

# ORTSGEMEINDE LIEBSHAUSEN

Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen

Bebauungsplan „Tierpark – Teilbereich Liebshausen“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

## Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Ortsgemeinde Liebshausen

Völklingen, im Mai 2024, erg. Juli 2024

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	13
6.4	Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO	13
6.5	Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	13
6.6	Wasserwirtschaftliche Belange und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB	14
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	14
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	15
6.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	17
6.10	Örtliche Bauvorschriften	17
<b>7</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>22</b>

# 1 VORBEMERKUNGEN

## Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Weiterentwicklung im Tierpark Rheinböllen zu schaffen, somit neue Entwicklungsmöglichkeiten möglich zu machen und den Bestand zu sichern. Der Tierpark Rheinböllen beherbergt ca. 40 Tierarten - vor allem heimische Wildtierarten sowie bedrohte Haustierrarten. Einige Tierarten bewegen sich frei auf dem Gelände.

## Verwaltungsstruktur

Das Gelände des Tierparkes, das insgesamt 76 ha umfasst, erstreckt sich in Teilen im Stadtgebiet Rheinböllen, sowie den Ortsgemeinden Liebshausen, Erbach, Breitscheid und Perscheid. Rheinböllen, Liebshausen und Erbach gehören zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen, Perscheid gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein, Breitscheid zur Verbandsgemeinde Rhein-Nahe.



Quelle der Grundlage: Openstreetmap, ohne Maßstab

Daraus ergibt sich grundsätzlich ein gewisser Verwaltungsaufwand, wenn es um die Baurechtschaffung für den Tierpark geht.

Es wurde im Vorfeld erwogen, ob für den gesamten Park Baurecht geschaffen wird, oder ob sich die Überplanung nur auf diejenigen Ortsgemeinden bezieht, für die ein Baurecht für künftige Entwicklungen des Tierparks erforderlich ist.

Tatsächlich konzentrieren sich die derzeit bereits absehbaren Entwicklungen in dem Bereich außerhalb der den Park im Nordosten querenden Hochspannungsfreileitung. Der Schutzstreifen der Leitungstrasse bedingt, dass zwar die Gatter-

haltung darin möglich ist, größere Baumaßnahmen sind aber nicht oder nur bedingt möglich und daher nicht vorgesehen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist eine Überplanung hier nicht erforderlich.

Aus diesem Grund werden nur für die drei Kommunen Rheinböllen, Liebshausen und Erbach Bebauungspläne aufgestellt.

Um zu gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt, wird ein Rahmenkonzept über alle diese Teile des Tierparkes gelegt, aus dem sich die Festsetzungen der Bebauungspläne ableiten (siehe Kapitel Städtebauliche Konzeption).

Die drei Bebauungspläne werden parallel in allen überplanten Kommunen aufgestellt.

Die vorliegend behandelte Planung bezieht sich auf den Teilbereich in der Ortsgemeinde Liebshausen.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einiger baulicher Anlagen innerhalb des Parkgeländes zu schaffen und die Nutzung des Tierparks bauplanungsrechtlich zu sichern.

Derzeit besteht für den Parkbereich kein Baurecht.

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen, die innerhalb des Parks vorgesehen sind, sollen mit den drei Bebauungsplänen ermöglicht werden. Eine zeitliche Realisierungsspanne gibt es nicht, da es sich in allen drei Fällen um Angebotsbebauungspläne handelt.

Folgende Maßnahmen sind auf längere Sicht innerhalb des Tierparkes (Gesamtbereich) zu erwarten:

- Neu- und Umbaumaßnahmen an den Gehegen, Stallungen, Wirtschafts- und Sozialgebäuden sobald erforderlich; konkrete bauliche Maßnahmen wie Tiererlebniszentrum und Falknerei
- Neuanlage und Sicherung der Verkehrsanlagen/Parkplatzanlagen und des Eingangsbereiches
- Ausweisung von Sonderflächen zur Einrichtung von naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten, z.B. Baumhäuser.

Weitere Entwicklungsmaßnahmen im funktionalen Zusammenhang mit dem Tierpark sind in Zukunft möglich, aber derzeit noch nicht zu benennen oder zu verorten. Sie werden sich in den Rahmen der Festsetzungen einfügen müssen.

So gibt es z.B. die Idee, innerhalb des Parkes einen Pavillon oder mehrere Pavillons zu errichten, in welchen das Bildungsangebot des Tierparks, z.B. im Rahmen von Workshops, Seminaren oder Unterrichtseinheiten, umgesetzt wird. Eine weitere Idee besteht in Holzstegen, die Bereiche für Besucher auf schonende Weise erschließen, indem die Besucher sich nur auf den Stegen bewegen und von dort aus den Ausblick in sonst nicht zugängliche Flächen (z.B. Feuchtbereiche) erleben können.

---

	<p>Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann der planungsrechtliche Rahmen für die Weiterentwicklung in den drei Ortsteilen Rheinböllen, Liebshausen und Erbach und für den Bestand des Tierparks gesichert werden.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Der Verfahrensablauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Plan und Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes dienen als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte. Es ist davon auszugehen, dass die Unterlagen im Zuge der weiteren Planung ergänzt werden.</p> <p>So wird unter anderem ein Umweltbericht ergänzt. Es wird eine gemeinsame Umweltprüfung für alle drei Bebauungspläne durchgeführt. Der geplante Aufbau des Umweltberichtes ist in die vorliegende Begründung integriert.</p>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<p>Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.</p>
<i>Bearbeitung</i>	<p>Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.</p>

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>LEP IV</i>	<p>Aus dem rheinlandpfälzischen Landesentwicklungsprogrammes IV, Leitbild Daseinsvorsorge, sind keine Ziele ableitbar, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Widerspruch stehen.</p>
<i>FNP</i>	<p>Für den Bereich des Tierparks ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen maßgeblich. Für die Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen besteht noch kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan. Das Landesgesetz über den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rheinböllen und Simmern/Hunsrück vom 10. Oktober 2018 sieht vor, dass die neue Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen bis zum 01. Januar 2028 einen Flächennutzungsplan aufzustellen hat. Die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden Rheinböllen und Simmern/Hunsrück gelten jeweils fort, bis der Flächennutzungsplan der neuen Verbandsgemeinde wirksam ist.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). In einem solchen Fall kann nach § 8 Abs. 4 Satz 2 ein Bebauungsplan, der einem fortgeltenden Flächennutzungsplan nicht entspricht, auch aufgestellt werden, bevor der neue Flächennutzungsplan entsprechend den veränderten Bedürfnissen geändert oder ergänzt worden ist.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Tierpark, Teilbereich Liebshausen“ erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der tatsächlichen Nutzung als Wildtierpark. Es ist daher davon auszugehen, dass die beabsichtigte Planung den städtebaulichen Entwicklungen der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen nicht entgegensteht.</p>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend geboten, da mit der Schaffung von Baurecht den an den Park gerichteten gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen und die Attraktivität zur wirtschaftlichen Sicherung des Tierparks als Bildungseinrichtung, Artenschutzzentrum und touristisches Ziel gesteigert werden kann.

Die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Sonderbau- und Verkehrsflächen erfolgt in dem aufzustellenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen. Der Bebauungsplan wird der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

### 3 LAGE IM RAUM

#### *Lage im Raum*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Tierparks Rheinböllen und gehört zu dem Gebiet der Ortsgemeinde Liebshausen. Liebshausen gehört zu der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen und befindet sich in der Nähe der Bundesautobahn A61 (siehe Lageplan auf dem Deckblatt der Begründung). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen (Flurstücke siehe Anhang).

### 4 PLANGEBIET

#### *Vorhandene und*

#### *umgebende Nutzungen*

Die Nutzung des Plangebietes als Teil des Tierparks Rheinböllen besteht insbesondere aus Gehegen, in denen verschiedene Tierarten untergebracht sind, neben den zugehörigen Ställen und Unterständen, einigen bauliche Anlagen (Wirtschaftsgebäude, Gastronomie, Shop, Sanitär, usw.), Wegen für Besucher sowie Betriebswege, sonstige Freiflächen (z.B. für die Futtergewinnung, baumbestandene Areale, die nicht von Tieren und Besuchern genutzt werden) und einigen Wasserflächen. Durch den Tierpark verläuft der Guldenbach (im Verlauf teilweise Volkenbach genannt), der den Volkenbacher Weiher speist. Einige kleinere wasserführende Gräben ohne Namen münden in den Guldenbach.

Der Park beherbergt ca. 40 Tierarten – vor allem heimische Wildtierarten und bedrohte Haustierrassen, aber auch einige Exoten, wie z. B. Erdmännchen, Zwergotter oder Bennett-Kängurus.

Der Tierpark selbst ist abgesehen von Betriebsfahrzeugen autofrei. Stellplätze für PkW der Besucher sind im vorliegenden Geltungsbereich nicht festgesetzt.

In der näheren Umgebung ist kein Wohngebiet benachbart.

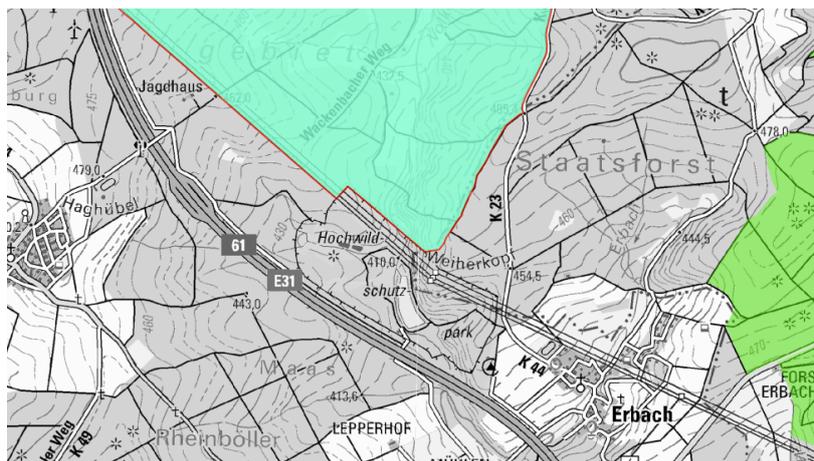
#### *Erschließung*

Der Tierpark wird über eine vorhandene Zuwegung aus südlicher Richtung erschlossen, die unter der angrenzend verlaufenden BAB A61 hindurch zur Erbacher Straße führt. Von dort aus können die Ortslagen von Erbach und Rheinböllen erreicht werden. Bei Rheinböllen besteht die überörtliche Verbindung zur BAB A61 und zur B50.

Naturraum und  
Schutzgebiete

Das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Hunsrück“ befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (LSG-7100-001).

Das FFH-Gebiet „NSG Struth“ (DE-5911-301) liegt nördlich des Tierparks, überlagert sich mit dessen Gebiet aber nicht. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass das Tierparkgelände bei der Abgrenzung des NSG ausgespart ist.



Quelle: siehe Link in der Fußnote, Natura 200 Bewirtschaftungsplanung Rheinland-Pfalz<sup>1</sup>

Das NSG ist über 870 ha groß. Es setzt sich aus Laub- und Nadelwäldern sowie Feuchtwiesen und Heideflächen zusammen. Im Datenblatt des FFH-Gebietes heißt es: „Altholz- und strukturreiche Wälder und Feuchtwiesen als Standort bestandsbedrohter Tier- u. Pflanzenarten, gute Verzahnung verschiedener Biotopgruppen. Besiedlung und Nutzung aufgrund zahlreicher Hügelgräberfunde bis zur Epoche der Kelten zurückdatierbar“. U.a. bietet das NSG Lebensräume für Breitrandkäfer und Bechsteinfledermaus.

Eine Behandlung potentieller Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wird im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen. Im Rahmen einer Vorabbeurteilung kann festgestellt werden, dass von relevanten negativen Auswirkungen nicht auszugehen ist. Dies ist dadurch zu begründen, dass

- der Tierpark bereits seit vielen Jahren Bestand hat. Es konnte sich somit ein System an Lebensräumen etablieren, die nebeneinander und miteinander funktionieren. Der Tierpark besteht seit den 60er Jahren während das NSG seit den 80er Jahren besteht.
- der Teil des Tierparks, der an das FFH-Gebiet angrenzt, nicht überplant wird. Eine wie auch immer geartete Nutzungsintensivierung oder -änderung ist hier nicht vorgesehen.
- von den Nutzungen im Tierpark keine potentiellen Störungen ausgehen. Weder werden Teilflächen des FFH-Gebietes überplant und dadurch in dessen

<sup>1</sup> [https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?zoom-bounds=402138.66175328%2C5543162.4147888%2C405462.71353532%2C5547379.0497189&qlayer=natur\\_ffh&qfield=ffhnr&qid=5911-301&qidtyp=text&qnum=1&layers=natur\\_ffh,grenzen\\_land&service=natura2000](https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?zoom-bounds=402138.66175328%2C5543162.4147888%2C405462.71353532%2C5547379.0497189&qlayer=natur_ffh&qfield=ffhnr&qid=5911-301&qidtyp=text&qnum=1&layers=natur_ffh,grenzen_land&service=natura2000)

Biotopstruktur eingegriffen. Noch erfolgt durch die Überplanung eine Beeinträchtigung der geschützten Tierarten.

- in den baulich nutzbaren Bereichen des Tierparks jeweils nur eine sehr geringe Intensität und bauliche Dichte zulässig sind. Außerdem sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Art der bereits vorhandenen Nutzungen im Tierpark entsprechen.
- potentiell störende Nutzungen durch Verkehr in dem am weitesten vom FFH-Gebiet gelegenen Bereich der Bebauungspläne (in Rheinböllen) vorgesehen sind. Diese Bereiche sind bis auf einige bestehende Stellplätze, jenseits der Autobahn gelegen. Stellplätze, die näher als der Bestand an das FFH-Gebiet heranrücken sind nicht vorgesehen.

*Altlasten*

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.

*Boden/Hydrologie*

Die Flächen innerhalb des Tierparks sind weitgehend unversiegelt, durch den Bestand an Tieren aber zumindest durch diese Nutzung relativ intensiv genutzt. Die vereinzelt innerhalb des Tierparks vorhandenen Gebäude und Anlagen sind nur punktueller Art und wirken sich daher nicht störend auf den Naturhaushalt aus. Das auf dezentral vorhandenen Gebäuden wie Ställen anfallende Niederschlagswasser wird nicht einer Kanalisation zugeführt und verbleibt auf der Fläche.

*Klima*

Die Flächen des Tierparks stehen für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftfluss zum größten Teil zur Verfügung. Barrieren mit relevanter Wirkung sind aufgrund der punktuell vorhandenen kleinflächigen baulichen Anlagen nicht vorhanden.

*Fauna/Flora*

Ein großer Teil der Flächen des Tierparks ist mit Gehegen belegt. Bis auf einzelne dieser Gehege, die mit einer Sicherheitseinzäunung versehen sind (z.B. Wölfe), stehen die Gehege auch anderen, wildlebenden Tieren zur Verfügung. So stellen die Gehege in der Regel keine Hindernisse für Vögel, Insekten, so vorhanden für Amphibien (im Bereich der Wasserflächen) und Reptilien (aufgrund der Biotopstruktur nur bedingt zu erwarten), Fledermäuse und Kleinsäuger dar. Einzelne Flächen innerhalb des Tierparks sind nicht von Gehegen belegt und für Besucher nicht zugänglich.

*Artenschutzfunktion*

Durch die Haltung und Zucht bedrohter Tierarten, leistet der Tierpark einen aktiven Beitrag zum Artenschutz. Durch gezielte Projekte, wie Neuanlage von Wildblumenflächen, Pflanzung von Vogelschutzhecken und Bienenweiden, wird auch der Erhalt der heimischen Artenvielfalt gefördert.

*Erholungsfunktion*

Die Fläche erfüllt derzeit bereits eine Erholungsfunktion (Naherholung und touristische Attraktion) und zieht täglich viele Besucher in ihrer Funktion als Wildpark an. Es gibt saisonale Angebote wie den Weihnachts- oder Frühlingmarkt und die Möglichkeit, Ferien im Tierpark zu verbringen.

*Bildungsfunktion*

Der Park hat im Rahmen von BNE (Bildung für nachhaltige Entwicklung, Bundesministerium für Bildung und Forschung) eine wichtige Funktion als Bildungseinrichtung. Durch seinen Status als Zoo erfüllt der Tierpark bereits heute einen Bildungsauftrag der sich - neben weiteren Themen - auf die Themenschwerpunkte Natur- und Umweltschutz, Tierschutz, Arterhalt und Biodiversität konzentriert. Die erfolgt im Rahmen verschiedener Formate theoretisch und praktisch.

## 5 PLANUNGSKONZEPTION UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN

*Konzept*

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Bestandes und punktuellen baulichen Erweiterung innerhalb des Tierparks Rheinböllen geschaffen werden. Alle als zulässig festgesetzten Arten der baulichen Nutzung und zulässigen Nutzungen in den Grünflächen ordnen sich der Tierparknutzung unter.

Der Tierpark hat die Ziele der Nachhaltigkeit und alle sonstigen Ziele in seinem Unternehmensleitbild zusammengefasst, das auch den planerischen Entwicklungen, die mit den drei Bebauungsplänen ermöglicht werden sollen, zugrunde liegt:

*„Wir sind ein familiengeführter, privater Tierpark. Wir finanzieren uns eigenständig und sind deshalb wirtschaftlich orientiert. Wir erfüllen seriös, ernsthaft und mit Leidenschaft unseren Bildungsauftrag. Wir erfüllen die Kriterien eines wissenschaftlich geführten Zoos (Artenschutz, Erholung, Tierwohl). Unser Unternehmensphilosophie ist es Tiere, Besucher, Mitarbeiter gleichsam glücklich zu machen. Auch mit unseren Partnern (Behörden, Stadt, Lieferanten etc.) arbeiten wir gut zusammen. Wir sind ein echtes Stück Hunsrück, ein echtes Stück Hunsrücker Natur. Die Tiere in unserem Park sind der Kern von allem: Wir konzentrieren uns auf heimisches Wild, bedrohte alte Haustierrassen und ausgesuchte Exoten. Wir leisten einen aktiven Beitrag zum Natur-, Umwelt- und Artenschutz. Wir reden darüber und vermitteln das an unsere Besucher und vor allem Kinder. Wir schaffen unseren Besuchern die Möglichkeit Glück zu tanken und Erinnerungen zu kreieren. Bei uns kann man einen guten Tag, eine gute Zeit haben. Wir heben uns kulinarisch ab.“*

Bereichsweise soll die Möglichkeit zur Entwicklung einzelner baulicher Nutzungen geschaffen werden. So ist etwa im Bebauungsplan der Stadt Rheinböllen eine bauliche Anlage für den Schulbetrieb angedacht, ein „Bauernhof<sup>2</sup>“ im Bebauungsplan Liebshausen und im Bebauungsplan Rheinböllen oder auch punktuelle Maßnahmen im Geltungsbereich von Erbach. Konkret in näherer Zukunft geplant ist davon lediglich der „Bauernhof“, der dem Erlebnis und der Begegnung mit Tieren dienen soll und insbesondere auch Bildungsfunktionen erfüllen wird. Da es sich um Angebots-Bebauungspläne handelt, die nicht an Realisierungs-

<sup>2</sup> Damit ist eine Einrichtung gemeint, die u.a. dem Edutainment dient, museale Funktionen erfüllt (z.B. Informationen über alte Haustierrassen), die Begegnung mit Tieren ermöglicht und gleichzeitig Gastronomie anbietet.

zeiträume gebunden sind, können weitere Maßnahmen auch langfristig angegangen werden.

Alle künftigen Entwicklungsmaßnahmen müssen sich in die Festsetzungen der Bebauungspläne einfügen.

Die Baufenster, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind groß gefasst und gleichzeitig mit einer relativ geringen GRZ versehen. Dadurch wird bewirkt, dass ein möglichst großer Spielraum für die Positionierung künftiger Maßnahmen offengehalten wird, gleichzeitig aber nur eine sehr begrenzte Flächengröße für bauliche Maßnahmen zur Verfügung steht. Auch wenn die Sondergebiete teilweise eine große Fläche einnehmen, so bewirkt die geringe GRZ doch, dass nur in vergleichsweise geringem Umfang neue bauliche Anlagen entstehen können. Der Tierpark als großer, naturnah gestalteter Landschaftsraum bleibt auf diese Weise bestehen und gesichert, während punktuell einige sich der Hauptnutzung unterordnende und diese ergänzende und unterstützende bauliche Nutzungen möglich sind.

## 6 FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierpark“.

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich (SO3 und SO4):

- a) Gehege für die Tierhaltung, Koppeln, Einfriedungen
- b) Unterstände, Stallungen, Gebäude für die Tierhaltung und -pflege, Zuchtanlagen
- c) Unterstände, Schutzhütten, Aussichtsplattformen für Personen, Grillplätze, Spielplätze
- d) Räume und Gebäude für Schulung, Unterricht, Seminare, Tagung
- e) Lagerplätze und Lagergebäude
- f) Wirtschaftsgebäude
- h) Straßen, Wege, Plätze, Erschließungsanlagen;
- i) sonstige Anlagen, Gebäude und Nutzungen, die mit dem Tierpark in funktionalem Zusammenhang stehen

Zulässig sind im SO3 ferner:

- j) Ausstellungsräume und -gebäude
- k) Verwaltungsgebäude und -räume
- l) Gastronomie

m) Verkaufsshops.

Im SO4 sind ergänzend zu a-c), e), f), h) und i) zulässig:

g) Kiosk

o) Beherbergungseinrichtungen wie Baumhäuser, Zeltplatz, Gebäude oder Hütten mit Übernachtungsmöglichkeiten, Glampinghütten, u.ä.

Die Positionen der Gesamtauflistung l), m), n), q) sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

Hinweis: Die Gliederung der Sondergebiete und zulässigen Nutzungsarten wird zur besseren Orientierung übergreifend über die drei benachbarten Bebauungspläne vorgenommen. So liegen die Sondergebiete SO1-SO2 im Geltungsbereich der Stadt Rheinböllen, SO3-SO4 liegen im Geltungsbereich der Gemeinde Liebshausen und SO5-SO6 im Geltungsbereich der Gemeinde Erbach.

Der Zulässigkeitskatalog ist unabhängig davon, ob die Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftig sind oder nicht.

Die im Katalog aufgeführten Punkte sind alles Nutzungen, die für die Haltung und Pflege der Tiere, für die Bewirtschaftung und für die Besucher dienen. U.a. werden mit dem Zulässigkeitskatalog auch Edutainment für Kinder und Erwachsene, Erholung/Naherholung ermöglicht und baulichen Nutzungen der Weg geebnet, die für das Tierwohl und zur Arterhaltung (z.B. Erhaltung alter Haustierrassen wie Skudden, Jakobsschafe oder bedrohter Tierarten, wie z.B. Luchs) dienen.

Stellplätze, mit Ausnahme solcher für Wirtschaftsfahrzeuge, sind nur in dafür eigenen festgesetzten Flächen im Teilbebauungsplan Rheinböllen zulässig. Ansonsten ist der gesamte Tierpark autofrei. Im Bebauungsplan der Ortsgemeinde Liebshausen sind PkW-Stellplätze nicht zulässig.

Zur besseren Übersicht über die zulässigen Nutzungen im Gesamtpark sind in der folgenden Tabelle die einzelnen Nutzungsarten dargestellt:

	Nutzungsart	Rheinböllen		Liebshausen		Erbach	
		SO1	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6
a)	Gehege für die Tierhaltung, Koppeln, Einfriedungen	x	x	x	x	x	x
b)	Unterstände, Stallungen, Gebäude für die Tierhaltung und -pflege, Zuchtanlagen	x	x	x	x	x	x
c)	Unterstände, Schutzhütten, Aussichtsplattformen für Personen, Grillplätze, Spielplätze	x	x	x	x	x	x
d)	Räume und Gebäude für Schulung, Unterricht, Seminare	x	x	x	x	x	-
e)	Lagerplätze und Lagergebäude	x	x	x	x	x	x
f)	Wirtschaftsgebäude	x	x	x	x	x	x

g)	Kiosks	x	x	-	x	x	-
h)	Straßen, Wege, Plätze, Erschließungsanlagen	x	x	x	x	x	x
i)	sonstige Anlagen, Gebäude und Nutzungen, die mit dem Tierpark in funktionalem Zusammenhang stehen	x	x	x	x	x	x
j)	Ausstellungsräume und -gebäude	x	x	x	-	x	-
k)	Verwaltungsgebäude und -räume	x	x	x	-	x	-
l)	Gastronomie	x	x	x	-	x	-
m)	Verkaufsshops	x	x	x	-	x	-
n)	Stellplätze im SO1 sowie außerhalb des SO1 auf den dafür festgesetzten Flächen	x	-	-	-	-	-
o)	Beherbergungseinrichtungen wie Baumhäuser, Zeltplatz, Gebäude oder Hütten mit Übernachtungsmöglichkeiten, Glampinghütten, u.ä.	-	-	-	x	-	x
p)	Beherbergungsbetrieb wie Hotel oder Pension	x	-	-	-	-	-
q)	Indoorspielplatz	x	x	-	-	-	-

x = allgemein zulässig

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Baugebiete wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Im SO3 gilt eine GRZ von 0,3, im SO4 gilt eine GRZ von 0,2. Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen und Wege sind in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO zulässig und gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf 50 v.H. der festgesetzten GRZ begrenzt. Gleiches gilt für solche Anlagen innerhalb der Baugebiete, die auch in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zulässig sind, wie Unterstände, Stallungen und Schutzhütten (s.u.).

Da im SO1 im Teilbereich Rheinböllen der zentrale Bereich des Tierparks verortet ist, ist ausschließlich dort eine stärkere Verdichtung zulässig. Sowohl die Verwaltung, die Gastronomie, der Parkshop wie auch ergänzende Nutzungen (z.B. Seminare und Schulung) werden hier konzentriert. Die Konzentration ergibt sich einerseits daraus, dass die zentralen Funktionen bereits im Bestand hier konzentriert sind, zum anderen ist nur hier eine möglichst große Nähe zu den Stellplätzen gegeben.

Die beiden Baugebiete im Teilbereich Liebshausen sind mit einer geringeren GRZ festgesetzt. Die sehr geringe GRZ von 0,2 im SO4 entspricht dem Entwick-

lungsziel, wonach hier nur eine vereinzelte Bebauung wie z.B. ein Sanitärgebäude bzw. eine sehr aufgelockerte Bebauung z.B. mit Glampinghütten entstehen sollen. Die Größe der Baugebiete dient dazu, genügend Flexibilität für die spätere Verortung offen zu halten.

Für SO3 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Für SO4 wird I Vollgeschoss festgesetzt. Im Falle der Errichtung von Baumhäusern in SO6 entfällt die Festsetzung.

Über die Regelung der maximal zulässigen Vollgeschosse hinaus erfolgt keine Reglementierung der Höhe der baulichen Anlagen, da innerhalb und im Umfeld des Tierparks eine stringenter Reglementierung städtebaulich nicht erforderlich ist.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind alle in Nummer 1. der Textfestsetzungen genannten Anlagen zulässig außer die Positionen d), f), j), k), l), m), o).

### **6.4 Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Garagen / Unterstände für Wirtschaftsfahrzeuge des Tierparks sind innerhalb der Baugebiete zulässig. Stellplätze für PKW (und Busse) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung entspricht dem Ziel, dass der Tierpark, abgesehen von Wirtschaftsfahrzeugen, autofrei bleibt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen).

### **6.5 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen der Zweckbestimmung „Grünfläche Tierpark“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind allgemein zulässig:

- Gehege (mit Einzäunungen),
- Anlagewege für die Bewirtschaftung des Parkes und für Besucher,
- Stege und Plankenwege,
- Verweilbereiche, Aussichtsplattformen,

- Unterstände für Mensch und Tier, Witterungsschutz,
- Ställe,
- Flächen und Anlagen zur Futtermittelgewinnung und -lagerung
- Kinderspielplätze.

Nicht zulässig sind die vorgenannten Nutzungen mit Ausnahme von Bewirtschaftungswegen, Forstwegen sowie Einzäunungen (Gehege) in denjenigen Grünflächen, die mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 20 oder 25b BauGB überlagert sind (s.u.).

#### **6.6 Wasserwirtschaftliche Belange und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB**

Von den Dachflächen und befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder auf andere geeignete Weise dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Zulässig ist auch eine Brauchwassernutzung.

Der vorhandene Volkenbacher Weiher sowie die kleineren vorhandenen Teiche werden als Wasserfläche festgesetzt. (Abgrenzung der Wasserflächen nicht eingemessen)

#### **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Im Bereich der verorteten Maßnahmenfläche M1 (Feuchtbereich und Randbereich der Wasserfläche) ist die vorhandene für Feuchtstandorte typische Vegetation zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen (z.B. durch Beseitigung nicht standortgerechter Ruderalstrukturen und Ersatz durch typische, standortgerechte Pflanzen).

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Gehege und Unterstände für Tiere zulässig.

Ohne konkrete Verortung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Bei der Neuanlage von Beleuchtung ist eine reduzierte und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes oder warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen. Da es viele Insektenarten gibt, die durch ultraviolettes Licht oder Infrarotstrahlung beeinträchtigt werden, sollen die eingesetzten Leuchtmittel keine UV- oder IR-Strahlung abgeben. Licht sollte nur in die Bereiche gelenkt werden, die beleuchtet werden müssen und nicht nach oben oder in die Horizontale abstrahlen, sofern dies z.B. aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich ist. Beleuchtung sollte zeitlich oder sensorgesteuert sein. Leuchtgehäuse sollen staubdicht sein, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur darf max. 40 ° C betragen.
- Nistkästen oder -höhlen für Singvögel, Eichhörnchen und Fledermäuse sind an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Ggf. können bei der Gestaltung auch freistehende Schwalbentürme vorgesehen werden.

- Befestigte Plätze und Freiflächen sind möglichst wassergebunden herzustellen, damit eine Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin erfolgen kann.
- Der Nahbereich von Bachläufen ist naturnah zu gestalten, sofern diese nicht im Bereich von Gehegen verlaufen und dort Gründe der Tierhaltung dagegensetzen.
- Mit Ausnahme von Einfriedungen oder Zäunen, wo dies aus Sicherheitsgründen oder aus Gründen einer speziellen Gehegehaltung (Untergrabschutz z.B. bei Dachs, Fuchs, Wolf) nicht möglich ist, ist bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zu Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht. Ausnahme sind solche Einzäunungen, die aufgrund einer entsprechenden Maschenweite kein Hindernis für wildlebende Kleintiere darstellen.
- Sollte konzeptbedingt eine Rodung vorhandener Baumbestände erforderlich sein, so sind diese Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Durch vorherige Kontrolle ist festzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester (Vögel oder Fledermäuse) vorhanden sind.
- Im Falle des Abbruchs bestehender Gebäude ist vorsorglich eine Kontrolle von Dachböden (wenn vorhanden) auf Fledermäuse vorzunehmen.
- Bei Baumfällungen im Rahmen der Verkehrssicherung oder infolge von Sturmschäden, soll gezielt Totholz stehen- bzw. liegengelassen werden, um Brut-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für diverse Tiere zu schaffen.
- In dem gesamten Parkgelände sind Nisthilfen für Wildbienen und andere Insekten aufzustellen.
- In Bereichen, in denen keine Tiere gehalten werden und der Standort es zulässt, sollen Wildblumenwiesen als Nahrungsquelle für Bienen und Insekten angelegt werden.

Die aufgelisteten Maßnahmen dienen dazu im gesamten Tierpark eine nachhaltige Entwicklung zu forcieren, indem z.B. insektenfördernde Bepflanzungen gewählt werden.

## **6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden getroffen:

- Bei der Neuanlage von baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind je 100 qm baulich genutzter Fläche des Baugebietes mindestens 1 ortstypischer, standortgerechter Laubbaum und 5 ortstypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen dürfen auch außerhalb des Baugebietes im Umfeld davon angeordnet werden.

- Bei Neubauten von Gebäuden oder Tierunterständen/Ställen ist nach Möglichkeit ein begrüntes Dach vorzusehen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.
- Bei der Neugestaltung von Gehegen ist eine (standortgerechte) Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Sichtbarrieren innerhalb der Gehege, vor Zäunen oder zwischen den Gehegen, sind durch Benjeshecken oder standortgerechte Hecken (z.B. Hainbuche) o.ä. zu gestalten. Abtrennungen von Flächen oder Bereichen sollen - wo möglich - nicht durch Zäune, sondern durch angelegte Benjeshecken abgetrennt werden. Dies ist insbesondere überall dort der Fall, wo eine Abgrenzung nur optischen Nutzen hat.
- Bei einem besonderen thematischen Bezug ist in Ausnahmefällen auch die Pflanzung nicht-standortgerechter Pflanzen zulässig (z.B. Eukalyptus bei den Kängurus).
- Auf dem Parkgelände sollen außerhalb der Gehege großflächig Frühblüher wie Krokusse, Narzissen und Tulpen als Futterquelle für Bienen und Insekten gepflanzt werden. Bei der Neugestaltung von Außenanlagen sind überwiegend Sträucher und Gehölze zu verwenden, die als Nahrungsquelle für Insekten oder Vögel geeignet sind. Dazu gehören u.a.:
  - Brombeere, Himbeere (Rubus)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Apfelbeere (Aronia)
  - Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Hechtrose (Rosa glauca)
  - Holunder (Sambucus)
  - Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Weißdorn (Crataegus)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Obstgehölze i.S. Der Schwerpunkt liegt hier auf alten, seltenen Sorten. (nicht abschließend). Für Wiesenflächen sollen insbesondere folgende Initialsaaten verwendet werden:
    - Johannisbeere (Ribes)
    - Sonnenblumen (Helianthus)
    - Margeriten (Leucanthemum)
    - Katzenminze (Nepeta cataria)
    - Rainfarn (Phacelia)

- Löwenzahn (Taraxacum)
  - Glockenblume (Campanula)
  - sowie Gängige Wildblumensaatmischungen
- (nicht abschließend).

#### **6.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Erhaltungszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Ferner werden Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt, die als Teil der Besucherfläche oder für die Tierhaltung nicht zur Verfügung stehen. Wirtschaftswege sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

Es wird ferner festgesetzt, dass Höhlenbäume grundsätzlich zu erhalten sind. Es ist denkbar, dass in bestimmten Fällen (z.B. Verkehrssicherung, Erschließungsmaßnahmen) der Erhalt von einzelnen Höhlenbäumen nicht möglich ist. In dem Fall sind diese vorher auf Nutzung z.B. durch brütende Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen. Im Umfeld ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

#### **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

In Anwendung von § 9 Abs. 6 BauGB wird i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO festgesetzt, dass Einfriedungen des Tierparks nach außen und auch innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig sind und sich in Art, Höhe und Gestaltung an die funktionalen Anforderungen des Tierparks (z.B. bestimmte Mindesthöhe von Gehegezäunen zum Schutz vor Überspringen oder Untergraben, Eingrabtiefe von Untergrabschutz) anpassen dürfen. Zusatzausstattungen wie Stromlitzen sind ebenfalls zulässig.

## **7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Standortalternativen kommen nicht in Frage, da der Park bereits besteht. Seine Fläche wird nicht ergänzt oder ausgeweitet.

Im Zuge der Planung wurde alternativ geprüft, welche der 5 Ortsteile auf die sich der Park erstreckt, mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen. Die absehbaren Entwicklungen konzentrieren sich in dem Bereich außerhalb der den Park im Nordosten querenden Hochspannungsfreileitung. Der Schutzstreifen der Leitungstrasse bedingt, dass zwar die Gatterhaltung darin möglich ist, größere Baumaßnahmen sind aber nicht oder nur bedingt möglich. Aus diesem Grund werden die Teilbereiche in Perscheid und Breitscheid nicht überplant.

Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Nutzungen des Tierparks nicht mehr zukunftssicher betrieben werden könnten, da Entwicklungsmaßnahmen nur sehr bedingt ohne einen Bebauungsplan möglich wären.

Die Lokalisierung überbaubarer Bereiche hat insbesondere berücksichtigt, wo vorhandene Strukturen bereits vorhanden sind bzw. wo die Lage von Maßnahmen aufgrund der Nachbarschaft zu Bestandstrukturen erforderlich oder zielführend ist.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wohn- und  
Arbeitsverhältnisse

Die Belange werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt. Da die Fläche als Abschnitt des Tierparks genutzt wird, ist bislang und künftig keine Wohnbebauung vorgesehen. Der Tierpark steht für eine Wohnbebauung also weiterhin nicht zur Verfügung.

Soziales/Kultur/  
Freizeit/Erholung

Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorliegende Planung in positivem Maße zu erwarten. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, den Tierpark behutsam und insbesondere auch im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund steht er weiterhin den nebenstehenden Belangen zur Verfügung und bestärkt diese.

Vorhandener Ortsteile/

Zentr. Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich eines umgebenden Zentrums oder andere Funktionen des Siedlungsgefüges werden nicht negativ tangiert.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Bauliche Veränderungen finden innerhalb des Tierparks unter Berücksichtigung des Gesamtbildes, nur punktuell und nur in sehr moderatem Umfang statt.

Kirchen

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kirchen oder Religionsgesellschaften zu erwarten. Es sind keine betreffenden Einrichtungen innerhalb oder angrenzend an die Änderungen vorhanden.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden auf eine Weise getroffen, dass potentielle Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange minimiert werden (z.B. geringe GRZ), bzw. kompensiert werden (z.B. Baumpflanzungen, Festsetzungen zur Begrünung).

Durch die Umsetzung der Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Belange des im weiteren Umfeld vorhandenen NSG Struth werden nicht gestört. Durch die Bestandssicherung des Tierparkes wird der von der mobilen

---

	<p>Fauna des NSG nutzbare Lebensraum (z.B. Jagdhabitat für Fledermäuse) langfristig erhalten.</p> <p>Durch den langfristigen Erhalt und die Weiterentwicklung des Tierparks werden sich die positiven Einflüsse auf Natur und Umwelt verstärken.</p>
<i>Wirtschaft/ Arbeitsplätze</i>	<p>Die vorliegende Planung ermöglicht die Sicherung der bestehenden Einrichtungen innerhalb des Tierparks und trägt somit zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei. Es sind ferner positive Auswirkungen für Handel und Wirtschaft der umliegenden Gemeinden zu erwarten, da der Tierpark bereits im Bestand eine überregionale Attraktion darstellt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beiträgt.</p>
<i>Land- und Forst- Wirtschaft</i>	<p>Negative Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind aufgrund fehlender Betroffenheit auszuschließen.</p> <p>Weitere Belange die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.</p>
<i>Personen- / Güterverkehr</i>	<p>Negative Beeinträchtigungen auf die nebenstehenden Belange sind nicht zu erwarten.</p>
<i>Verteidigung / Zivilschutz</i>	<p>Aufgrund fehlender Betroffenheit sind keine Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange zu erwarten.</p>
<i>Städtebauliche Planungen</i>	<p>Auswirkungen auf von der Kommune beschlossene städtebauliche Planungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.</p>
<i>Hochwasserschutz Flüchtlinge / Asyl- Begehrende</i>	<p>Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet steht nicht für Wohnzwecke zur Verfügung.</p>

## 9 UMWELTBERICHT

Für die drei Teilbebauungspläne Rheinböllen, Liebshausen und Erbach wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dies erscheint sinnvoll, da alle drei Bereiche zu dem Gesamtbereich des Tierparks gehören und potentielle Auswirkungen daher im Zusammenhang betrachtet werden sollen.

Für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Wiedergabe der geplanten Inhalte des Umweltberichtes. Der Umweltbericht selbst wird im Zuge der weiteren Planung ergänzt.

Folgender Aufbau ist geplant:

### 1 Einleitung

In diesem Kapitel erfolgt eine Beschreibung des Verfahrens und der Stellung des Umweltbericht in den Bauleitplanverfahren.

#### 1.1 Projektbeschreibung/Ziele der Bauleitpläne

Es erfolgt an dieser Stelle eine Beschreibung des Ist-Zustandes und der beabsichtigten Planung. Das Kapitel geht ferner auf die Ziele der Bebauungspläne ein.

## **1.2 Bedarf an Grund und Boden**

Im Rahmen dieses Kapitels wird eine Flächenbilanz erstellt, wobei dies anhand der Festsetzungsarten erfolgt. Ziel ist es, herauszuarbeiten, wie der tatsächliche Flächenbedarf insbesondere durch bauliche Maßnahmen ist. Dabei wird auch miteinbezogen, wie der Flächenbedarf im Bestand ist.

## **1.3 Relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Neben dem Baugesetzbuch und der BauNVO sind eine Reihe von weiteren Gesetzen, Verordnungen, usw. relevant, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Das wird an dieser Stelle erörtert.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Beschreibung des Ist-Zustandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

#### **Mensch**

#### **Flora, Fauna**

Es ist beabsichtigt, die örtlichen Erhebungen auf die Eingriffsbereiche zu beschränken. Es erfolgen keine artenspezifischen Kartierungen von Flora und Fauna, sondern eine Beurteilung der Habitatstrukturen.

#### **Landschaft- und Ortsbild**

#### **Schutzobjekte**

#### **Boden**

#### **Wasser**

#### **Klima, Luft**

#### **Kulturgüter / Sachgüter**

sowie zu den **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Kapitel wird, ebenso wie die folgenden Unterkapitel, im Zuge des weiteren Verfahrens und anhand der vorgenannten Schutzgüter ergänzt.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, zusätzliche Gutachten (z.B. Schallimmissionen, Klima, Verkehr) erstellen zu lassen, da insbesondere aufgrund der Nutzungsarten, der lediglich punktuellen Verortung von Baufenstern

unter Berücksichtigung der spezifischen Standortbedingungen, grundsätzlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vornutzungen des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

**2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**2.4 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

**2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

**3 Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)**

Es erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

**4 Geplante Maßnahmen**

Der Umweltbericht geht an dieser Stelle detailliert auf die geplanten ökologischen Maßnahmen ein.

**5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Verschiedene Fachbehörden wurden im Bebauungsplan bereits beteiligt. An dieser Stelle erfolgt ggf. eine Ergänzung aus Sicht des Umweltberichtes.

**6 Zusätzliche Angaben**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**6.1 Verwendetes Verfahren und Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**6.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Sofern sich die Notwendigkeit eines Monitorings ergibt, wird dies an dieser Stelle dargelegt.

**6.3 Nichttechnische Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

---

## ANHANG

(formale Ergänzung der Beschlussfassung von Mai 2024 im Juli 2024)

### Flurstücke in den Geltungsbereichen, Tierpark, Teilbereich

- **Liebshausen:**

Gemarkung Liebshausen, Flur 18: Flurstücke 2, 3, 5 sowie Teile der Flurstücke 1, 4

- **Rheinböllen:**

Gemarkung Rheinböllen, Flur 2: Flurstücke 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13/1, 15, 19, 22, 23, 24, 26, 29, 30, 34 sowie Teile der Flurstücke 3/3, 3/4, 8, 14, 31/2

- **Erbach:**

Gemarkung Erbach, Flur 1: Flurstücke 1, 65 sowie Teile der Flurstücke 6/3, 64/1

Flur 5: Flurstücke 1, 57 sowie Teile der Flurstücke 2, 3/2, 56, 78/2