, dass die GRZ von 0,09 bereits heute zu einem erheblichen Teil ausgeschöpft ist.

Neben den Hauptgebäuden bestehen weitere Versiegelungen durch bauliche Anlagen. Um diese planungsrechtlich abzusichern, wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB zugelassen. Dabei wird aber zwischen Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen unterschieden:

- Für Gebäude zur Unterbringung von Vögeln und sonstigen Tieren einschließlich der zugehörigen Neben- und Wirtschaftsräume wird eine Überschreitung

der GRZ bis zu einem Gesamtwert von 0,19 zugelassen. Unter Einschluss der Hauptgebäude sind bislang 1.790 m² durch Gebäude versiegelt; zulässig werden künftig 1.920 m².

- Für Wegeflächen, Stellplätze und Terrassen mit versickerungsfähigen Belägen wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Gesamtwert von 0,48 zugelassen. Unter Einschluss aller Gebäude sind bislang 4.700 m² versiegelt; zulässig werden künftig 4.840 m².

Die Zulässigkeit der Überschreitung wird generell an die Bedingung geknüpft, dass das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird. Damit werden nachteilige Auswirkungen auf das Kanalisationsnetz der Stadt Viernheim vorbeugend vermieden.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass Vogelvolieren ohne Bodenplatte oder sonstige befestigten Bodenbeläge nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Auch wenn es sich bei solchen Volieren um bauliche Anlagen handelt, bleibt unter den genannten Bedingungen der natürliche Oberboden erhalten, so dass ein Absehen von der Anrechnung auf die GRZ gerechtfertigt ist.

Die insgesamt geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten werden eingeräumt, um eine zeitgemäße Fortentwicklung des Vogelparks – u.a. durch Ergänzung eines Papageienhauses - zu ermöglichen. Denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen wird durch die ergänzenden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erhaltung der Bäume vorgebeugt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf-, Attika- und Firsthöhen leiten sich aus dem gegebenen Bestand ab. Grundlegende Erweiterungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Gebäudehöhen werden nicht eingeräumt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die baulichen Anlagen, die über die Gebäude für die eigentliche Unterbringung von Vögeln und sonstigen Tieren hinausgehen. Konkret handelt es sich somit um das Gaststättengebäude, die Wirtschaftsgebäude, den Kiosk und die „Zooschule“. Diese Gebäude sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden; eine wesentliche Ausweitung der Bebauung soll jedoch nicht ermöglicht werden. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen eng um diese Gebäude gezogen.

Für die Gebäude, die dem Hauptnutzungszweck des Vogelparks dienen, wird kein städtebaulicher Handlungsbedarf zur lagemäßigen Fixierung gesehen. Daher werden Gebäude zur Unterbringung von Vögeln einschließlich der zugehörigen Neben- und Wirtschaftsräume allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Begrenzung des Umfangs dieser Gebäude erfolgt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

8 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Bestand keine grundlegenden neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Vogelpark eingeräumt. Bezüglich des Bestandes geht die Stadt Viernheim nach dem Stand der Aktenlage davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt wurden bzw. zur Entstehungszeit keiner Baugenehmigung bedurften und somit rechtmäßig errichtet wurden. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die bereits durch den heute vorhandenen Bestand ausgelöst wurden, wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Um über die Bestandssituation hinaus weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen auf den bereits heute vorhandenen Versiegelungsgrad begrenzt. Die rechnerisch zulässig werdende zusätzliche Versiegelung umfasst nur 140 m² (= 1,4 % des Vogelparks).
- Die das Erscheinungsbild des Vogelparks prägenden Großbäume werden in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzt. Eine Entfernung wird nur zugelassen, wenn der Abstand des Stammes zum Stamm eines anderen zu erhaltenden Baumes weniger als 7 m beträgt (da dann keine ausreichenden dauerhaft günstigen Wuchsbedingungen gegeben sind) oder eine Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Für den Fall, dass eine der Voraussetzungen vorliegt, sind als Ersatz innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen.
- Im Vogelpark sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Entfernung eines dieser Bäume zulässig, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens ein Baum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, gepflanzt wird.
- Für alle vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch nicht standortgerechte Arten zulässig, wenn diese im Rahmen eines Arboretums heimischer Gehölze gepflanzt werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Da der Vogelpark bereits über einen umfangreichen Baumbestand verfügt, kann es gegebenenfalls nicht sinnvoll sein, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Daher wird ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt, dass von Ersatzpflanzungen abgesehen werden kann, wenn auch ohne die Ersatzpflanzung eine mindestens 50 %-ige Überdeckung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gesamtfläche: 7.900 m²) durch Baumkronen gewährleistet ist.

Um den Nachweis der Flächenabdeckung durch die Baumkronen praktikabel handhabbar zu gestalten, ist der Nachweis mit folgender vereinfachter Berechnung zu erbringen:

Bäume mit Kronendurchmesser	rechnerische Flächendeckung
ab 5 m bis < 7 m	30 m ²
7 m bis < 10 m	55 m ²
10 m bis < 14 m	110 m ²
ab 14 m	150 m ²

Bäume mit Kronendurchmessern unter 5 m tragen zum Baumdach über dem Vogelpark nicht ausreichend bei und bleiben daher unberücksichtigt.

Für Dachflächen von Hauptgebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, wird auf mindestens 50 % der Dachfläche eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm verlangt. Damit kann ein Beitrag zur Minderung der Versiegelung sowie zur Verbesserung der Wasserrückhaltung geleistet werden. Im Gegenzug wird für alle extensiv begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm geregelt, dass diese nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen sind

- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. angelegt werden, ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung wird angesichts ihres geringen Flächenumfangs als so untergeordnet betrachtet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zu befürchten sind. Ausgleichsmaßnahmen werden daher hierfür nicht für erforderlich erachtet.

Im Falle von Baumfällungen ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet, dass ein unmittelbarer Ausgleich im Planungsgebiet erfolgt.

9 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist angesichts des bestehenden Baumbestandes und der unversiegelten Freiflächen anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Wie in Kapitel 8 in Hinblick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft bereits dargelegt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem Bestand keine grundlegenden neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Vogelpark eingeräumt. Dennoch ist es denkbar, dass einzelne Bäume bzw. Teilflächen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten dienen, von baulichen Maßnahmen betroffen sein können.

Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher unter Berücksichtigung der Erhaltungsvorgaben des Bebauungsplanes nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben, die bei der ausnahmsweise zulässigen Entfernung von Bäumen zu beachten sind, als textliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

10 Klimaschutz

Vorrangiges Ziel für die Entwicklung des Plangebiets ist es, die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und somit eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage auch für nachträgliche Genehmigungen bestehender Nutzungen zu schaffen. Zugleich soll eine Verdichtung der Bebauung wirksam begrenzt werden. Gerade die Zielsetzung der Verhinderung einer weiteren Versiegelung dient dem lokalen Klimaschutz, da Freiflächen mit ihren klimatischen Funktionen gesichert werden.

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen ist in Hinblick auf globale Klimaschutzaspekte die Erzeugung regenerativer Energien möglich; der Bebauungsplan steht diesem nicht entgegen.

Es ist allerdings nicht Planungsziel, innerhalb des Planungsgebietes angesichts seiner Lage im Freiraum in größerem Umfang Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zuzulassen.

Zugleich ist es nicht primäres Planungsziel, im Planungsgebiet eine Neubebauung zuzulassen. Vielmehr dient der Bebauungsplan vorrangig der rechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung.

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

12 Umweltbericht

12.1 Beschreibung des Vorhabens

Der bereits seit den 1960er Jahren bestehende Vogelpark in Viernheim befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da die bestehenden Nutzungen keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, besteht für die vorhandene Nutzung keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung des Bestandes.

Nachdem der Vogelpark für die Stadt Viernheim eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt, erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans 289 „Vogelpark“ eine planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Vogelparks mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vogelpark“. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung; grundlegende Erweiterungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten werden nicht eingeräumt.

Insgesamt kann sich auf Grundlage der Planung folgende Änderung der Flächenaufteilung ergeben:

Zusammenfassende Flächenbilanzierung					
Biotoptypen	Bestand	Summe	Planung	Summe	Differenz
Versiegelte Flächen					
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.560 m ²		1.560 m ²		
• Hauptgebäude	830 m ²		1.010 m ²		
• Vogelvolieren, Vogelhäuser (mit Nebenräumen)	960 m ²		1.010 m ²		
• Sonstige befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen	2.910 m ²		2.820 m ²		
		6.260 m²		6.400 m²	+ 140 m²
Grünflächen					
• Parkanlage (einschließlich Wasserflächen)	5.380 m ²		5.240 m ²		
		5.380 m²		5.240 m²	- 140 m²
Gesamt		11.640 m²		11.640 m²	

12.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des

Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie verankert. Im Bundesnaturschutzgesetz sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den §§ 44 ff verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Durch § 44 Absatz 5 wird für Eingriffsvorhaben eine im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

In Bezug auf das Planungsgebiet sind insbesondere die Zielvorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser relevant. Oberflächengewässer bestehen nicht.

Immissionsschutz

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Angesichts der Lage des Planungsgebietes mit einer Nachbarschaft nur gering schützenswerter Nutzungen ist dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot Rechnung getragen.

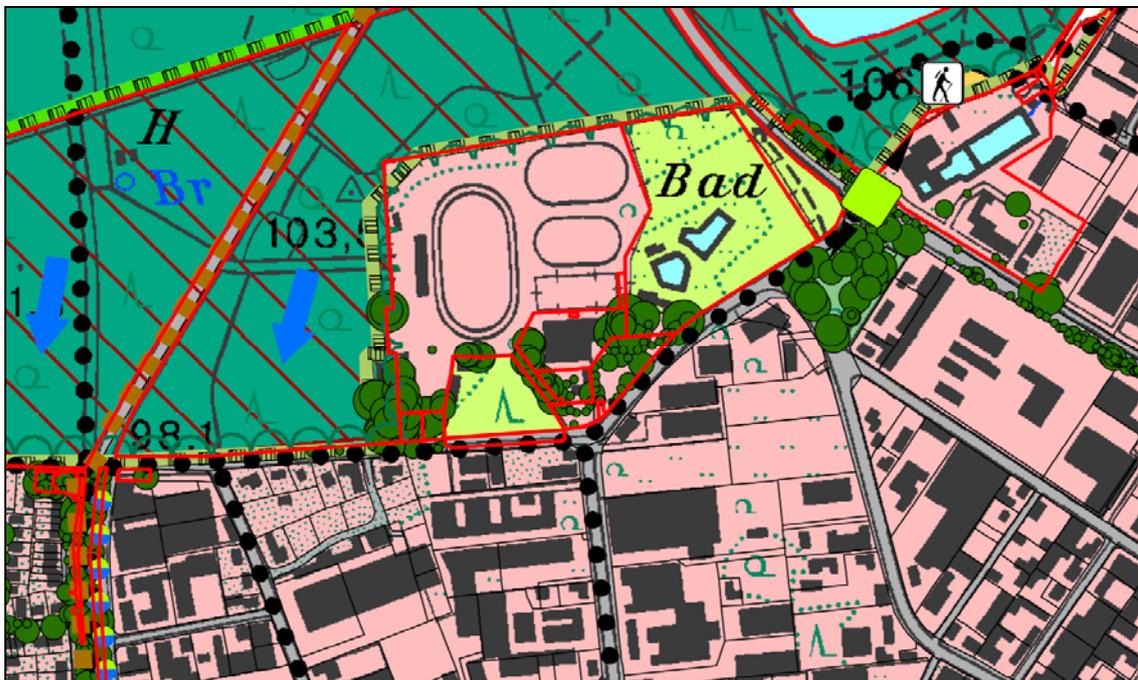
Landschaftsplan der Stadt Viernheim

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim wurde von der BMH Planungsgesellschaft mbH erstellt und am 09.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung

beschlossen.

Im landschaftsplanerischen Leitbild ist das Planungsgebiet als Teil des Stadtrandes markiert. Dieser soll als siedlungsnaher Erholungsraum mit Erholungswald und vielfältigen Erholungseinrichtungen im Einklang mit Schutz und Entwicklung von Biotopen entwickelt werden.

Aus dem Maßnahmenplan ergeben sich für den Vogelpark keine konkreten Entwicklungszielsetzungen. Die umgebenden Gehölzbestände sind jedoch zu erhalten.



Auszug aus dem Maßnahmenplan, Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012)

12.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplans der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012).

- Landschaftsstruktur

Naturräumlich zählt das Gebiet zur „nördlichen Oberrhein-Niederung“ in der Haupteinheit "Hessische Rheinebene". Das Planungsgebiet liegt in der Untereinheit „Viernheim-Käfertaler Sand“. Diese erfasst die der Niederterrasse des Rheins

auflagernden Flugsandfelder und Binnendünenzüge sowie ebene, schwach reliefierte Dünenausläufer und Flugsandfelder östlich der Binnendünen.

- Geologie und Böden

Die geologischen Gegebenheiten im Planungsgebiet sind durch den Grabenbruch des Oberrheingrabens und die diesen Grabenbruch füllenden Sedimente geprägt. Oberflächennah befinden sich quartäre Ablagerungen des Rheins bzw. des Neckars.

Die Böden im Planungsgebiet bestehen gemäß Landschaftsplan aus Flugsand. Als Bodenart ist podsolige Bänderparabraunerde angegeben.

- Gewässerhaushalt

Der Flurabstand des Grundwassers ist im Landschaftsplan für den Zeitpunkt Oktober 2008 mit 5 – 7,5 m angegeben. Der Flurabstand des Grundwassers unterliegt jedoch starken Schwankungen. Dem Boden kommt nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu.

Aus der Verbindung der geringen Filtereigenschaften des Bodens und dem geringen Speichervermögen ergibt sich laut Landschaftsplan eine große geologisch bedingte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des großflächigen Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ und befindet sich dort in der Wasserschutzgebietszone III B.

- Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Winter und warme Sommer aus.

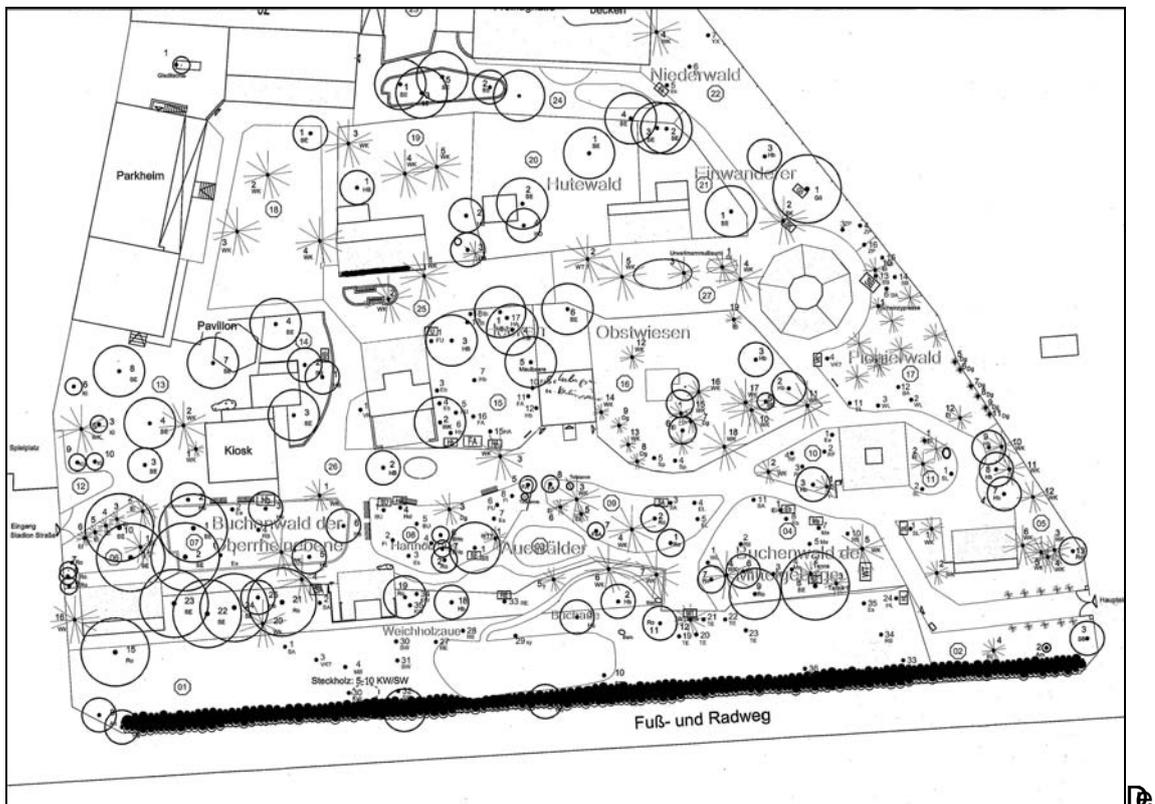
Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Planungsgebiet grenzt laut Landschaftsplan an großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsflächen. Der Fläche selbst wird jedoch keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugemessen.

- **Vegetation und Fauna**

Das Planungsgebiet stellt sich als von Großbäumen (hauptsächlich ältere Eichen, eine Rotbuche, Kiefern und Hainbuchen) überstandene Parkanlage dar. Diese waldartige Anlage wurde Bäume in den letzten Jahren durch Unterpflanzung jüngerer als Arboretum gestaltet. In verschiedenen Teilflächen werden dabei typische Waldgesellschaften wie Niederwald, Hutewald, Buchenwälder der Oberrheinebene, Buchenwälder der Mittelgebirge, Auewälder, Weichholzaue, Einwanderer und Pionierwälder präsentiert. Das Arboretum befindet sich noch in der Aufbauphase.

In einer Kartierung der Stadt Viernheim wurden folgende Baumarten erfasst, wobei eine Vielzahl der aufgelisteten Baumarten nur als Jungpflanzen vorhanden sind:



Baumbestand im Vogelpark. Kartierung der Stadt Viernheim 2010/2013

Heimische Bäume

- Berg-Ahorn
- Berg-Ulme
- Bruchweide, Knackweide
- Echte Mehlsbeere
- Eibe
- Elsbeere
- Eschenahorn

- Schwarz-Pappel
- Silber-Pappel
- Silber-Weide
- Sommer-Linde
- Speierling
- Spitz-Ahorn
- Stiel-Eiche
- Süßkirsche

Esskastanie
Europäische Lärche
Feldahorn
Feld-Ulme
Flatter-Ulme
Frühblühende Traubenkirsche
Gemeine Birne, Holzbirne
Gemeine Eberesche
Gemeine Esche
Gemeine Hainbuche
Gemeine Waldkiefer, Föhre
Grau-Erle, Weiß-Erle
Grau-Pappel
Holländische Linde
Holz-Apfel, Wild-Apfel
Moor-Birke
Robinie
Rotbuche
Rot-Erle, Schwarz-Erle
Rot-Fichte
Sandbirke

Trauben-Eiche
Vogelkirsche
Weiß-Tanne
Winter-Linde
Zitter-Pappel, Espe

Sonstige Bäume

Amerikanische Roteiche
Amberbaum
Balsam-Pappel
Essigbaum
Ginkgo
Götterbaum
Österreichische Schwarzkiefer
Spätblühende Traubenkirsche
Umweltmammutbaum
Walnuss
Weißblühende Roßkastanie

Sträucher

Berg-Holunder
Schwarzer Holunder

Eine Kartierung der vorhandenen freilebenden Tierarten wurde nicht vorgenommen. Aus den vorhandenen Biotopstrukturen und der bestehenden Nutzungen ist jedoch anzunehmen, dass vorwiegend die typischen anspruchslosen Arten des Siedlungsraumes, der Parkanlagen und der Waldränder vorzufinden sind.

- **Landschaftsbild/Erholungspotential**

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet selbst wird insbesondere durch die bestehende Parkanlage mit ihrem Baumbestand, den Wegen, den Vogelvolieren und den sonstigen Erholungseinrichtungen geprägt. Im Umfeld sind in erster Linie das südlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die nördlich angrenzenden Sportanlagen prägend. Die Waldfläche im Westen wirkt nur bedingt auf das Planungsgebiet ein, da zwischen Wald und Vogelpark noch Parkplätze und weitere bauliche Nutzungen vorhanden sind.

Das Erholungspotenzial der Fläche ist als hoch zu bewerten.

12.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In Bezug auf den Vogelpark ergäbe sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung der gegenwärtigen Situation. Allerdings würde keine planungsrechtli-

che Grundlage für künftige weitere bauliche Entwicklungen des Geländes geschaffen werden. Damit könnten im Planungsgebiet keine neuen baulichen Anlagen – auch nicht als Ersatz bestehende Gebäude – entstehen.

12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Bestand keine grundlegenden neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Vogelpark eingeräumt. Vielmehr werden folgende Festsetzungen getroffen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden:

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen auf den bereits heute vorhandenen Versiegelungsgrad begrenzt. Die rechnerisch zulässig werdende zusätzliche Versiegelung umfasst nur 140 m² (= 1,4 % des Vogelparks).
- Die prägenden Großbäume werden in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzt. Eine Entfernung wird nur zugelassen, wenn der Abstand des Stammes zum Stamm eines anderen zu erhaltenden Baumes weniger als 7 m beträgt (da dann keine ausreichenden dauerhaft günstigen Wuchsbedingungen gegeben sind) oder eine Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Für den Fall, dass eine der Voraussetzungen vorliegt, sind als Ersatz innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen.
- Im Vogelpark sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Entfernung eines dieser Bäume zulässig, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens ein Baum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, gepflanzt wird.
- Für alle vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch nicht standortgerechte Arten zulässig, wenn diese im Rahmen eines Arboretums heimischer Gehölze gepflanzt werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Da der Vogelpark bereits über einen umfangreichen Baumbestand verfügt, kann es gegebenenfalls nicht sinnvoll sein, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Daher wird ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt, dass von Ersatzpflanzungen abgesehen werden kann, wenn auch ohne die Ersatzpflanzung eine mindestens 50 %-ige Überdeckung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gesamtfläche: 7.900 m²) durch Baumkronen gewährleistet ist.

Um den Nachweis der Flächenabdeckung durch die Baumkronen praktikabel handhabbar zu gestalten, ist der Nachweis mit folgender vereinfachter Be-

rechnung zu erbringen:

Bäume mit Kronendurchmesser	rechnerische Flächendeckung
ab 5 m bis < 7 m	30 m ²
7 m bis < 10 m	55 m ²
10 m bis < 14 m	110 m ²
ab 14 m	150 m ²

Bäume mit Kronendurchmessern unter 5 m tragen zum Baumdach über dem Vogelpark nicht ausreichend bei und bleiben daher unberücksichtigt.

Für Dachflächen von Hauptgebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, wird auf mindestens 50 % der Dachfläche eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm verlangt. Damit kann ein Beitrag zur Minderung der Versiegelung sowie zur Verbesserung der Wasserrückhaltung geleistet werden. Im Gegenzug wird für alle extensiv begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm geregelt, dass diese nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen sind

- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. angelegt werden, ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung wird angesichts ihres geringen Flächenumfangs als so untergeordnet betrachtet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbild zu befürchten sind. Ausgleichsmaßnahmen werden daher hierfür nicht für erforderlich erachtet.

Im Falle von Baumfällungen ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet, dass ein unmittelbarer Ausgleich im Planungsgebiet erfolgt.

12.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 140 m² ermöglicht. Mit der Versiegelung gehen auf der betroffenen Fläche die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu befürchten, da die zusätzliche Versiegelbarkeit an die Bedingung geknüpft ist, dass das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind ebenso nicht zu erwarten, da die vorhandenen Bäume grundsätzlich zu erhalten sind und somit - wie bislang – eine Überstellung des gesamten Parks durch ein Gründach der Baumkronen weiterhin gewährleistet bleiben wird.

Aus dem gleichen Grund sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie auf das Landschaftsbild zu befürchten.

12.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort- und Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zum bestehenden Vogelpark steht.

12.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden nicht benötigt.

12.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Angesichts der gegebenen Situation vor Ort bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

12.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsi-

cherheit bestand.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf den heutigen Bestand sind keine Prognoseunsicherheiten bezüglich der möglichen Umweltauswirkungen aufgetreten. Eine weitergehende Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

12.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Bestand keine grundlegenden neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Vogelpark eingeräumt. Vielmehr werden Festsetzungen getroffen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass entweder keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen oder dass - wie im Falle erforderlicher Baumfällungen – ein unmittelbarer Ausgleich im Planungsgebiet erfolgt.

13 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

13.1 Zielsetzung der Planung

Der bereits seit den 1960er Jahren bestehende Vogelpark in Viernheim befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da die bestehenden Nutzungen keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, besteht für die vorhandene Nutzung keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung des Bestandes.

Nachdem der Vogelpark für die Stadt Viernheim eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt, erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans 289 „Vogelpark“ eine planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Vogelparks mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vogelpark“. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung; grundlegende Erweiterungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten werden nicht eingeräumt.

13.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange werden insbesondere dadurch beachtet, indem im Bebauungsplan eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf den heutigen Bestand erfolgt und somit keine planungsrechtliche Grundlage für eine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation geschaffen wird.

13.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Kreis Bergstraße in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verschiedene Anregungen zu planungsrechtlichen, artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen vorgetragen, die zu einem überwiegenden Teil in der Planung Berücksichtigung fanden. Im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung wurde keine Stellungnahme zu inhaltlichen Aspekten des Bebauungsplanes mehr abgegeben.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat eine Kompensationsfläche für den Verlust einer im Regionalplan als Regionaler Grünzug dargestellten Fläche gefordert. Dieser Forderung wurde Rechnung getragen.

13.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort- und Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zum bestehenden Vogelpark steht.

Viernheim, den