



Stand: 1. Dezember 2021

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### ZUR 63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für den Vogelpark in Niendorf/Ostsee



Auftragnehmer:



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



Verdning 6a - 17033 Neubrandenburg  
 Tel.: 0395 / 369 45 920  
 Fax.: 0395 / 369 45 394  
 landschaft@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Ziel der Bauleitplanung .....</b>	<b>3</b>
2	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange .....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange .....	7
2.3	Dokumentation des Planverfahrens .....	9
3	<b>Gründe des gewählten Planungsstandes .....</b>	<b>9</b>
4	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>12</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH) sign

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban De-

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur



Gemäß § 5 Abs. 5 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 17.12.2019 und am 25.03.2021 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand gefasst.

## 1 ZIEL 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.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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 kennzeichnen 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“.

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 Nr. 64.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar. Hierbei handelt es sich um eine Entwurfsplanung.

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

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.

Durch die Planung werden wertvolle Biotop als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, mit sehr kleinflächigen Ausnahmen (180m<sup>2</sup>) 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 Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Da somit die Nutzung im KSG zulässig ist, ist eine Ausnahmegenehmigung im Planverfahren nicht erforderlich.

Bei der UNB sind daher einzelfallbezogene Ausnahmen (evtl. Befreiungen) von den Mindesteinschränkungen der g. Verbote für das LSG zu beantragen. Sie muss jeweils vor Eintritt der Rechtswirksamkeit der jeweiligen Projektplanung vorliegen.

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.

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 Biotop 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 Na-turschutzbehörde im Januar 2015, keine geschützten Biotop.

Das Plangebiet liegt tiefer 3 m über Normalhöhennull (NHN). Somit gilt das Gebiet als überschwemmungsgefährdet.

Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 30.09.2020 wurde dem LKN durch das MELUND am 04.03.2019 per Erlass mitgeteilt, dass die im Bereich von Timmendorfer Strand und Scharbeutz befindlichen Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlage) den gleichen Schutzstandard erfüllen, wie ein Landesschutzdeich und daher so zu bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten.

Daraus folgt, dass das grundsätzlich geltende Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) (Errichtung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste) aufgrund der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (ausreichend geschützte Gebiete) keine Anwendung findet.

Diese Einschätzung hat zwischenzeitlich auch in den fortgeschriebenen und verbindlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten Eingang gefunden. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass diese Karten alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müssen und sich die Einschätzung daher regelmäßig ändern kann.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich der Geltungsbereich der 63. Änderung des F-Plans der Gemeinde Timmendorfer Strand somit weiterhin innerhalb eines Risikogebiets an der Küste nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG befindet, weil dieses tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Die damit verbundene, grundsätzliche Bauverbotsregelung findet aufgrund einer allgemeinen Ausnahme des LWG für ausreichend geschützte Gebiete lediglich keine weitere Anwendung.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Baufläche nach § 11 BauNVO. Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 64 sind hier die Errichtung der Eingangskasse und eines Kiosks für den Vogelpark geplant. Zudem besteht hier eine vorhandenen WC-Anlage. Die geplanten Bebauungen und das vorhandene Gebäude liegen im 30 m Bauverbotsstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) zu dem im Plangebiet befindlichen Wald. Aufgrund dessen wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes gestellt.

Daraufhin erteilte das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume am 21.10.2020 eine Inaussichtstellung der Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 Abs. 2 Satz 2 Landeswaldgesetz mit folgendem Inhalt:

*„Nach den Bestimmungen des § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz i. V. m. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch ist der Waldabstand nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, im Zuge der*



*Aufstellung des B-Planes Nr. 64 bzw. der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes, den Waldabstand durch die Festsetzung überbaubarer Flächen zu unterschreiten.*

*Diese geplanten Festsetzungen sollen für die Errichtung der Eingangskasse und eines Kiosks und für die vorhandenen WC-Anlagen gelten.*

*Die erforderliche Zustimmung zur Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes wird seitens der Forstbehörde hiermit in Aussicht gestellt.“*

Die Ausnahme selbst ist somit in der Projektplanung zu beantragen.

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.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop vorhanden (siehe Plan Nr.1.1 und 1.2 Biotoptypenkartierung). Hierbei handelt es sich um:

- die naturnahen Flüsse Aalbeek und Twerbeek, die den Geltungsbereich durchfließen.
- die im nördlichen Bereich des Plangebietes liegenden Erlenbruchwälder, die Schilf-, Rohrkolben- und Teichsimsenröhrichte und die mit Röhricht bestandenen Verlandungsbereiche der Aalbeek.
- die entlang der Twerbeek und im Süden des Geltungsbereichs liegenden Erlenbruchwälder, Weidenfeuchtgebüsche und die Schilf-, Rohrkolben- und Teichsimsen-Röhrichte sowie die entlang der Twerbeek liegenden Verlandungsbereiche mit Röhricht.

Sämtliche im Geltungsbereich kartierten Kleingewässer sind künstlich angelegt und werden gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2015, nicht als geschützte Biotope eingestuft.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht berührt.

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die Planung nur geringfügige Veränderungen der Ausprägung und Nutzung der Flächen vorsieht. Die geplante stärkste Intensivierung bezieht sich auf den bereits aktuell am intensivsten genutzten Bereich, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotential für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt. Es ist davon

auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.

In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, die aktuell am wenigsten intensiv genutzt werden, ist eine geringe Intensivierung vorgesehen, die sich auch auf bereits als Tiergehege genutzte Flächen in diesem Bereich bezieht

(vergl. Plan Nr. 2 Bewertung der Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften und Plan Nr. 3 Nutzungsintensität und geplante Nutzungsintensivierung).

Kartierungen im Bereich des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden FFH-Gebiet „NSG Aalbeekniederung“ (Brutvogelmonitoring 2004) lassen für das Gebiet den Rückschluss zu, dass verschiedene Vogelarten im Gebiet vorkommen. Das Nebeneinander von Röhrichtzonen und Bruchwäldern bietet verschiedenen Tieren Lebensräume, wovon erstere von großer Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Rohrsänger- und Meisenarten sind. Es ist davon auszugehen, dass etliche weitere Vogelarten im Untersuchungsraum brüten oder diesen als Teillebensraum haben, wobei keine aktuellen Erhebungen vorliegen. Zu ihnen zählen auch der Weißstorch, der das Gebiet um den Hemmeldorfer See als Nahrungsraum nutzt, wobei er z.T. auch im Vogelpark Niendorf frisst.

Fledermäuse finden geeignete Jagdreviere, möglicherweise auch Quartiere. Die Lebensräume werden durch die Planung strukturell nicht verändert, da die Nutzung durch den Vogelpark erhalten bleibt. Verlandungsbereiche, Schilf- und Röhrichtbestände, ältere Baumbestände und dichte Gehölzbestände werden standörtlich gesichert, so dass kein Verlust dieser vor allem für Vogelarten und Fledermäuse bedeutenden Teillebensräume bzw. potenzieller Quartiere zu erwarten ist.

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die Planung nur geringfügige Veränderungen der Ausprägung und Nutzung der Flächen vorsieht. Die geplante stärkste Intensivierung bezieht sich auf den bereits aktuell am intensivsten genutzten Bereich, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotential für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.

In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, die aktuell am wenigsten intensiv genutzt werden, ist eine geringe Intensivierung vorgesehen, die sich auch auf bereits als Tiergehege genutzte Flächen in diesem Bereich bezieht.

(vergl. Plan Nr. 2 Bewertung der Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften und Plan Nr. 3 Nutzungsintensität und geplante Nutzungsintensivierung).

Kartierungen im Bereich des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden FFH-Gebiet „NSG Aalbeekniederung“ (Brutvogelmonitoring 2004) lassen für das Gebiet den Rückschluss zu, dass verschiedene Vogelarten im Gebiet vorkommen. Das Nebeneinander von Röhrichtzonen und Bruchwäldern bietet verschiedenen Tieren Lebensräume, wovon erstere von großer Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Rohrsänger- und Meisenarten sind. Es ist davon auszugehen, dass etliche weitere

Vogelarten im Untersuchungsraum brüten oder diesen als Teillebensraum haben, wobei keine aktuellen Erhebungen vorliegen. Zu ihnen zählen auch der Weißstorch, der das Gebiet um den Hemmeldorfer See als Nahrungsraum nutzt, wobei er z.T. auch im Vogelpark Niendorf frisst.

Fledermäuse finden geeignete Jagdreviere, möglicherweise auch Quartiere. Die Lebensräume werden durch die Planung strukturell nicht verändert, da die Nutzung durch den Vogelpark erhalten bleibt. Verhandlungsbereiche, Schilf- und Röhrichtbestände, ältere Baumbestände und dichte Gehölzbestände werden standörtlich gesichert, so dass kein Verlust dieser vor allem für Vogelarten und Fledermäuse bedeutenden Teillebensräume bzw. potenzieller Quartiere zu erwarten ist.

Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.

Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 2.3 Dokumentation des 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
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	25.03.2021

### 3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

In Niendorf besteht seit vielen Jahren der Vogelpark, der zu den prägenden touristischen Attraktionen der Gemeinde gehört. Bisher ist dieser nicht im wirksamen Flächennutzungsplan 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 den 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, Ortszentrum (nach Norden), aber auch in Richtung der freien Landschaft (nach Süden). Zudem kann die Autobahn A1 innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Die Fläche ist verfügbar und bisher nicht stark bebaut. Somit könnte hier kurzfristig die Umsetzung neuer Strukturen erfolgen.

Diese Fläche ist von maritimen Strukturen umgeben. Daher ist der Standort dafür geeignet, die vom g. Leitfaden „Optimierung der Touristischen Infrastruktur“ empfohlene Neuorientierung der Häfen und Marinas dahingehend einzuleiten, dass hier der Schwerpunkt für eine gezielte Entwicklung für die Ansiedlung von Hotels oder Beherbergungsbetrieben erfolgt, die insbesondere den Nutzern bzw. Gästen des angrenzenden Sportboothafens dienen. Diese sollen hier übernachten können und insb. am

#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Abschätzung der Auswirkung des Vorhabens nur anhand baurechtlicher Festsetzungen und Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben möglich.

Die durch den, dem jeweiligen Betreiberkonzept folgenden Umbau des Vogelparks tatsächlich verursachten Auswirkungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu ermitteln.

In künftigen Bauphasen ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Biotope sowie die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz zu überwachen.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die 63. F-Plan-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 64 mit geringfügigen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt aufgrund der möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von gerundet 8.200 Punkten wider, der über ein noch zu bestimmendes Ökokonto erbracht wird. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.



Timmendorfer Strand,

04.12.2023

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister