

Stand: 2. März 2017

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 64
DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND
für den Vogelpark in Niendorf/Ostsee**



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Entwurfsbegründung | 3 |
| 1.1 | Planungsabsicht | 3 |
| 1.2 | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems | 6 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 11 |
| 2 | Begründung der Planung | 14 |
| 2.1 | Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen | 14 |
| 2.2 | Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) | 17 |
| 2.3 | Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein | 18 |
| 2.4 | Erschließung | 19 |
| 2.5 | Grünplanung | 20 |
| 2.6 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 21 |
| 3 | Emissionen und Immissionen | 21 |
| 3.1 | Emissionen | 21 |
| 3.2 | Immissionen | 22 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 4.1 | Stromversorgung | 23 |
| 4.2 | Wasserver- und -entsorgung | 23 |
| 4.3 | Löschwasserversorgung | 23 |
| 4.4 | Müllentsorgung | 24 |
| 5 | Hinweise | 24 |
| 5.1 | Bodenschutz | 24 |
| 5.2 | Altlasten | 25 |
| 5.3 | Archäologie | 25 |
| 5.4 | Hochwasserschutz | 26 |
| 6 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 27 |
| 7 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 27 |
| 8 | Städtebauliche Daten | 28 |
| 8.1 | Flächenbilanz | 28 |
| 8.2 | Bauliche Nutzung | 28 |
| 9 | Kosten für die Gemeinde | 28 |
| 10 | Verfahrensvermerk | 28 |

Anlage 1: Grobkonzept vom 15.03.2013

Anlage 2: Grünordnerischer Fachbeitrag, vom 15.02.2017/16.06.2017, erstellt vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsstudie für das Natura 2000-Gebiet 2030-303 „NSG Aalbeekniederung“, vom 15.02.2017/16.06.2017, erstellt vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Anlage 4: „Umweltbericht“, vom 15.02.2017/16.06.2017, erstellt vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Anlage 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, vom 15.02.2017/16.06.2017, erstellt vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Vogelparks. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Vogelpark eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu sind die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie die Zulassung von erforderlichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich des bestehenden Parkgeländes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In Niendorf besteht seit vielen Jahren der Vogelpark, der zu den prägenden touristischen Attraktionen der Gemeinde gehört. Bisher ist dieser nicht im wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Bild 2) dargestellt. Einen verbindlichen Bebauungsplan gibt es ebenfalls nicht. Auch begründet der Flächennutzungsplan keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden. Bisher gilt für das Gebiet ein Erbbaurechtsvertrag, der am 04.09.1997 zwischen der Gemeinde als Eigentümerin und dem heutigen Betreiber, geschlossen worden ist. Dieser beinhaltet einen Bestands- und Entwicklungsplan vom 18.11.1995, auf dessen Grundlage bisher alle Baugenehmigungen erteilt worden sind. Zudem liegt seit 2011 eine Zoogenehmigung vor.

Am 29.03.1999 hat der Rat der Europäischen Union die Zoorichtlinie 1999/22/EG erlassen. Diese war durch die Mitgliedsstaaten bis 2002 umzusetzen. In Deutschland ist dies durch Änderung in das Bundesnaturschutzgesetz (§ 42) geschehen. Danach gelten strengere Regeln bzw. Anforderungen für Zoos, zu denen auch Vogelparks gehören. Bauliche Erweiterungen, Umnutzungen oder Neubauten sind danach nur noch zulässig, wenn dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Flächennutzungsplanes oder eines Bebauungsplanes gegeben sind. Diese Grundlagen liegen in der Gemeinde nicht vor. Somit gilt zu diesem Zeitpunkt der Vogelpark als Außenbereich i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Danach besteht nur noch ein reiner baurechtlicher Bestandsschutz. Weitere Baugenehmigungen werden daher nicht mehr erteilt.

Der Vogelpark hat in der Region einen hohen touristischen Wert. Er ist eine der wenigen touristischen Anlagen in der Lübecker Bucht, die ganzjährig geöffnet ist und somit als Freizeitanlage von Bewohnern genutzt wird, aber auch einen Beitrag zur Saisonverlängerung für Urlauber leistet.

Zudem ist es der Gemeinde und dem jetzigen Betreiber immer bewusst gewesen, dass sich der Park in einem ökologisch sensiblen Gebiet befindet (LSG-Gebiet und Lage an FFH-Gebiet). Entsprechend erfolgte die Entwicklung einer Parkstruktur, die diese sensible Fauna und Flora betont und sich in diese einfügt. Dadurch entstand das besondere Ambiente dieses Parks.

Um den Park in seinem Bestand zu sichern und an die geänderten gesetzlichen und touristischen Ansprüchen anzupassen, ist eine Überplanung der Bestandsflächen

und der verfügbaren Erweiterungsflächen vorgesehen. Zudem ist ein wesentlicher Faktor, dass die Gemeinde Eigentümerin des Parks ist. Daher muss die Planung so konzipiert sein, dass

- der Park erhalten bleibt,
- die regionale Besonderheit erhalten bleibt,
- eine Anpassung der Ausstellungsformen möglich ist, um die touristische Attraktivität stetig zu sichern und
- dieses Konzept auch andere Betreiber anspricht, diesen Park weiter betreiben zu wollen.

Geplant ist dabei die Neustrukturierung der gesamten Zooanlage in der Form, dass dieser zukunftsfähig und den geänderten touristischen Anforderungen gerecht wird. Dabei sollen die Besucher bereits am Parkplatz in den Zoo geleitet werden. Geplant ist hierfür die Aufwertung des Verbindungsweges zwischen Parkplatz und Zoo durch die Präsentation standortangepasster Tiere auf den vorhandenen Grünflächen entlang des Weges, Schautafeln, Betonung von Sichtachsen in die freie Landschaft etc.

Das bisherige Zoogelände wird zudem zukünftig geteilt in (siehe Anlage 1):

1. intensiv baulich genutzte Flächen für Gastronomie, Aussichtsplattform, Kiosk etc., und als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt,
2. unterschiedlich intensiv genutzte Zooflächen mit Volieren, Unterständen etc.; ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt,
3. der neu einbezogene Verbindungsriegel zwischen bestehenden Vogelpark und Parkplatz; ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt,
4. reine Freigehege als Grünflächen „Vogelpark“ und
5. gesicherte hochwertige Grünstrukturen als Biotope.

Dabei soll der jeweilige Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf Ebene des Bebauungsplanes flächenbezogen so geregelt werden, dass nur das geplante Konzept umgesetzt werden kann.

Ziele der Planung und der Zooentwicklung sind dabei:

- immer weniger Tiere auf mehr Fläche zu präsentieren. Diese Entwicklungsrichtung ist erforderlich, um der „*Richtlinie 1999/22/EG des Rates vom 29. März 1999 über die Haltung von Wildtieren in Zoos*“ zu entsprechen sowie den z. Z. in Arbeit befindlichen Änderungen,
- Erhöhung der begehbaren Bereiche, da diese ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Erlebbarkeit sind,
- stetiger Ausbau des Beitrags zur Umweltbildung.

Größere Zooflächen verlängern die Verweildauer und erhöhen die Anzahl der Besucher. Die bisherigen Stellplätze decken den heutigen Grundbedarf ab. Erweiterungen sind nicht möglich. Daher beinhaltet die Planung das Ziel, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Parkdeck gebaut werden könnte.

In Zooprojekten in anderen Bundesländern hat sich gezeigt, dass zu enge Festsetzungen die zoogerechte Entwicklung hindern. Dieses hat sich nicht bewährt. Um eine Bauleitplanung zu erstellen, die für die Vogelparkentwicklung förderlich ist, besteht das Planungsziel daher darin, einen klaren planungsrechtlichen Rahmen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung zu schaffen. Gleichzeitig soll durch offene überbaubare Grundstücksflächen sowie durch vorrangig textliche Festsetzungen die erforderliche Flexibilität gewahrt bleiben.

Um die genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern und entwickeln zu können, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der südliche Teil des Plangebietes umfasst einen bestehenden Vogelpark und der nördliche Teil den Bereich der dazugehörigen Parkplatzflächen. Um die Besucher stärker in den bestehenden Vogelpark lenken zu können, ist eine Einbeziehung der dazwischenliegenden Flächen erforderlich. Der Park und die dazugehörige Grundstruktur bestehen. Zudem erfordert ein Vogelpark einen hohen Flächenbedarf. Daher ist es kaum möglich, diesen an andere Stelle umzusiedeln.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird bereits baulich genutzt,
- die Flächen sind alle verfügbar,
- der Zoostandort liegt optimal am Ortsrand eines touristisch genutzten Ortes. Er ist ein stetiges touristisches Angebot und dient als saisonverlängernde Maßnahme,
- er ist für alle Bürger der Gemeinde und Umgebung sehr gut verkehrlich erreichbar. Daher dient er ihnen als Bildungs- und Erholungsbereich.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet prädestiniert für einen Vogelpark ist.

Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient bereits im Süden als Vogelpark und im Norden als Parkplatz, die beide durch einen Weg verbunden sind. Innerhalb dieser baulich vorbelasteten Flächen werden nur Modernisierungsmaßnahmen zugelassen, sowie Maßnahmen, die der touristisch erforderlichen Anpassung dienen.

Die in die Planung einbezogenen Flächen zwischen Parkplatz und Vogelpark sollen so gestaltet werden, dass entlang des Weges Maßnahmen umgesetzt werden, die

der Information und der Naturbeobachtung dienen. Darüber hinaus sind Eingriffe in die Freiflächen nicht vorgesehen.

Durch die Planung werden in geringem Umfang Veränderungen der Bodenstrukturen erfolgen. Da jedoch ein Vogelpark der landschaftsgerechten Umweltbildung dient, ist von der umweltverträglichen Einbindung aller Maßnahmen in die Umgebung auszugehen.

Zudem ermöglicht die Planung eine Staffelung der Bebaubarkeit in Anlehnung an den bereits bestehenden Bestand. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben somit erhalten.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

| Stand | Planverfahren | Gesetzesgrundlage | Zeitraum |
|-------|---|--------------------------------|--------------------------------|
| x | Aufstellungsbeschluss | § 10 BauGB | 19.09.2013 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB | 29.02.2016 – 01.04.2016 |
| x | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB | 22.02.2016 – 01.04.2016 |
| x | Auslegungsbeschluss | | 02.03.2017 |
| x | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | 26.06.2017 – 04.08.2017 |
| x | Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 26.06.2017 – 28.07.2017 |
| | Erneuter Auslegungsbeschluss | | |
| | Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden | § 4a (3) BauGB | |
| | Erneute öffentliche Auslegung | § 4a (3) BauGB | |
| | Beschluss der Gemeindevertretung | § 10 BauGB | |

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Niendorf und seine Umgebung als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein. Nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 sollen

- in diesen Bereichen Maßnahmen der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Kapazitäten möglich sein, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.
- hochwertige Standorte, insb. in direkten Strand-, Wasser- und Promenadenanlagen, (...) zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Zudem liegt das Plangebiet in einem deklaratorischen Wasserschongebiet.

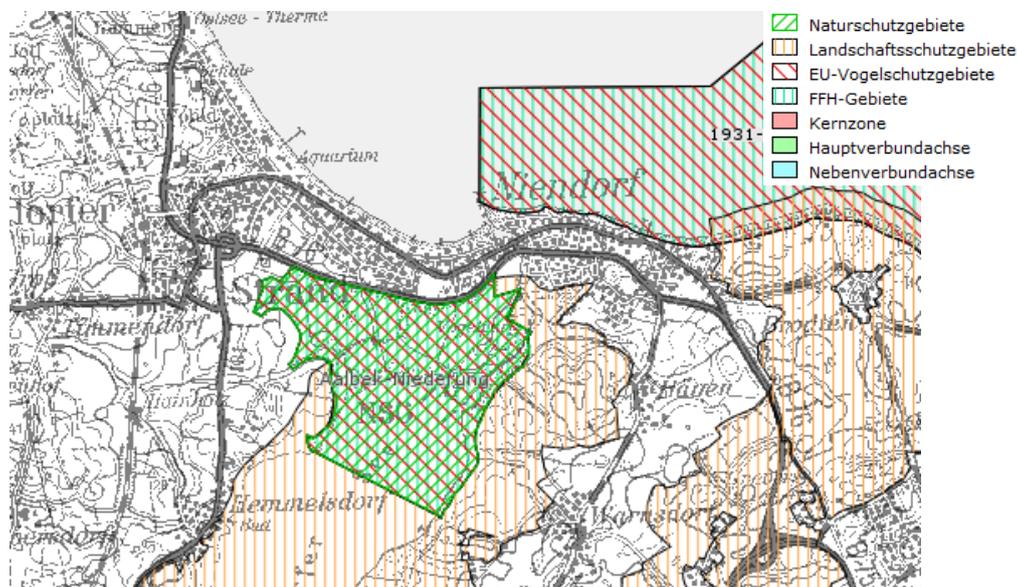
Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten das Plangebiet zusätzlich als regionalen Grünzug.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, liegt westlich des Plangebietes ein Naturschutzgebiet (NSG), die Fläche östlich des Plangebietes wird als Fläche eingestuft, die die Voraussetzung für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Weiterhin liegt der südliche Teil des Plangebietes in einem Bereich der für den Ausbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems besonders geeignet ist. Gemäß der Karte 2 der gesamte Bereich als „*Gebiet mit Erholungseignung*“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich westlich des Plangebietes das NSG „*Aalbeek-Niederung*“, welches seit dem 31.12.1984 diesen Schutzstatus hat (siehe GVOBl. 1985, 13).

Bis auf die Parkplatzfläche liegt das ganze Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Hemmelsdorfer See und Umgebung*“.

Bild 1: Auszug Umweltatlas Schleswig-Holstein vom 29.07.2015



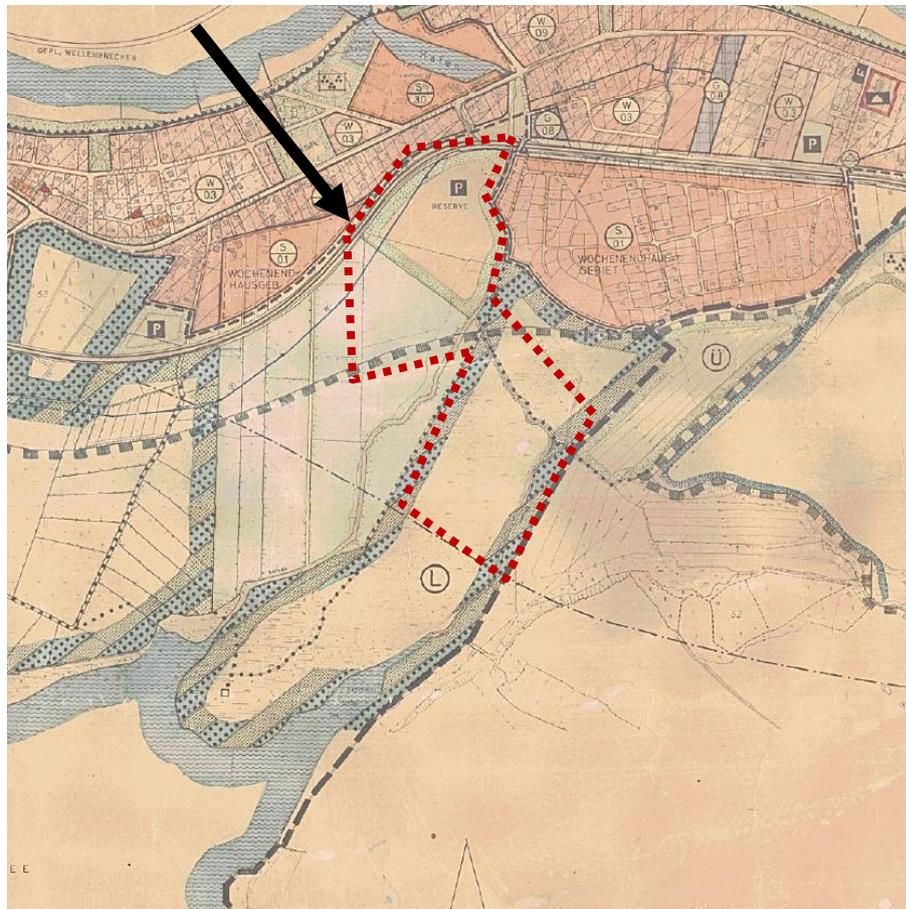
1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt. Er stellt den nördlichen Bereich als Verkehrsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) dar und den verbleibenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Weiterhin wird empfohlen, den südlichen Teil als Wald zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Süden weitgehend als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - eine 63. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigeren Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Bis auf den Parkplatz liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hemmelsdorfer See und Umgebung“, welches am 23. März 1961 festgestellt worden ist. Die Planung weist zukünftig größere Flächen als ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Dieses beinhaltet jedoch einen Vogelpark, dessen Genehmigungen weitgehend über das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelt werden. Daher ist – gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.01.2015 – keine Entlassung aus dem LSG grünordnerisch sinnvoll und daher nicht erforderlich.

Westlich des Plangebietes liegt das NSG „Aalbeek-Niederung“, welches zusätzlich als Vogelschutzgebiet und das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“ gilt.

Erhaltungsgegenstand:

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

a) von **besonderer Bedeutung**: (B: Brutvögel; *: prioritärer Lebensraumtyp)

1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)

7230 Kalkreiche Niedermoore

- Karmingimpel (*Carpodacus erythrinus*) (B)
- Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*) (B)

b) von **Bedeutung**: (fett: Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel)

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

- Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*) (B)
- **Eisvogel (*Alcedo atthis*) (B)**
- Knäkente (*Anas querquedula*) (B)
- **Rohrdommel (*Botaurus stellaris*) (B)**
- **Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) (B)**
- Bekassine (*Gallinago gallinago*) (B)
- **Neuntöter (*Lanius collurio*) (B)**
- Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*) (B)

Erhaltungsziel:

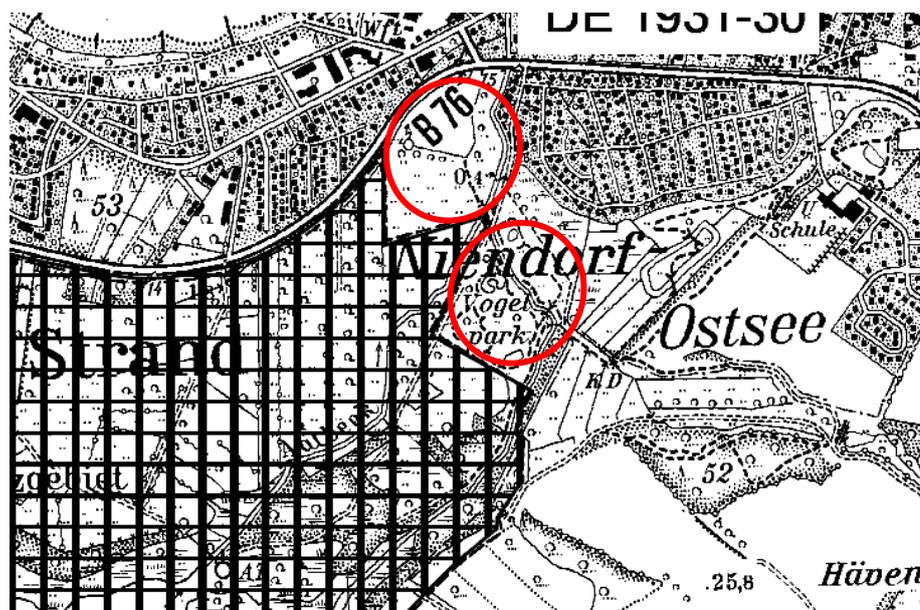
a) Übergreifende Ziele

Erhaltung eines Strandsees im Zusammenhang mit der angrenzenden Niederung der Aalbeek in standorts- und naturraumtypischer Vielfalt, Dynamik und Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften, auch als Lebensraum einer artenreichen Vogelwelt.

b) Ziele für Lebensraumtypen und Vogelarten von **besonderer Bedeutung**

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a genannten Lebensraumtypen sowie Vogelarten und ihrer Lebensräume.

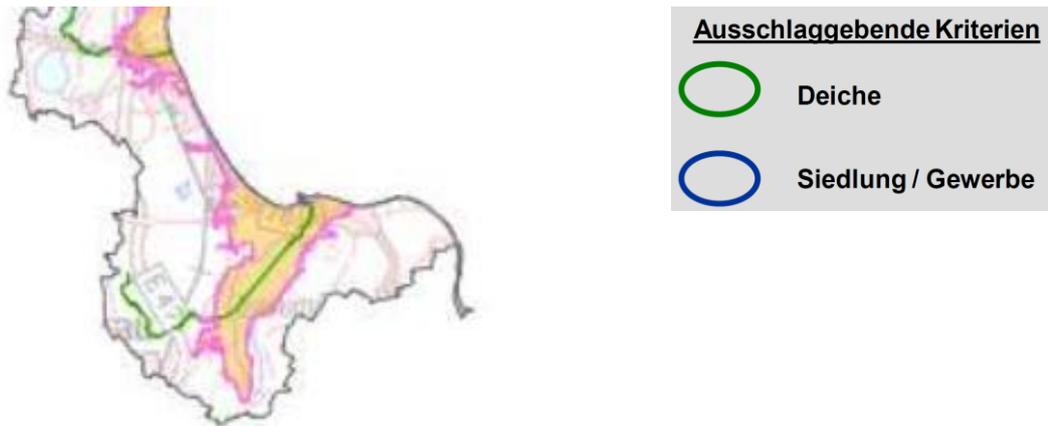
Bild 4: Auszug Karte mit DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“



Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007.

Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 5: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 26



Danach gilt der Bereich als hochwassergefährdet, da er tiefer als 3 m über Normalnull liegt. Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a als „*noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete* (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))“ vermerkt.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist an Gewässern zweiter Ordnung ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Gewässerlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und in seinem Umfeld (Radius 500 m) liegen gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH, die gesichert werden.

Die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes sind als Wasserflächen des Vogel-parks alle künstlich angelegt. Sie dienen als Zierteiche, Schaugewässer für die Zoo-

tiere bzw. technische Gewässer und sind, gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2015, keine geschützten Biotope.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Wald. Nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zu diesem ein Abstand von 30 m frei von Gebäuden zu halten. In diesem Bereich ist der Bau der Eingangskasse bzw. der Kiosk bis zu 100 m² geplant. Zudem befindet sich die vorhandene WC-Anlage in der Bauverbotszone. Im Planverfahren wird daher ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Befreiung vom Bauverbot nach dem Landeswaldgesetz gestellt.

Auch grenzt das Plangebiet im Norden an die Bundesstraße B 76. Der Bereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit ist nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ein Abstand von baulichen Anlagen von 20 m ab Straßenrand frei zu halten.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hemmelsdorfer See und Umgebung“, das seit 1961 besteht. Schutzziele sind:

1. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft
3. Bedeutung für die Erholung.

Durch die Planung werden wertvolle Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, mit sehr kleinflächigen Ausnahmen (180m²) standörtlich gesichert. Die Nutzung als Vogelpark wird beibehalten und nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die keine Beeinträchtigung der Eigenart und Schönheit der Landschaft bedeuten. Die Erholungseignung des Gebietes wird erhalten. Mit der durch die Planung ermöglichten Präsentation weiterer Tierarten wird die Erholungseignung sogar verstärkt. Die Planung ist demnach mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt direkt an den Ort Niendorf. Es liegt südlich der Bundesstraße B 76 bzw. bzw. nordwestlich der Bebauung „Erlenweg“. Ansonsten ist das Gebiet von Außenbereichsflächen begrenzt.

Bild 3: Eigene Fotos vom 06.04.2014
Blick auf das NSG Aalbeek Niederung



1.3.2 Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Parkplatz, der weitgehend versiegelt ist. Innerhalb der Fläche steht ein Funkturm. Der Parkplatz ist im Osten begrenzt durch eine Waldfläche der sich eine Biotopfläche sowie das Fließgewässer „Aalbek“ anschließt. Östlich des Gewässers verläuft die Straße „An der Aalbeek“, die der eigentlichen Erschließung des Vogelparks dient. Nördlich des Parkplatzes besteht ein Gehölzstreifen.

Vom Parkplatz aus führt ein Fußweg - zwischen einer Weidenallee - in Richtung Vogelpark. Dieser Weg liegt höher als die im Osten und Westen angrenzenden Grünlandflächen.

Der Fußweg stößt im Süden auf die Straße „An der Aalbeek“. Ab diesem Kreuzungspunkt kann das Fußwegenetz in Richtung „Hemmelsdorfer See“ genutzt werden. Zudem befindet sich in dem Bereich der Zugang zum Vogelpark.

Der Vogelpark selbst umfasst den südlichen Teil des Plangebietes ohne die vorhandenen öffentlichen Fußwege. Der Vogelpark gliedert sich in drei Bereiche:

1. Im östlichen und nordwestlichen Bereich konzentriert sich die bauliche Nutzung. Hier sind die Kasse zu finden, die Gastronomie und die Verkaufsfläche sowie diverse Käfige und Volieren für die Vögel.
2. Im westlichen Bereich befinden sich Unterstände, Hütten, Gehege und angelegte Stillgewässer auf Grün- und Rasenflächen
3. Der südliche Bereich ist stark von Grundwasser beeinflusst. Ihn dominieren Gehege und Tümpel in weitläufigen Grünstrukturen.

Das gesamte Gebiet liegt tiefer als 3 m über NN. Daher ist es sehr geprägt vom Wasserstand der beiden angrenzenden Fließgewässer.

Bild 4: Eigene Fotos vom 06.04.2014

Parkplatz



Weg zwischen Parkplatz und Vogelpark



Eingang



Gastronomie



Mittig gelegene Wasserfläche



Vogelkäfige



Volieren



Künstlich angelegte Kleingewässer (unbefestigt)



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 13 von 28

Plan: Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Timmendorfer Strand
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 02.03.2017

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet dient bereits als Vogelpark und ist z. T. bebaut. Insgesamt gilt der gesamte Bereich als bebaubar für den vorhandenen Zweck. Durch die Lage in einem Niederungsbereich, der gerade bei Binnenhochwasser stark belastet ist, sind bei einer neuen Bebauung entsprechende Maßnahmen umzusetzen, die dem Hochwasserschutz dienen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der Planung besteht darin, den bestehenden Vogelpark im Süden zu sichern sowie eine Verbindung zwischen dem Parkplatz im Norden und dem Vogelpark zu schaffen. Um dieses Ziel umzusetzen, werden der Bereich im Süden, der bereits von wesentlicher Bebauung geprägt ist und der bestehende Fußweg einschließlich eines 10 m breiten Verbreiterungstreifens als Bauflächen ausgewiesen.

Die beabsichtigte Nutzung der Bauflächen unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Zoo“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Präsentation von Tieren und Pflanzen zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit dienen, sowie den nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die für den Gesamtbetrieb des Vogelparks erforderlich sind.

Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, soll das Zoogelände in drei unterschiedlich stark zu nutzende Bereiche gegliedert werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der zulässigen Nutzungen, die letztendlich nur zulässig sind, wenn sie der genannten Zweckbestimmung dienen.

Grundsätzlich zoorelevante Nutzungen sind Zufahrten, Wege, Plätze sowie Nebenanlagen, wie Brücken, Aussichtsplattformen, Informationstafeln. Sie sind daher im gesamten Vogelpark zulässig.

Die bauliche Hauptnutzung soll nach wie vor in dem Teil erfolgen, der bereits heute das zentrale „Herzstück“ des Vogelparks ist. Diese mittig gelegene Fläche wird als SO₁-Gebiet bezeichnet. Innerhalb der Fläche sind zulässig:

1. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung (einschließlich sanitäre Anlagen, Unterstände, Grillhütten), die dem Betrieb, der Bewirtschaftung und Wartung des Vogelparks dienen,
2. bauliche Anlagen und Einrichtungen zur artgerechten Präsentation von Tieren und Pflanzen (wie Tropenhalle, Papageienhaus, Tiergehege, Tierunterkünfte, Volieren, Futterlager),

3. die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark, Gewächshäuser,
4. maximal eine Schank- und Speisewirtschaft,
5. eine Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche, die der Zweckbestimmung dient,
6. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (wie Spielplätze),
7. Gewächshäuser als Bestandteil der Betriebsgebäude,
8. zwei Betreiberwohnungen nur innerhalb der Fläche "Nutzung als Ausnahme", um eine Grundüberwachung des Parks zu sichern.

Das - vom SO₁-Gebiet aus betrachtet östlich gelegene - SO₂-Gebiet ist vorwiegend mit Käfigen und Volieren bebaut. Diese liegen in intensiv gepflegten Grünflächen am Rand der naturnahen Strukturen des Fließgewässers „Dwerbeek“. Diese Struktur soll gesichert und weiter standortgerecht ausgebaut werden. Daher sind in dem Bereich folgende Nutzungen zulässig:

1. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung als sanitäre Anlagen und Unterstände, die dem Betrieb, der Bewirtschaftung und Wartung des Vogelparks dienen,
2. bauliche Anlagen und Einrichtungen zur artgerechten Präsentation von Tieren und Pflanzen (wie Tiergehege, Tierunterkünfte, Volieren, Futterlager),
3. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (wie Spielplätze),
4. maximal eine Schank- und Speisewirtschaft.

Durch die Erweiterung des Vogelparks nach Norden - um das SO₃- und SO₄-Gebiet - soll erzielt werden, dass die Besucher vom Parkplatz sofort in den Vogelpark gelenkt werden. Aus diesem Grunde werden im SO₄-Gebiet eine Eingangskasse und ein Kiosk (i. S. einer Schank- und Speisewirtschaft) zugelassen, so dass die Besucher gleich in den Park "eintreten" können. Weiterhin sind in den Bereichen vorrangig die bereits genannten Nebenanlagen, wie Brücken, Aussichtsplattformen, Informationstafeln, gewollt und zulässig, die hier jedoch vorrangig über die von hier aus sichtbaren natürlich gewachsenen Strukturen der angrenzenden LSG- und NSG-Gebiete informieren sollen.

Innerhalb des SO₄-Gebietes ist Eigenwerbung erforderlich, um auf den Park hinzuweisen. Um dieses zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass insgesamt zwei freistehende Standpylone und/oder Werbetafeln bis 6,0 m über Oberkante Fahrbahn des angrenzenden Parkplatzes für die eigene Werbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept – gemäß der Anlage 1 – teilt sich das Plangebiet des Vogelparks in drei Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen baulichen Schwerpunkten. Um dieses Konzept abzusichern, erfolgt zunächst in der

Planzeichnung die Festsetzung von unterschiedlichen Grund- und Geschossflächen, die jeweils bebaut werden können. Um eine zielgerechte Flexibilität zu wahren, erfolgt die Einschränkung der im Plan festgesetzten Grundflächen im Text-Teil wie folgt:

- Im Vogelpark sind bauliche Anlagen erforderlich für die Gastronomie, den Verkauf, die Verwaltung etc. Zudem sollen die Tiere vorrangig in naturnaher Umgebung präsentiert werden. Um eine ganzjährige artgerechte Haltung abzusichern, sind auch hierfür bauliche Anlagen erforderlich. Allerdings handelt es sich um einen kleineren Vogelpark, mit einer gewachsenen baulichen Struktur, die sich durch ihre Kleinteiligkeit in die Umgebung einpasst. → Um diese Struktur auch zukünftig fortzusetzen, wird in der Planzeichnung eine relativ hohe Grundfläche je Gebietstyp festgesetzt, die dann die Größe der "baulichen Anlagen und Einrichtungen" als Gebäude wie folgt begrenzt:
 - im SO₁-Gebiet und im SO₂-Gebiet von einmal bis zu 500 m² (zwecks Zulassung eines Papageienhauses und einer Tropenhalle) und ansonsten jeweils bis zu 300 m²,
 - im SO₄-Gebiet von jeweils 100 m².
- Das Ziel der Planung besteht auch in der Stärkung der Saisonverlängerung. → Entsprechend wird die Möglichkeit eröffnet, temporär Überdachungen von Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) im SO₁-Gebiet zuzulassen.
- Offene Außenanlagen bedürfen häufig einer wasserdichten oder ausbruchsicheren Baukonstruktion. Dann werden sie jedoch zu einer baulichen Anlage, die in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit einzurechnen ist. Um diese Anlagen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer höheren Grundfläche als die Geschossfläche. Diese ermöglichen den Bau von ebenerdigen bzw. nicht vollgeschossigen Grundflächen für die genannten Gehege wie folgt vergrößert werden können:
 - im SO₁-Gebiet um 3.000 m²,
 - im SO₂-Gebiet um 1.000 m².
- Zooanlagen müssen in der Höhe – je nach Tierart und den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben - unterschiedlich sein. Daher erfolgt die Festsetzung von unterschiedlichen Höhen je nach Nutzungszweck der Anlagen wie folgt:
 - bis 10 m, bezogen auf die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage, die nicht niedriger als 2,00 m über NHN, für bauliche Anlagen und Einrichtungen als Gebäude und Nebenanlagen,
 - bis 15 m für Volieren,
 - bis 6 m hohe Einzäunungen.

Bezugspunkt für die Volieren und die Einzäunung ist die "*mittlere Geländehöhe*" im Mittelpunkt der jeweiligen baulichen Anlage. Zulässig sind maximale Oberkanten. Ein anderer Bezugspunkt ist real nicht definierbar, da die Herrichtung unterschiedlicher Lebensräume – mit den dafür durchaus erforderlichen Klimaten - für Tiere auch Geländebewegungen und Umformungen erfordern.

In dem im Plangebiet festgesetzten Parkplatz sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Um deren Höhenentwicklung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln, erfolgt die Festsetzung, dass

- innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" eingeschossige bauliche Anlagen bis 7 m über NHN zulässig sind und
- innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" bauliche Anlagen bis 7 m über NHN. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind in dem Parkhaus ausnahmsweise bauliche Anlagen bis 12 m über NHN zulässig, wenn sie den Bau von Erschließungselementen, wie Treppenhäuser mit Fahrstuhl, Brüstungen etc., dienen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten SO-Gebiet sind größere und kleinere Baukörper erforderlich. Da ein Vogelpark immer im Wandel ist, können die Flächen nicht klar festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf die Besonderheit dieser Anlage erfolgt daher die

- Festsetzung einer offenen Bauweise. Danach sind bauliche Anlagen und Einrichtungen mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von maximal 50 m zulässig
- und die Festsetzung einer freizügigen Baugrenze.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vogelpark soll auch zukünftig als ein Projekt betrieben werden. Um Teilungen auszuschließen, erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des gesamten SO-Gebietes 30.000 m² beträgt. Da somit keine zwei Eigentümer oder Betreiber möglich sind, und somit auch kein „Windhundrennen“ möglich ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der bestehende Parkplatz gesichert. Hier sollen sowohl Parkplätze, als auch bauliche Anlagen zulässig sein, die eine maximale Grundfläche von jeweils 30 m² haben und der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Weiterhin soll im nördlichen Bereich der Bau eines „Parkhaus“ möglich sein, um im Bedarfsfall ausreichend Parkmöglichkeiten für die Besucher des Vogel-parks, aber auch des Ortes Niendorf anbieten zu können.

Weiterhin erfolgt die Sicherung aller bestehender Straßen und Fußwege in ihrem Bestand.

Innerhalb der Parkplatzfläche steht ein Funkturm. Dieser wird entsprechend als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert.

Im Bereich der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes an die B 76 sind Sichtfelder gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) Ziffer

6.6.3 (Anfahrtsicht) einzuhalten. Um die Verkehrssicherheit zu wahren, sind innerhalb der Sichtdreiecke Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) AALBEEK ist an den Gewässern Nr. 1 (AALBEEK) und Gewässer Nr. 1.3 (Dwerbeek) wie folgt betroffen (siehe Bild 5):

Bild 5: Karte vom Wasser- und Bodenverband (WBV) AALBEEK vom 31.03.2016



Die Gewässer sind zum Teil von öffentlichen Grünflächen gesäumt. Daher müssen auf diesen keine Räumrechte eingeräumt werden. Die G2-Fläche und die Flächen innerhalb des Vogelparks werden als private Grünflächen ausgewiesen. Dort werden Räumrechte in Form von Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes eingeräumt.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar und gewollt. Eine stetige Flexibilität ist für einen Vogelpark erforderlich, um anpassungsfähig zu bleiben.

Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Für einen Vogelpark ist es wichtig, dass der Bezug zur Natur erhalten bleibt. Daher ist der Versiegelungsgrad dem Bedürfnis anzupassen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass

- Zufahrten und Veranstaltungsflächen in den SO-Gebieten als Pflasterung herzustellen sind,
- Holzstege zulässig sind,
- Zufahrten in den Grünflächen in einer wassergebundenen Form und
- Wege und Stellplätze in den SO-Gebieten und den Grünflächen einer wassergebundenen Form herzustellen sind.

Ein Vogelpark beherbergt Tiere, die geschützt werden müssen. Daher ist eine durchgängige Einfriedigung der SO-Gebiete und der Grünflächen zu den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Auf die Aufnahme von weiteren gestalterischen Festsetzungen wird verzichtet.

2.4 Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die B 76, die in Höhe Teutendorf (südöstlich von Niendorf) auf die B 75 stößt. Über diese Straße besteht ein Anschluss an die A226. In Richtung Nordwesten ist die A1 über die L 181 erreichbar. Nördlich verläuft die K1, die weiter nach Travemünde führt.

Per Bahn ist Niendorf über den Bahnhof in Timmendorfer Strand erreichbar. Von dort können die Buslinien 40 und 5951 genutzt werden.

Den Bereich des Vogelparks queren Fuß- und Radwege, die Niendorf mit den „Hemmelsdorfer See“ verbinden.

Somit ist das Plangebiet sehr gut an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Niendorf angebunden.

Das Plangebiet selbst liegt im Süden von Niendorf. Es ist direkt über die B 76 erschlossen. Von ihr aus können die Besucher direkt auf den Parkplatz fahren. Die Belieferung des Parks selbst erfolgt über die Straße „An der Aalbeek“, die ebenfalls von der B 76 abgeht. Die B 76 ist so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann. Diese Strukturen werden auch weiterhin gesichert.

Wie unter Punkt 1.2.3 dargestellt, liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit ist nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ein Abstand von baulichen Anlagen von 20 m ab Straßenrand frei zu halten. Der Bereich ist entsprechend im Plan – nachrichtlich - gekennzeichnet. Darüber hinaus ist gemäß § 30 StrWG für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zusätzlich eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück des eigentlichen Vogelparks ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr für die Mitarbeiter unterzubringen. Somit können diese Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Der Parkplatz im Plangebiet dient den Gästen des Vogelparks und des Ortes Nien-dorf. Dadurch, dass die Fläche des Vogelparks und die des Parkplatzes im Eigen-tum der Gemeinde stehen, ist die Absicherung dieser Zuordnung gesichert.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

(siehe dazu Anlage 4 und die Pläne 1.1 und 1.2 zum grünordnerischen Fachbeitrag)

Die SO-Gebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung „*der Präsentation von Tieren und Pflanzen zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit*“. Um dieser Zweckbestimmung zu entsprechen, ist die Anlage von Grünstrukturen innerhalb dieser Gebiete obligatorisch. Zusätzliche Festsetzungen diesbezüglich sind somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet gilt gemäß dem Regionalplan 2004 Planungsraum II als „*Grünzug*“. Nach dem „*Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ Punkt 5.3.1 Ziel 1 dienen regionale Grünzüge dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräu-me. Nach Ziel 3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden. Um diesem Ziel zu entsprechen, basiert die Planung auf folgender Grobkonzeption:

A) Grünfläche "Zoo"

Die im Süden des Plangebietes gelegene Grünfläche "Zoo" dient bereits als Freiflä-che, in der Tiere und Pflanzen in ihrem natürlichen Lebensraum gezeigt werden. Diese Nutzungsform soll durch die gewählte Festsetzungsform gesichert bleiben.

Innerhalb dieser Flächen bleiben auch zukünftig bauliche Anlagen und Einrichtun-gen bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² zulässig als

- Unterstände für Menschen bis je 20 m²,
- Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 50 m²,

Sowie Nebenanlagen als Wege, Brücken, Einzäunungen, wenn sie der zweckge-bundenen Nutzung dienen.

Neu aufgenommen werden die im Norden des Plangebietes gelegenen Grünflächen "Zoo" - mit der Nummer 1 -. Da diese Flächen der Präsentation des örtlichen Be-standes und standortangepasster Tiere dienen, werden hier keine baulichen Anla-gen zugelassen.

B) Grünfläche "Feuchtgrünland"

Im Süden und im Osten des Plangebietes befinden sich Feuchtbiotope, die als Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Diese werden als Grünflächen "Feuchtgrünland" gesichert sowie als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Obwohl die Flächen Bestandteil des Vogelparks sind, sind diese frei von neuen Eingriffen zu halten und extensiv zu pflegen.

C) Grünfläche "Gehölzschutzstreifen"

Die nördlich gelegene Grünfläche dient der Abschirmung des Parkplatzes vor der B 76. Diese mit einheimischen Gehölzen bestandene Grünstruktur wird auch zukünftig gesichert.

Mit Ausnahme der Grünflächen entlang der Aalbeek, die noch innerhalb des eingezäunten Vogelparks liegen, sollen die Grünflächen nicht öffentlich zugänglich sein. Sie werden daher als „privat“ festgesetzt. Alle anderen als „öffentlich“.

Darüber hinaus regelt der Text-Teil die zugelassenen Nutzungsintensitäten und Pflegemaßnahmen der einzelnen Flächen.

Im Plangebiet befinden sich diverse Biotopflächen. Diese werden dahingehend gesichert, dass sie als Flächen für „*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Zudem werden die zulässigen Pflegemaßnahmen textlich gesichert.

Des Weiteren werden die vorhandene Waldfläche und die Fließgewässer in ihrem Bestand gesichert. Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Auf dieser Grundlage soll gerade der Erholungswert im Plangebiet gefördert werden. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit Erlass vom 09.12.2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - mindestens 100 % ausgeglichen wird.

- Siehe Anlage 5, die im weiteren Verfahren hier eingesetzt wird. -

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Der Vogelpark dient der Freizeit und der Bildung für Kinder und Jugendliche und ist somit ein Beitrag zur Kinderfreundlichkeit der Gemeinde.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen wer-

den können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Gerüche

Der Vogelpark dient vorrangig der Präsentation von Vögeln. Da es sich um keine Tierzucht (vgl. Hühnerfarm) handelt, sondern um eine Präsentation von wenigen Tieren auf viel Fläche, die unter das BNatSchG fällt und somit nicht unter ein landwirtschaftliches Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sind keine übermäßigen Geruchsemissionen bekannt oder zu erwarten.

Zudem liegt der Park mindestens 70 m von der nächsten Wohnbebauung am „Erlenweg“ entfernt.

Die Planung sichert den Bestand und ermöglicht die Anpassung des Vogelparks an die geänderten gesetzlichen Anforderungen und die touristischen Bedürfnisse. Danach sind zukünftig weniger Tiere auf der gleich bleibenden Fläche (= südlicher Teil des Plangebietes) zu erwarten. Folglich nimmt die Tierdichte – gegenüber dem heutigen Bestand - ab. Somit bereitet die Planung nicht die Erhöhung der Geruchsemissionen vor.

Ein erkennbares Erfordernis für weitergehende emissionstechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung besteht somit nicht.

b) Lärm

Die Besucherzahl des Vogelparks soll durchaus erhöht werden. Diese parken auf dem gemeindlichen Parkplatz. Der liegt mindestens 60 m von der nördlich angrenzenden Bebauung entfernt, getrennt durch die B 76, und 70 m zur östlich angrenzenden Bebauung.

Somit sind durch diese Entfernungen keine zusätzlichen störenden Emissionen zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet befinden sich keine Nutzungen, die vor den Immissionen der B 76 zu schützen sind.

Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

Im Plangebiet verlaufen Mittelspannungs- und Niederspannungs-Erdkabel, die der örtlichen Versorgung dienen. Die Leitungen, die Dritten dienen, liegen alle in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Daher ist die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich. Die Leitungen, die der Erschließung des Einzelgrundstückes dienen, müssen ebenfalls nicht durch Leitungsrechte gesichert werden.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und im Klärwerk Sereetz geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Oberflächengewässer eingeleitet. Sofern es nicht nur gering verschmutzt ist, werden auf der Ebene der konkreten Projektplanung technische Lösungen (z. B. Vorklärschächte) gefunden, um den notwendigen Reinigungsgrad des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen. Auch zukünftig ist die „*Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand*“ vom 1. Juli 2003 berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Niendorf wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Ostholstein vom 23.03.2016 wird Löschwasser nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, ist gegeben.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt

werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung — Freiland — Grünflächen etc.
- Für Bauverkehr sind vorrangig vorhandene oder geplante befestigte Wege und Plätze zu nutzen. Sollen neue angelegt werden, sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später bebaut oder befestigt werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlastverdachtsflächen sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln —, (Stand 2003).

5.3 Archäologie

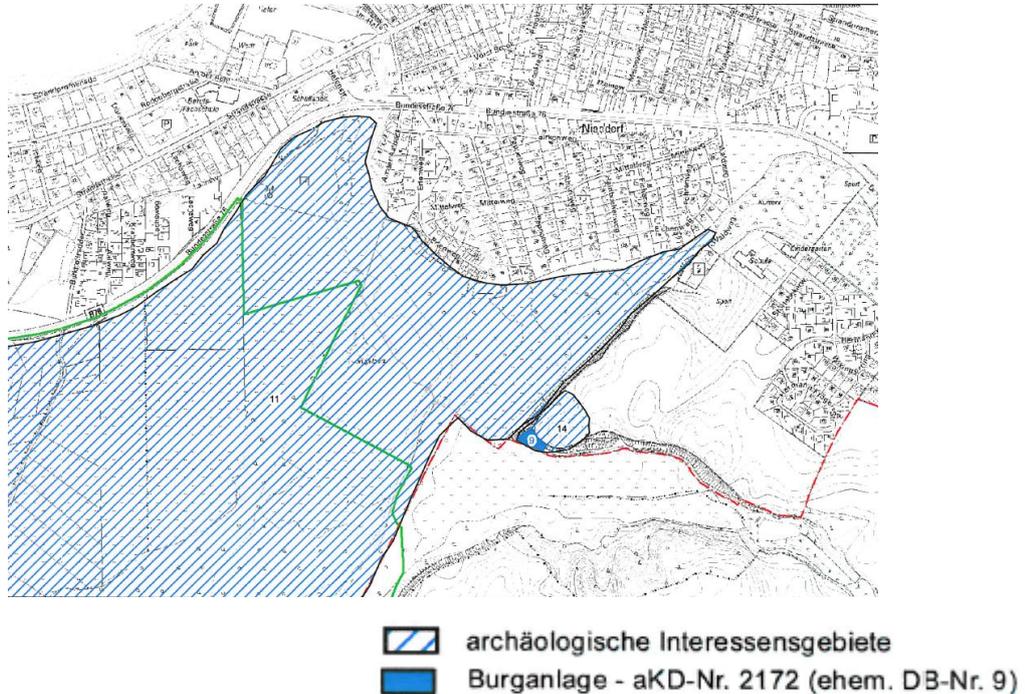
Es werden zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand

zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bild 6: Karte vom Archäologischen Landesamt vom 07.03.2016



5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als Hochwasserrisikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser eingestuft worden. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) sind besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot dieser Anlagen vorzusehen, sofern eine Gefahr durch Auftrieb der Lagerbehälter entstehen kann.

Es wird empfohlen, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorge Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m wird vorgeschlagen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelpunkten auf mindestens NN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

6 **UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

(Siehe Anlage 4 und Plan 1.1 sowie 1.2 zum grünordnerischen Fachbeitrag)

- Siehe Anlage 4, die im weiteren Verfahren hier eingesetzt wird. -

7 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet | Gesamtgröße |
|-------------------------------|--|
| Sonstiges Sondergebiet; davon | 42.180 m ² |
| Teil 1 | 22.340 m ² |
| Teil 2 | 15.070 m ² |
| Teil 3 | 4.770 m ² |
| Grünflächen | 80.140 m ² |
| Waldflächen | 4.920 m ² |
| Wasserflächen | 3.820 m ² |
| Verkehrsfläche | 29.340 m ² |
| Gesamt | 160.400 m² (16,0 ha) |

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung entstehen keine neuen Wohnungen.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand,

(Hatice Kara)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 64 trat am in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem vor.

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design
Ninette Hoppe
M.A. Landschaftsarchitektur