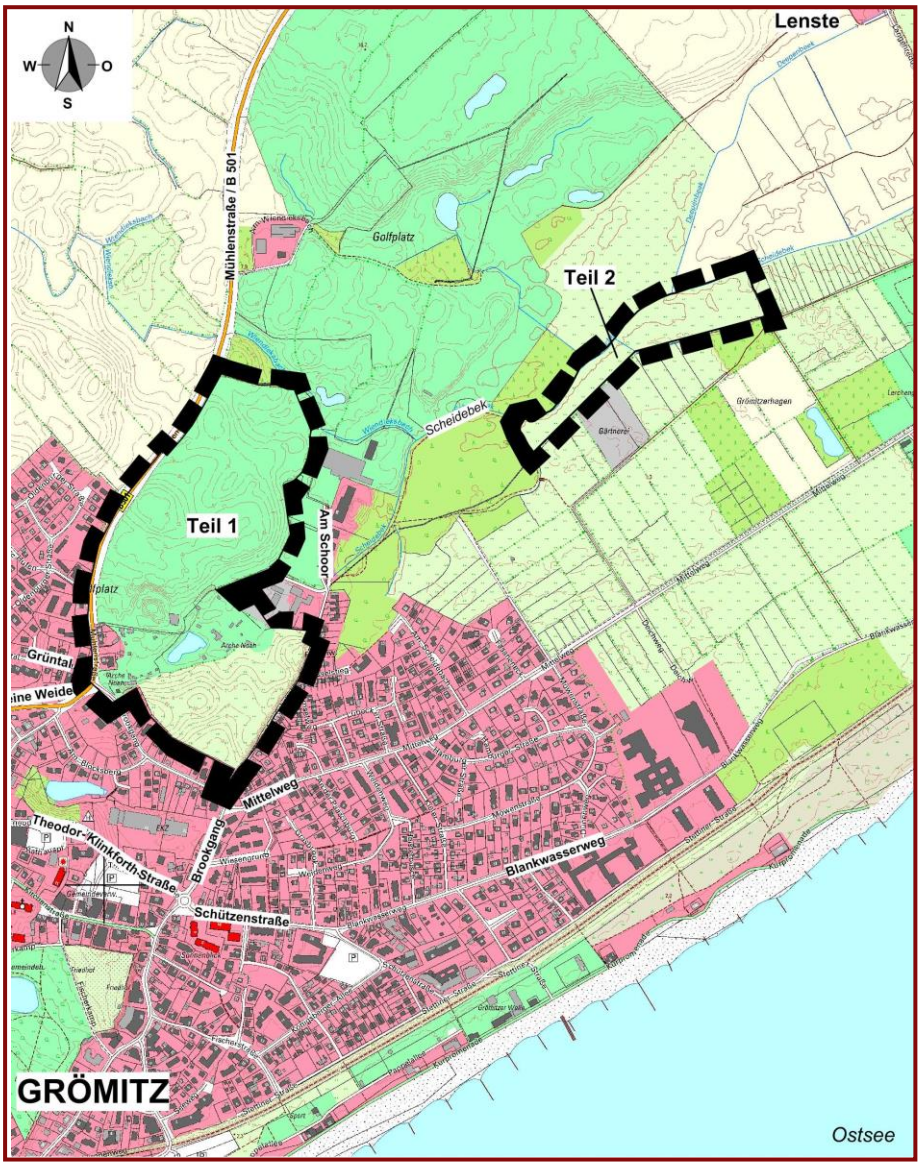


Stand: 12. Juli 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 90

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Westen, dem Brookgang im Süden und der Straße Am Schoor im Osten - "*Zoo Grömitz*" (Teil 1) und ein Gebiet zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen (Teil 2)

Auftragnehmer:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 11
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 17
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 18
2.4 Erschließung 18
2.5 Parkplätze 19
2.6 Grünplanung 19
2.7 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 26
3 Emissionen und Immissionen 26
3.1 Gerüche 26
3.2 Lärmimmissionen 27
4 Ver- und Entsorgung 27
4.1 Stromversorgung 27
4.2 Wasserver- und –entsorgung 27
4.3 Löschwasserversorgung 28
4.4 Müllentsorgung 28
4.5 Gasversorgung 28
5 Hinweise 28
5.1 Bodenschutz 28
5.2 Altlasten 29
5.4 Archäologie 30
5.5 Hochwasserschutz 30
6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 30
6.1 Einleitung 30
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 35
6.3 Zusätzliche Angaben 55
7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 58
8 Städtebauliche Daten 59
8.1 Flächenbilanz 59
8.2 Bauliche Nutzung 59
9 Kosten für die Gemeinde 59
10 Verfahrensvermerk 59

Anlage 1: Detailkonzept vom 12.05.2014
Anlage 2: Biotoptypenkartierung, erstellt von „PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*“ aus Hoisdorf / Neubrandenburg, vom 10.06.2015
Anlage 3: Geruchsimmissionsprognose, Berichtsnummer: 0295-S-01-19.02.2015/0, Lücking & Härtel GmbH, Schildau, vom 19.02.2015
Anlage 4: Geräuschprognose, Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2, Lücking & Härtel GmbH, Schildau, vom 06.01.2016

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Zoos sowie der angrenzenden Baustruktur im Teil 1 des Plangebietes. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Zoo eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu ist die Ausweisung entsprechender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Teil 2 dient der Sicherung eines Teiles des Ausgleichsbedarfes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In Grömitz besteht seit vielen Jahren ein Zoo, der zu den prägenden touristischen Attraktionen der Gemeinde gehört. Bisher sind ca. 50 % der Fläche in dem wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Bild 2) als Zoofläche dargestellt. Einen verbindlichen Bebauungsplan gibt es nicht. Auch begründet der Flächennutzungsplan keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden. Insgesamt besteht so nur ein baurechtlicher Schutz für den Bestand.

Erweiterungen sind auf Grundlage der anzuwendenden §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) z. Z. nicht mehr möglich. Die Zoorichtlinie 1999/22/EG wurde durch das BNatSchG im Jahr 2009 in deutsches Recht umgesetzt und somit sind Genehmigungen in Zoo´s durch strengere Regelungen bzw. Anforderungen neu geregelt.

Um den geänderten gesetzlichen und touristischen Ansprüchen gerecht zu werden, ist eine Überplanung der Bestandsflächen und der verfügbaren Erweiterungsflächen vorgesehen.

Geplant ist dabei die Neustrukturierung der gesamten Zooanlage in der Form, dass diese zukunftsfähig und den geänderten touristischen Anforderungen gerecht wird. Dazu wurde ein Detailkonzept (Anlage 1) durch den Betreiber erarbeitet, welches Grundlage für die Bauleitplanung ist. Danach soll der Zoo so strukturiert werden, dass

- eine Zonierung des Zoos nach Kontinenten erfolgt,
- dabei eine Staffelung in vier Bereiche vorgesehen ist (siehe Anlage 1). Diese gliedert sich wie folgt:
  - konzentrierte Bebauung im mittleren Teil, da dieser bereits baulich geprägt ist
  - einzelne, größere Baukörper in den im Norden und Süden daran angrenzenden Flächen, um hier themenbezogene „*Tierhäuser*“ zu errichten,
  - minimale Bebauung im nördlichen Bereich, welcher an den Golfplatz angrenzt, die lediglich als Unterstand für Tiere oder Menschen dienen.

Ziele der Zooentwicklung sind dabei:

- immer weniger Tier 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.

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 Zooentwicklung förderlich ist, besteht das Planungsziel 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.

Mit der Zooerweiterung verkleinert sich die Golfplatzfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Der Geltungsbereich des in der Bauleitplanung gekennzeichneten Zoogeländes entspricht allerdings den aktuellen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen. Zudem hält der aktuelle Golfplatz noch ausreichend Flächen bereit, um als 18-Loch-Bahn-Platz weiter zu fungieren. Auch sind Übungsbahnen vorhanden. Flächenerweiterungen durch den Golfplatz sind zu diesem Zeitpunkt zudem nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

Weiterhin ist die Struktur parallel der „*Mühlenstraße*“ durch eine dichte Wohnbebauung sowie Gastronomie geprägt. Damit hat sich hier ein Mischgebietscharakter entwickelt. Die Flächen, die an den Zoo grenzen, sollen daher gemäß ihrem Bestand abgesichert werden.

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

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Teil 1 des Plangebietes umfasst einen bestehenden Zoo. Dieser hat einen hohen Flächenbedarf. Daher ist es kaum möglich, diesen an anderer 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 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 Zoo 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

Der Teil 1 des Plangebietes dient bereits als Ganzes dem Zoo. Dort, wo bisher Weiden liegen, sind zukünftig Stallungen, Volieren u. ä. zooübliche Nutzungen möglich. Die vorliegenden Lärm- und Geruchsgutachten (Anlagen 3 und 4) zeigen auf, dass diese Entwicklung sich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirkt.

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

Zudem ermöglicht die Planung eine Staffelung der Bebaubarkeit in Richtung freie Landschaft. Gerade die markanten Grünstrukturen im Norden 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	12.02.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.06.2013 - 19.07.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	05.08.2015 - 04.09.2015
x	Auslegungsbeschluss		20.01.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.02.2016 – 08.04.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	04.03.2016 – 08.04.2016
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		05.07.2016
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung betroffener TöB, Behörden und Privatpersonen	§ 4a (3) BauGB	27.06.2016 – 11.07.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.07.2016

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

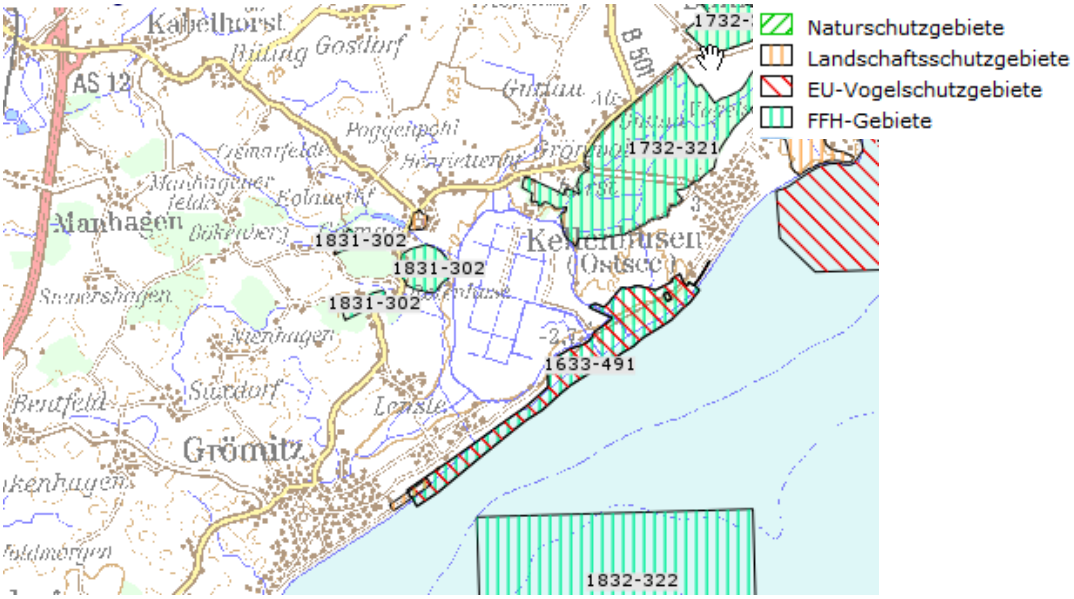
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Ge-

rade im Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten den südlichen Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“ und den nördlichen Bereich als regionalen Grünzug.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Grömitz als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Der nördliche Bereich wird als „strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte“ gekennzeichnet. Daher erfolgt die Empfehlung, hier ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) auszuweisen.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Bild 1: Auszug Umweltatlas Schleswig-Holstein vom 29.07.2015



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den mittleren Teil des Teil 1 des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet – Zoo“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Südlich davon gliedert sich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*Zoo*“ an und im Nordosten eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*Golfplatz*“ (siehe folgendes Bild 2).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet im Nordwesten eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*extensives Grünland*“. Dieses hat sich zwischenzeitlich zu einer Waldfläche entwickelt.

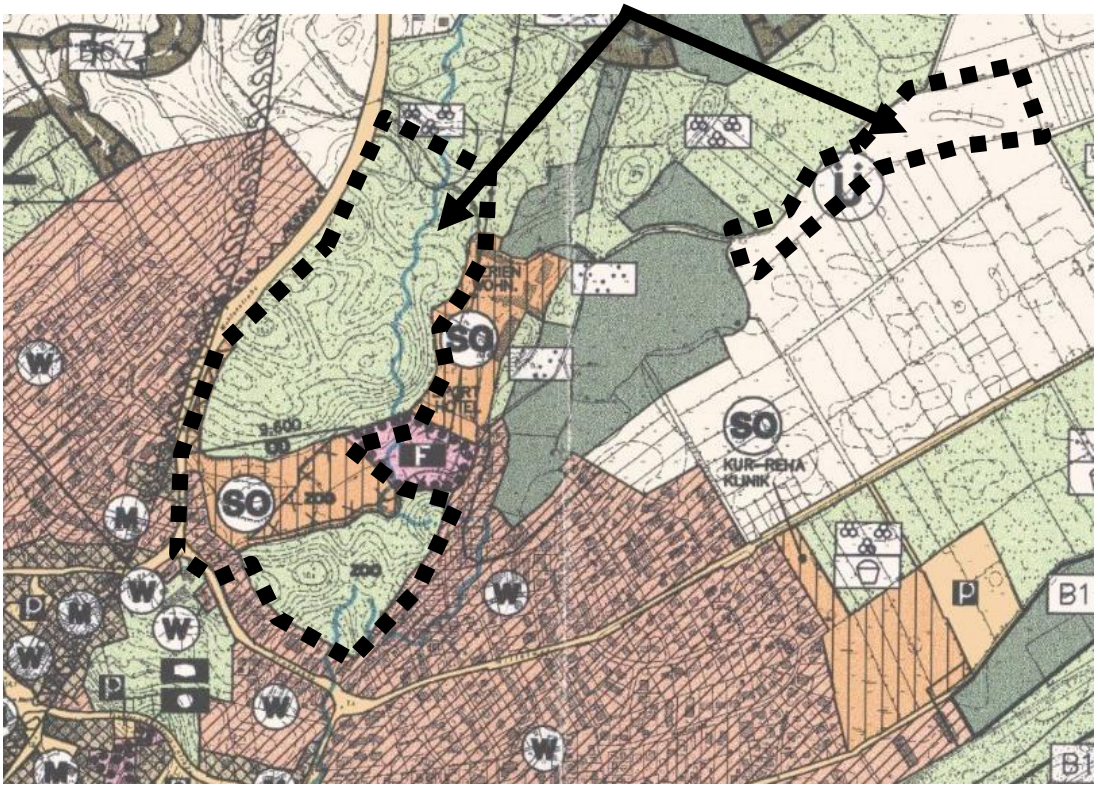
Der Teil 2 ist als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits im südwestlichen Bereich (MI-Gebiete bzw. straßenparallele Bebauung zur B 501) mit dem Bebauungsplanes Nr. 45 rechtswirksam überplant.

Im Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 sind die Knicks und Feldhecken im Bereich des Zoos und des Golfplatzes sowie ein Teich bzw. Tümpel innerhalb des Zoos und drei Bereiche auf dem Golfplatz als „*in der Regel nach § 15 a (heute § 21) LNatSchG geschützt*“ dargestellt. Weiter weist der Landschaftsplan für den Bereich Zoo keine besonderen schutzwürdigen Objekte oder naturschutzfachliche Maßnahmen aus. Lediglich der als „*Zoo 1*“ bezeichnete Bereich ist nach dem Landschaftsplan als bebaute bzw. nach dem verbindlichen Flächennutzungsplan bebaubare Fläche gekennzeichnet. Die übrigen Gebiete sind ebenfalls als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zoo bzw. Golf dargestellt. Zu einer genaueren Abgrenzung des Siedlungsbereiches von dem regionalen Grünzug macht der Landschaftsplan keine Angaben.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere 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

Im Plangebiet und dessen Umfeld (Radius 1.000 m) bestehen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete. Es befinden sich auch keine für eine Ausweisung vorgesehenen Flächen im Plangebiet.

In größerer Entfernung liegen

- das FFH-Gebiet DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“ in drei Teilflächen. Der Abstand zu der nächstgelegenen Fläche beträgt etwa 1.950 m.

- das FFH-Gebiet DE 1732-321 „Guttauer Gehege“ (Buchenwälder). Der Abstand beträgt im Minimum 4.900 m.
- das FFH-Gebiet DE 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“. Der Abstand beträgt im Minimum 1.100 m.
- das FFH-Gebiet DE 1832-322 „Walkyriengrund“. Der Abstand beträgt im Minimum 2.285 m.
- das Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“. Der Abstand beträgt im Minimum 1.100 m.

Auch befinden sich weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld (Radius 1.000 m) keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 22 BNatSchG, keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, keine Nationalparke und Nationalen Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, keine Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG, keine Naturparke gemäß § 27 BNatSchG, keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG und keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Etwa 890 m östlich des B-Plan-Gebietes liegt ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG, Nummer 55-OH-13, „*Grömitzer Heide (Schafheide)“.*

Nördlich des Vorhabenstandortes ist das „*Klostergelände in Cismar*“ als Landschaftsschutzgebiet, Nummer 55-OH-11, des Kreises Ostholstein festgesetzt. Die Entfernung beträgt mindestens 3.700 m.

Im Plangebiet und in seinem Umfeld (Radius 500 m) liegen gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH. Die durchgewachsenen Knicks an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind nach § 21 LNatSchG SH geschützt. Gleiches gilt für einen ebenfalls an der nordöstlichen Grenze liegenden Abschnitt des jungen Knicks.

An dem die östliche Grenze des B-Plan-Gebietes bildenden durchgewachsenen Knick in Höhe des Golfplatz-Parkplatzes befindet sich ein etwas über 200 m² großer Bruchwald. Bruchwälder sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Aufgrund seiner geringen Größe zählt er nach der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) von 2009 allerdings nicht zu den geschützten Biotopen.

Die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes sind als Wasserflächen des Zoos bzw. des Golfplatzes alle künstlich angelegt. Sie dienen als Zierteiche, Schaugewässer für die Zootiere bzw. technische Gewässer und sind somit damit keine geschützten Biotope.

Wie bereits unter Punkt 1.2.2 dargelegt, hat sich im Nordwesten des Plangebietes ein Wald entwickelt. Nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zu diesem ein Abstand von 30 m frei von Gebäuden zu halten.

Auch grenzt das Plangebiet im Westen bzw. Nordwesten an die Bundesstraße B 501. Der nordwestliche 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.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Der Teil 1 liegt zwischen der Mühlenstraße / B 501 im Westen, dem „*Brookgang*“ im Süden und der Straße „*Am Schoor*“ im Osten.

An der Mühlenstraße und in der Verlängerung der Straße „Am Schoor“ dominieren zweigeschossige kompakte Mehrfamilienhäuser. Ansonsten ist die Bebauung im Süden eher von kleinteiligen Einfamilienhäusern geprägt.

Im Norden grenzt ein Golfplatz an das Plangebiet.

Bild 3: Eigene Fotos vom 02.04.2015

„Mühlenstraße“



„Brookgang“



Der Teil 2 des Plangebietes liegt nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich und befindet sich zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im westlichen Teil des Plangebietes Teil 1 befinden sich drei kompakte, ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude. Diese sind über die „*Mühlenstraße*“ erschlossen.

Vom Westen her ist auch der Zoo erschlossen. Im mittleren Bereich befinden sich der bauliche Schwerpunktbereich des Zoos mit Eingangsbereich, Gastronomie, größeren Stallungen, Werkstattbereichen etc.. Diese Fläche ist sehr eben.

Bild 4: Eigene Fotos vom 02.04.2015

„Mühlenstraße“



Eingang Zoo



Gastronomie



Ställe



Die nördlichen und südlichen Bereiche dienen als offene, großflächige Freigehege. Diese Bereiche sind stark moduliert.

Bild 5 Eigene Fotos vom 02.04.2015

Kamelanlage im Süden



Löwenanlage im Süden



Lamaanlage im Norden



Affenanlage im Norden



Der Teil 2 dient als landwirtschaftliche Fläche und wird als Weide bewirtschaftet (siehe Umweltbericht).

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet dient bereits als Zoo und ist z. T. bebaut. Insgesamt gilt der gesamte Bereich als bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 4/2, 4/3 und 7/5 sind charakterisiert durch eine dichte, straßenparallele Bebauung. Im Zusammenspiel mit der gesamten straßenparallelen Bebauung entlang der B 501 besteht eine typische Mischgebietsstruktur. So weist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein MI-Gebiet aus, in welchem Gastronomie vorhanden ist. Diese Mischgebietsnutzung wird parallel der Straße „*Kleine Weide*“ fortgeführt. Damit wird das gemeindliche Ziel verfolgt, parallel der zentralen Straßen des Ortes die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben zu fördern.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Mischgebiet nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichermaßen dienen. In ihnen sind u. a. folgende Nutzungen, die im Plangebiet jederzeit umsetzbar sind, zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale (sprich: auch Flüchtlingsunterkünfte), gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Mischgebieten können ganze Gebäude einer Nutzung unterliegen; also die dem Wohnen oder dem Gewerbe dienen. Damit unterscheidet sich die Gebietsform wesentlich von einem WA-Gebiet nach § 3 BauNVO, in dem Gewerbenutzungen nur in einem Wohnhaus untergeordnet sein dürfen.

Die Gewerbeordnung (GewO) definiert den Begriff des Gewerbebetriebs nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich aber in § 15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG).
Eine:

- selbstständige,
- nachhaltige Betätigung,
- die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und
- die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt ist danach **Gewerbe**, wenn diese Betätigung nicht nach § 13 oder § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) als Ausübung
    - von Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)
    - eines freien Berufs (§ 18 Abs.1 Nr.1 EStG)
    - einer sonstigen selbstständigen Arbeit (z.B. Verwaltung eigenen Vermögens - § 18 Abs.1 Nr. 3 EStG)) anzusehen ist.

Gewerblich sind zum Beispiel:

- Betriebe des Handwerks (siehe dazu HGB, welches festlegt, welche Betriebe in die Handwerksrolle einzutragen sind. Dazu zähle auch Kleinstunternehmen, wie ein Friseur oder Fußpflege etc.) und der Industrie
- Handelsbetriebe
- Vermittlungstätigkeiten (z. B. des Maklers oder Handelsvertreters)
- Gaststättenbetriebe.

Außerdem sind Gewerbebetriebe kraft Rechtsform:

- Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz - GewStG).

Das heißt, ein Gewerbebetrieb besteht, wenn bestimmte Voraussetzungen nach dem EStG erfüllt sind. Anforderungen an eine Flächengröße gibt es nicht. So zählen ein kleines Büro für einen Makler oder einen Handelsvertreters, der nur zu Kunden fährt, bereits als „Gewerbebetrieb".

Die Häuser sind ausreichend bemessen, um hier nicht nur Wohnungen unterzubringen.

Somit ist eine Struktur vorhanden, die es zulässt, dass sich hier auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können.

Die rückwertigen Bereiche abseits der B 501 sollen hingegen vorrangig dem Wohnen dienen und vom Gewerbe frei gehalten werden.

An die Mischgebietsbebauung des Plangebietes schließt sich der Zoo an, der letztendlich ebenfalls von seiner eingestuften Art der baulichen Nutzung den Immissionen eines Gewerbebetriebes gleich zu setzen ist. Diese Gebietsausweisung entspricht somit der gesamtörtlichen Planungskonzeption.

In Anlehnung an den Bestand werden daher diese Flurstücke als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil das Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der zugehörigen Straßenverkehrsflächen und der parallel laufenden Baugrenze unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Das übrige Plangebiet soll ausschließlich dem Zoo vorgehalten werden. Diese Nutzung 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 Zoos 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:

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 Zoos 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, Indoorangebote),
4. Gewächshäuser als Bestandteil der Betriebsgebäude,
5. Zufahrten, Wege, Plätze sowie Nebenanlagen, wie Brücken, Aussichtsplattformen.

Sie sind daher im gesamten Zoo zulässig.

Die bauliche Hauptnutzung soll nach wie vor in dem Teil erfolgen, der bereits heute das zentrale „Herzstück“ des Zoos ist. Diese mittig gelegene Fläche wird als SO_1-Gebiet bezeichnet. Innerhalb der Fläche sind zulässig:

1. maximal drei Schank- und Speisewirtschaften → zwei Schank- und Speisewirtschaften sind bereits vorhanden; die Option für einen kleineren Imbiss/Eisverkauf o. ä. soll offen bleiben,
2. eine Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche, die der Zweckbestimmung dient → ist bereits vorhanden,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf → gerade Stellplätze für „*körperlich eingeschränkte Menschen und für den Lieferverkehr*“ sind in der Nähe des Haupteinganges erforderlich,
4. insgesamt drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie vier Personalwohnungen ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung 1 als "*Nutzungsbeschränkung*" gekennzeichneten Bereich.→ Diese Wohnungen sind bereits vorhanden und auch zukünftig erforderlich, um preisgünstigen Wohnraum für die Mitarbeiter bieten zu können. Durch die Einschränkung der Wohnungen

auf den Bereich parallel der B 501 wird erzielt, dass alle Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Grömitzer Siedlungsrandes entstehen müssen.

Im nördlich gelegenen SO_2-Gebiet sind – abweichend von den zootypischen Nutzungen - die technischen Anlagen vorgesehen, die für den Betrieb des Zoos mit erforderlich sind. Dazu gehören.

1. die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark, Gewächshäuser,
2. ein Blockheizkraftwerk,
3. eine Windenergieanlage als Klein- bzw. Nebenanlage, → die Windenergieanlage ist bereits genehmigt und vorhanden,
4. und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Zudem ist nur in den SO_2- und SO_3-Gebieten je ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von max. 10 Übernachtungshütten zulässig. Die Größe der Hütten bleibt auf je 60 m² begrenzt. Das Ziel besteht darin, hier außergewöhnliche Übernachtungsangebote zu schaffen, die nur durch Gäste des Zoos nutzbar sind.

Über Text-Ziffer 1.2 (1) wird geregelt, dass alle Nutzungen dem Zoo dienen müssen. Solche Hütten als Beherbergungsbetriebe sind in anderen Zoos bzw. Freizeitparks bereits üblich und touristisch auch gewünscht. Die Text-Ziffer 4 unterbindet eine Teilung des SO-Gebietes. Somit wird über die getroffenen textlichen Festsetzungen gesichert, dass hier kein für sich selbständiger Beherbergungsbetrieb entsteht.

Innerhalb des SO-Gebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 90 gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m²
- und ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Straße

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

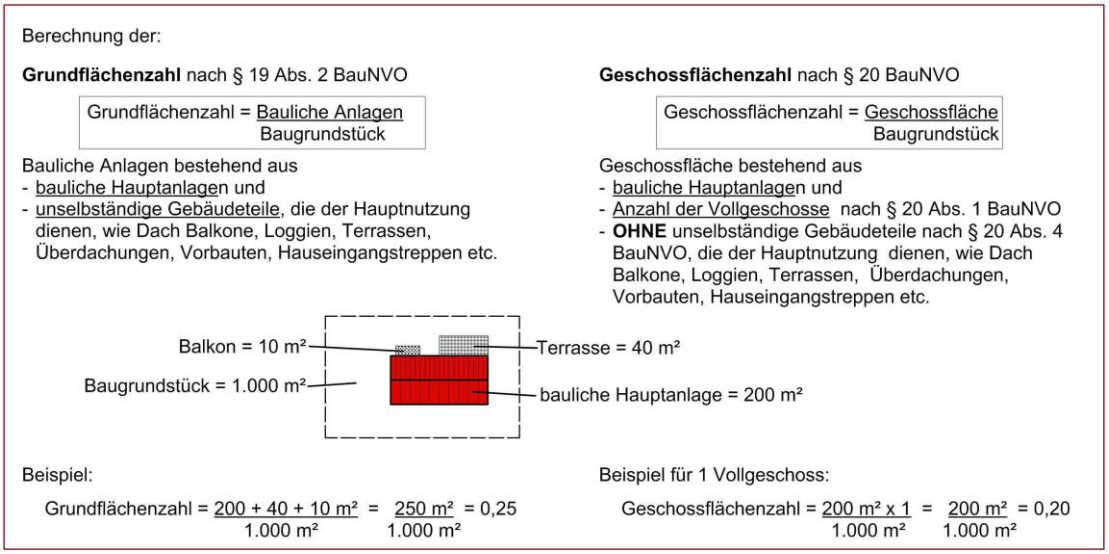
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den MI-Gebieten sollen die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert bleiben und ortstypische Erweiterungen nur geringfügig zugelassen werden. Auf Grund der unterschiedlich großen Bauflächen mit einer unterschiedlichen Bebauungsdichte erfolgt die Festsetzung der Grundflächen in Anlehnung an den jeweiligen Bestand bzw. den bisher zulässigen Planungsvorgaben. Berücksichtigt wird dabei - neben den baulichen Hauptanlagen - auch der Bedarf der jeweiligen Nutzung an unselbständigen Gebäudeteilen (siehe Bild 6).

Die Geschossigkeiten orientiert sich am dominierenden zweigeschossigen Bestand.

Die Festsetzung der Geschossflächen basiert auf dem Planungsziel. So erfolgt die Festsetzung der Geschossflächen dahingehend, dass eine durchgängige Zweigeschossigkeit möglich ist.

Bild 6: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



In den MI.Gebieten sind die Grundstücke relativ klein und die Wohnungsdichte sehr hoch. Um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen bzw. die B 501 frei von Parkverkehr zu halten, wird ein Erfordernis dafür gesehen, grundstücksbezogene Versiegelungen für die Stellplätze und deren Zufahrten festzusetzen, die von § 19 Abs. 4 BauGB abweichen.

Entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept – gemäß der Anlage 1 – teilt sich das Plangebiet in drei Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen baulichen Schwerpunkten. Um dieses Konzept abzusichern, erfolgt zunächst in der Planzeichnung die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächen, die jeweils bebaut werden können. Um eine zielgerechte Flexibilität zu wahren, erfolgt die Einschränkung der im Plan festgesetzten Grundflächen im Text-Teil wie folgt:

- Tiere von Kontinenten mit einem anderen Klima benötigen ganzjährig Rückzugsräume in einer angemessen Größe, die ihren Bedürfnissen entspricht. Wenn diese den Gästen zugänglich sein sollen, sind Gebäudegrößen mit einer Grundfläche von bis zu 1.000 m² erforderlich (siehe bestehendes Affenhaus). → Um dieses zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass "bauliche Anlagen und Einrichtungen" als Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 1.000 m² zulässig sind,
- Im Plangebiet sind "Übernachtungshütten" zulässig, die außergewöhnlich sind und den Gästen ein besonderes, unverwechselbares Ambiente bieten. Gleichzeitig soll unterbunden werden, dass diese zu festen Wohnsitzen werden. → Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, wird die jeweils zulässige maximale Grundfläche auf 60 m² beschränkt.
- Das Ziel der Planung besteht auch in der Stärkung der Saisonverlängerung. → Entsprechend wird die Möglichkeit eröffnet, temporär Überdachungen von Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) zuzulassen.

- 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 12 m für bauliche Anlagen und Einrichtungen als Gebäude und Nebenanlagen,
  - bis 15 m für Volieren,
  - bis 6 m hohe Einzäunungen,
  - bis 30 m für Windenergieanlagen und Schornsteine.

  Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen 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.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den MI-Gebieten dominieren größere Gebäude, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Somit gilt diese Struktur als „offene Bauweise“. Dieser Bestand wird entsprechend gesichert.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand und an erkennbaren Baufluchten.

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

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Danach sind bauliche Anlagen und Einrichtungen mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig
- und die Festsetzung einer freizügigen Baugrenze, die als Rahmen folgende Abstände berücksichtigt:
  - Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zu den Baugrundstücken an den „*Brookgang*“ sowie “*Am Schoor*“,
  - 3 m Abstand zu markanten Grünzügen,
  - 3 m Abstand zu den Baugrundstücken der MI-Gebiete und
  - Freihaltung der geplanten Parkplatzanlagen.

Werbeanlagen sind bauliche Anlagen und müssen in den Baugrenzen stehen. Da diese jedoch 3 m von der Verkehrsfläche zurück springen, sind diese kaum einsehbar. Um die Eigenwerbung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den SO-Gebieten der Bau von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Das heißt, die Zustimmung der Gemeinde bleibt erforderlich.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Zoo soll auch zukünftig als ein Projekt betrieben werden. Um Teilungen auszuschließen, erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des SO-Gebietes 100.000 m² beträgt.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen „*Zoo*“ werden zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen. Damit diese nicht zu Konflikten mit dem nordöstlich angrenzenden Baugebiet führen, erfolgt die Festsetzung, dass ein Schutzstreifen von 20 m in diese Richtung von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Im Nordwesten hat sich ein Wald entwickelt. Nach § 24 LWaldG beträgt der Abstand für bauliche Anlagen 30 m. Trotzdem wären genehmigungsfreie oder untergeordnete bauliche Anlagen nach § 24 Abs.1 Satz 2 LWaldG zulässig. Diese werden jedoch mit der „*Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ebenfalls ausgeschlossen.

Im westlichen Bereich des SO-Gebietes befindet sich bereits jetzt der Hauptparkplatz für die Besucher. Dieser ist sehr gut verkehrlich einsehbar bzw. anfahrbar. Daher wird die Fläche auch zukünftig als „*Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Stellplätze*“ gekennzeichnet.

Auf den Flurstücken 11, 12 und 13/7 befindet sich nach dem Kenntnisstand der Abteilung „*Boden- und Gewässerschutz*“ des Kreises Ostholstein vom 01.09.2015 eine Altablagerung in Form einer ehemaligen örtlichen Hausmülldeponie. Die im Zoo gelegenen Flächen wurden im Rahmen der Errichtung des Zoos versiegelt bzw. mit Bauschutt aufgefüllt.

Da kein Bodenaustausch bzw. keine vollständige Beseitigung der Altlasten erfolgte, wird die Flächen mit der Signatur „*Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits im südwestlichen Bereich (MI-Gebiete bzw. straßenparallel Bebauung zur B 501) mit dem Bebauungsplan Nr. 45 rechtswirksam überplant. Deren Planungsziele sichern die Gebäude über einen Bebauungsplan i. S. § 30 BauGB und entziehen diese Flächen der Wirkung als Innenbereich nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 90 wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 nun aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 90 erneut überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 90 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist nicht erforderlich.

Dass der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 90 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist, als die Anwendung des § 34 BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

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

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

Für einen Zoo 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,
  - Zufahrten in den Grünflächen in einer wassergebundenen Form und
  - Wege und Stellplätze in den SO-Gebieten und den Grünflächen in einer wassergebundenen Form.

Ein Zoo beherbergt Tiere, die geschützt werden müssen und vor denen auch der Mensch zu schützen ist. 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

Durch Grömitz verläuft die Bundesstraße B 501, die nach Neustadt i. H. bzw. über die L 58 nach Lensahn führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Grömitz über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Grömitz erreichbar über Hamburg mit dem Zielbahnhof Neustadt i. H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Südosten von Grömitz. Es ist direkt über die B 501 angebunden. Die Straße ist so dimensioniert, dass weiterer Zielverkehr aufgenommen werden kann.

Wie unter Punkt 1.2.3 dargestellt, liegt der nordwestliche Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit ist nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Abstand von baulichen Anlagen von 20 m ab Straßenrand frei zu halten. Der Bereich ist entsprechend im Plan – nachrichtlich - gekennzeichnet.

An der Einmündung der Zufahrt von der Stellplatzanlage zur B 501 sind in der Projektplanung Sichtfelder gemäß der „*Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen*", RASt 06 (Ausgabe 2007), Ziffer 6.3.9.3, sicherzustellen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Durch das Plangebiet verlaufen diverse Verrohrungen, die das Regenwasser aus fast dem gesamten Ort Grömitz in Richtung des Vorfluters „*Scheidebek*" ableiten. Diese werden über Leitungsrechte z. G. Entsorgungsunternehmen gesichert.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.5 Parkplätze

Für das SO-Gebiet sind keine Besucherparkplätze nachzuweisen.

Für die MI-Gebiete stehen auf dem gegenüberliegenden Flurstück 114/12 Parkplätze zur Verfügung.

2.6 Grünplanung

2.6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

(siehe dazu Umweltbericht, Punkt 6)

Das Sondergebiet „*Zoo*“ im Teil 1 des Plangebietes wird zur angrenzenden Bebauung durch einen Grünpuffer abgeschirmt. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Gehölzschutzstreifen*“, der als blütenreiches Grünland anzulegen und durch maximal 3-mal jährliche Mahd dauerhaft zu erhalten ist. Auf dieser Grünfläche werden die bestehenden Gehölzstreifen oder Knicks gesichert. Lücken werden als zu ergänzende Anpflanzungen geschlossen.

Da der Zoo nach seiner Zweckbestimmung „*der Präsentation von Tieren und Pflanzen zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit*“ dient, erklärt es sich von selbst, dass dazu die Schaffung von Grünstrukturen erforderlich ist. Zusätzliche Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

Der nördliche Teil des Zoos 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 Freiräume. Nach Ziel 3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden. Um diesem Ziel zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung im nordwestlichen Bereich als Grünfläche "*Retentionsgrün / Feuchtbiotop*" in der eine naturnahe Wasserflächen / Feuchtbiotop eingebettet ist. Dieser Bereich soll als Biotop entwickelt werden.

An diese Fläche schließt sich im Süden die Grünfläche "*Zoo*" an, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 (1) „als Freifläche der Präsentation von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "*Zoo*"“ dienen darf.

Für eine zoogerechte Nutzung sind bestimmte bauliche Anlagen erforderlich, die für eine artgerechte Haltung erforderlich sind sowie für eine angemessene touristische Nutzung. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass innerhalb der Grünfläche "*Zoo*" bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu 1.000 m² zulässig sind als

- Unterstände für Menschen bis je 50 m²,
- Grillhütten bis je 25 m²,
- Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 300 m²,
- sowie Nebenanlagen als Wege, Brücken, Einzäunungen,

wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.

Im Bereich des SO-Gebietes bestehen für den alltäglichen Betrieb des Zoos ausreichend Stellplätze. An bis zu 20 Tagen im Jahr reichen diese jedoch nicht. Um ein Parken parallel der B 501 auszuschließen, ist ein "Überlaufparkplatz" erforderlich. Um zu verdeutlichen, dass diese Nutzung eher die Ausnahme ist und daher kein verfestigter Ausbau erfolgen soll, bleibt die Fläche als eine Grünfläche gesichert, die in der übrigen Zeit als mehrschürige Mähwiese zu nutzen ist.

Im Teil 2 des Plangebietes ist weiterer Ausgleich zu erbringen. Dazu wird parallel des Fließgewässers „*Scheidebek*“ und des Verbandsgewässers 2.1.5 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar eine Grünfläche "*Retentionsgrün / Feuchtbiotop*" festgesetzt. Diese ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Entlang der Scheidebek wird ein 6 m breiter Bewirtschaftungsstreifen freigehalten. Zudem ist die festgesetzte Wasserfläche als feuchte Senke zu entwickeln, die durch einen kleinen Wall von dem angrenzenden Graben getrennt ist (siehe Umweltbericht

Alle Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Planung erforderlich sind, sollen auch vor Ort gesichert werden. Daher erfolgt eine entsprechende Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen; sprich:

- die im „Teil A: Planzeichnung 1" festgesetzten "Gehölzstreifen" mit den Anpflanzungen und der "Wasserfläche / Feuchtbiotop" sowie
- die im "Teil A: Planzeichnung 2" festgesetzten Flächen "Retentionsgrün / Feuchtbiotop" und die "Wasserfläche / Feuchtbiotop".

2.6.2 Eingriff und Ausgleich

Die Gemeinde Grömitz 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 mindestens 100 % ausgeglichen wird.

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind Eingriffe ausgleichspflichtig. Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 ff LNatSchG vorbereitet. Nach g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Die neuen Gebäude und Wegeflächen entstehen auf intensiv genutztem Grünland oder auf ruderalen Grasfluren bzw. Nitrophytenfluren. Damit werden keine wertvollen Lebensgemeinschaften, wohl aber die Bodenfunktionen zerstört. Hierfür ist ein Ausgleich zu erbringen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 20,9 ha. Das Zoo-Gebiet gliedert sich in 4 Teilbereiche. Daneben gibt es drei Mischgebiet-Teilbereiche.

Zoo

Teilbereich 1 = sonstiges Sondergebiet „Zoo 1“.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 30.896 m².

Es sind hier bauliche Anlagen auf maximal 6.500 m² zu errichten. Derzeit sind innerhalb dieses Abschnittes 1.713 m² voll versiegelt, außerdem befinden sich mit der Seehundanlage, der Waschbäranlage, den künstlichen Gewässern und dem Spielplatz vier teilweise versiegelte Anlagen mit einer Gesamtfläche von 3.605 m² innerhalb dieses Teilbereiches, so dass hier noch bauliche Anlagen auf einer Fläche von 1. 182 m² möglich sind, für die ein Ausgleich zu erbringen ist. Das Verhältnis von Vollversiegelung zu „*Teilversiegelung*“ beträgt 32 % zu 68 %. Bei nahezu allen Anlagen ist davon auszugehen, dass sie nicht zu 100 % vollversiegelt werden, so dass es angemessen erscheint, dass 40 % der Fläche als vollversiegelt auszugleichen sind und 60 % als teilversiegelt.

Da das Gelände komplett erschlossen ist, kann man davon ausgehen, dass es zu keinen zusätzlichen Wegebefestigungen kommen wird. Hierfür ist kein Ausgleich zu erbringen.

Die 6.500 m² versiegelten bzw. durch Außengehege teilversiegelten Flächen machen etwa 21 % der Gesamtfläche des SO1 aus, der derzeitige Wegebestand von etwa 7.007 m² entspricht etwa 23% der Fläche, d. h. es können maximal 44 % des Gebietes versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Teilbereich 2 = sonstiges Sondergebiet „Zoo 2“

Dieses Gebiet hat eine Größe von etwa 56.745 m². Es sind hier bauliche Anlagen auf maximal 13.000 m² zulässig. Bei einem Großteil der baulichen Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht vollversiegelt sondern lediglich teilversiegelt werden. Derzeit befindet sich auf der Fläche bereits eine Affenanlage, die aus einem Gebäude mit einer Grundfläche von 357 m² und dem übrigen Außengehege mit einer Fläche von 3.958 m² besteht. D. h. hier können noch bauliche Anlagen auf einer Grundfläche von 8.685 m² errichtet werden. Hierfür ist der entsprechende Ausgleich zu erbringen. Das Verhältnis von Vollversiegelung zu „*Teilversiegelung*“ bei der Affenanlage beträgt 8 % zu 92 %. Auch hier erscheint es daher angemessen, dass 40 % der Fläche als Vollversiegelt auszugleichen sind und 60 % als teilversiegelt.

Setzt man voraus, dass dieses Gebiet ähnlich intensiv entwickelt wird wie das SO1, kann man hier auch von einer ähnlichen prozentualen Verteilung der Versiegelung ausgehen: die maximal 13.000 m² zu versiegelnde bzw. durch Außengehege teilzuversiegelnde Fläche entspricht 23 % der Fläche dieses Bereiches des Sondergebietes. Wenn hier ebenfalls maximal 44% der Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt werden, verbleibt für die Wegeflächen noch ein Anteil von 21 %, das entspricht einer Fläche von 11.917 m². Derzeit sind bereits 8.352 m² Wege- und Stellplatzflächen teilversiegelt, so dass hier noch eine zusätzliche Teilversiegelung von 3.565 m² möglich ist. Hierfür ist der entsprechende Ausgleich zu erbringen.

Teilbereich 3 = sonstiges Sondergebiet „Zoo 3“

Auf dem 38.347 m² großen Gelände dürfen bauliche Anlagen auf maximal 7.000 m² errichtet werden. In diesem Gebiet existieren noch keine Gebäude oder Außengehege mit einer Teilversiegelung, so dass die hier maximal möglichen Anlagen voll

auszugleichen sind. Auch hier erscheint es angemessen, dass 40 % der Fläche als Vollversiegelt auszugleichen sind und 60 % als teilversiegelt. Diese derart zu befestigenden Flächen nehmen somit 18 % dieses Abschnittes ein.

Da dieser Anteil etwas geringer ist, als bei den beiden erstgenannten Bereichen (bei denen es sich um den Kernbereich mit Gastronomie bzw. den Stellplatzbereich handelt), kann man davon ausgehen, dass dieses Gebiet weniger intensiv entwickelt wird als die SO1 und SO2. Legt man eine hochgerechnete Gesamtversiegelung (vollversiegelte Gebäude, teilversiegelte Außengehege und Wegeflächen) von 38 % zugrunde, würde dies bedeuten, dass maximal 20 % dieses Bereiches für teilversiegelte Wegeflächen genutzt werden, das entspricht einer Fläche von 7.670 m². Hierfür ist der entsprechende Ausgleich zu erbringen.

Teilbereich 4 = Grünfläche „Zoo“

Innerhalb des 56.670 m² Gebietes sind Gebäude auf einer Fläche bis zu 1.000 m² zulässig. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Lediglich knappe 2 % der Fläche dürfen damit komplett versiegelt werden. Um das Gebiet für die Zoobesucher zu erschließen sind aber auch in diesem Bereich Wegeflächen nötig. Hier ist allerdings analog zu der geringen Versiegelung durch Gebäude ebenfalls von einer wesentlich geringeren Versiegelung als in den Sondergebietsbereichen auszugehen. Eine Teilversiegelung von 10 % erscheint hier realistisch. Damit könnten etwa 5.670 m² Wegeflächen angelegt werden. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Mischgebiet

Teilbereich 1

Die maximal zu bebauende Fläche beträgt 160 m², sie darf durch Nebenanlagen u. ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 320 m² überschritten werden. Die derzeitige Bebauung nimmt eine Grundfläche von 326 m² ein, so dass hier keine zusätzliche Bebauung möglich ist. Ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

Teilbereich 2

Die maximal zu bebauende Fläche beträgt 250 m², sie darf durch Nebenanlagen u. ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 500 m² überschritten werden. Die derzeitige Bebauung nimmt eine Grundfläche von 440 m² ein, so dass hier eine zusätzliche Bebauung von 60 m² möglich ist. Hierfür ist ein Ausgleich notwendig.

Teilbereich 3

Die maximal zu bebauende Fläche beträgt 250 m², sie darf durch Nebenanlagen u. ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 500 m² überschritten werden. Die derzeitige Bebauung nimmt eine Grundfläche von 397 m² ein, so dass hier eine zusätzliche Bebauung von 103 m² möglich ist. Hierfür ist ein Ausgleich zu erbringen.

Damit ergibt sich folgender Eingriff:

Bereich	Art des Eingriffes	Größe des Eingriffes
Sonstiges Sondergebiet „Zoo 1“	Vollversiegelung, Gebäude	472,80 m²
	Teilversiegelung, Außengehege	709,20 m²
Sonstiges Sondergebiet „Zoo 2“	Vollversiegelung, Gebäude	3.474 m²
	Teilversiegelung, Außengehege	5.211 m²
	Teilversiegelung, Wege	3.565 m²
Sonstiges Sondergebiet „Zoo 3“	Vollversiegelung, Gebäude	2.800 m²
	Teilversiegelung, Außengehege	4.200 m²
	Teilversiegelung, Wege	7.670 m²
Grünfläche „Zoo“	Vollversiegelung, Gebäude	1.000 m²
	Teilversiegelung, Wege	5.670 m²
Mischgebiet 2	Vollversiegelung	60 m²
Mischgebiet 3	Vollversiegelung	103 m²
Vollversiegelung Gebäude gesamt		7.909,80 m²
Teilversiegelung, Außengehege und Wege gesamt		27.025,20 m²

Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben alle erhalten und werden durch Neupflanzungen heimischer, standortgerechter Pflanzen und vorgelagerte Saumstreifen ergänzt. Für Neuanlagen von Gehölzflächen im südlichen Teil der Planzeichnung 1 sind zu mindestens 70 % heimische Gehölze zu verwenden. Alle Pflanzen und das Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Es sind abgeschirmte Leuchtentypen und „insektenfreundliche“ Leuchtmittel wie warmweiße LED zu verwenden. LED-Licht enthält keine UV-Anteile und lockt daher kaum Insekten an. Vor Beginn eventuell anfallender Abrissarbeiten ist zu prüfen, ob es an oder in dem Gebäude Vogelnester oder Fledermausvorkommen gibt. Falls dies der Fall ist, muss der Abriss in einer Zeit passieren, in der diese Tiere den Lebensraum nicht nutzen. Weitere Maßnahmen den Artenschutz betreffend sind nicht zu erbringen.

Der Eingriff in das Grundwasser wird dadurch, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert wird, minimiert. Innerhalb des Geländes sind offene Wasserflächen in der derzeit vorhandenen Größe (4.650 m²), nicht aber zwingenden an dem jetzigen Standort, zu gewährleisten. Es kann sich hierbei um mehrere Wasserflächen handeln, die auch innerhalb der Gehege liegen dürfen. Die Ufer sind möglichst naturnah zu gestalten. Es ist eine offene Wasserfläche innerhalb des Geländes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wasserfläche ist als Biotop mit flachen Uferböschungen zu gestalten und von einer extensiv genutzten Wiesenfläche zu umgeben. Die Fläche darf nicht als Gehege für Zootiere genutzt werden. Das Gewässer ist im nördlichen Bereich des Plangebietes anzulegen, um eine Vernetzung mit der freien Landschaft zu gewährleisten. Auf den Flurstücken 28/1 und 59/1 wird an einem vorhandenen Graben eine Aufweitung vorgenommen, um neue Feuchtlebensräume und eventuell Laichgewässer für Amphibien wie Kammmolch, Teichmolch, Rotbauchunke, Laubfrosch oder Moorfrosch zu schaffen. Es handelt sich derzeit um eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Schnittgut- und Bodenablagerungen, so dass im Bereich der geplanten Grabenaufweitung Nitrophytenzeiger wie die Brennnessel dominieren. Die so neu geschaffene nicht permanente Wasserfläche beträgt etwa 600 m². Weiterer Ausgleich ist für das Schutzgut Wasser nicht zu erbringen.

Durch die Versiegelung werden zwar Vegetationsflächen zerstört. Gleichzeitig werden aber neue Gehölzflächen geschaffen, die für die Luftreinhaltung und ein positives Kleinklima eine höhere Bedeutung haben als die wenig strukturierten Grünlandflächen. Ein Ausgleich für das Schutzgut Klima/Luft ist nicht zu erbringen.

Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben alle erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Durch Festsetzung des Erhalts der beiden das Zoogelände prägenden Gehölzzüge wird zudem die Durchgrünung des Zoogeländes sichergestellt, wobei die Durchgrünung des Geländes im ureigenen Interesse eines jeden Zoobesitzers ist. Ein weiterer Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht zu erbringen. Hinweis: Der im südlichen Bereich des SO1 liegende Grünzug kann nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da in diesem Bereich diverse Leitungen liegen, die dem Zoo selbst dienen bzw. auf alte öffentliche Leitungssysteme aufbauen. Der Erhalt ist aber auf alle Fälle geplant.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Nach der Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe ist im Plangebiet von Eingriffen auf „*Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz*“ (Ziffer 3.1 des Runderlasses) auszugehen:

Bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen werden gemäß Runderlass Ausgleichsverhältnisse für vollversiegelte Flächen von 1: 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von 1: 0,3 festgelegt.

Weitere Eingriffstatbestände sind nicht gegeben.

Art des Eingriffes	Größe des Eingriffes	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
Vollversiegelung Gebäude gesamt	7.909,80 m²	0,5	3.954,90 m²
Teilversiegelung, Außengehege und Wege gesamt	27.025,20 m²	0,3	8.107,56 m²
Kompensationsfläche gesamt			12.062,46 m²

An der südlichen Grenze, im Anschluss an das sonstige Sondergebiet „*Zoo 3*“ wird ein 10 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzarten mit einem vorgelagerten 3,5 m breiten Saumstreifen angelegt. Das ergibt nach Abzug der hier bereits stehenden Pflanzung eine Pflanzfläche von etwa 1.952 m².

Der ehemalige Knick an der nordöstlichen Grenze (zu den Flächen für Gemeinbedarf „*Feuerwehr*“) wird durch eine mehrreihige Pflanzung heimischer Gehölze auf einer Fläche von 265 m² ergänzt.

Der Knick an der nordöstlichen Grenze des B-Planes (Höhe Parkplatz Golfplatz) wird durch die Neuanlage eines Knicks auf einer Fläche von 460 m² verlängert.

Im Bereich des ehemaligen Golfplatzes sind die vorhandenen Knicks an der Nordgrenze durch einen Saumstreifen zu ergänzen, in den die 1.000 m² große neu anzulegende Wasserfläche eingebettet werden soll. So entstehen 1.713 m² Saumbiotope. Ein je 2 m breiter Saumstreifen ist an der Böschungsbepflanzung an der nordwestlichen Grenze (453 m²), an dem vorhandenen Knick an der nördlichen Grenze (97 m²), an dem geplanten und den vorhandenen Knicks an der nordöstlichen Grenze (972 m²) sowie an der vorhandenen Böschungsbepflanzung und der geplanten Neupflanzung im süd-östliche Bereich des Zoogeländes (1.647 m²) vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden damit 8.559 m² Kompensationsfläche nachgewiesen.

Auf den Flurstücken 28/1 und 59/1 wird entlang der Scheidebek eine 1-reihige Gehölzpflanzung auf einer Länge von etwa 535 m und einer Breite von 5 m vorgenommen. Eine ebenfalls 5m breite Randpflanzung erfolgt auf einer Länge von 70 m an dem Verbandsgewässer 2.1.5 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar. So

werden 3.025 m² Gehölzfläche mit entsprechendem Saumbiotop geschaffen. Zusätzlich ist auf dem Flurstück eine Grabenaufweitung geplant, um zeitweise überstaute Feuchtbereiche zu schaffen. Die so neu geschaffene temporäre Wasserfläche beträgt etwa 600 m². Damit wird auf den Flurstücken 28/1 und 59/1 eine Kompensation auf 3.625 m² erbracht. Die gesamte Kompensationsfläche beträgt somit 12.184 m².

c) Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und zu sichern. Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Maßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Die hier bestimmten Maßnahmen liegen alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die rechtliche Sicherung de Maßnahmen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Betreiber des Zoos hinreichend geregelt.

In dem Vertrag wird zusätzlich festgelegt, dass die Pflanzungen anteilmäßig jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen ausgeführt werden müssen und, dass sie auch für die jeweiligen Teilflächen bei einer schrittweisen Bebauung durchgeführt werden müssen.

Die Maßnahmen sind der Gemeinde bekanntzugeben und von dieser zu kontrollieren. Nach weiteren 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Maßnahmeflächen zu überprüfen.

d) Kosten

Die Kostenschätzung beinhaltet die landschaftsgärtnerischen Arbeiten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Kosten für Grunderwerb sind nicht enthalten.

Maßnahme	Fläche/Länge	Einzelpreis	Gesamtpreis netto	Gesamtpreis brutto
Gehölzstreifen Süd	1.952m²	5,00 €/m²	9.760 €	11.614,40 €
Gehölzstreifen Nordöstlich (Anschluss an Bauhof)	265 m²	4,00 €/m²	1.060,00 €	1.261,40 €
Knick Nordöstlich (Anschluss an Parkplatz Golfplatz)	460m²	5,00 €/m²	2.300,00 €	2.737,00 €
Gehölzstreifen auf Flurstück 28/1	3.025 m²	4,00 €/m²	12.100,00 €	14.399,00 €
Saumstreifen	4.882m²	1,00 €/m²	4.882,00 €	5.809,58 €
Wasserfläche im Zoo	1.000 m²	10,00 €/m²	10.000,00 €	11.900,00 €
Wasserfläche auf Flurstück 28/1	600 m²	10,00 €/m²	6.000,00 €	7.140,00 €
Summe			**46.102,00 €**	**54.861,38 €**

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ge-

mäß § 8 BNatSchG dar. Mit den dargestellten Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff ausgleichbar.

Schutzgut	Art der Kompensation	Größe	Bedarf
Wasser	Regenwasserversickerung, Gewährleistung offener Wasserflächen in einer Größe von 4.650 m² auch innerhalb der Gehege, Neuanlage eines Gewässers mit einer Größe von 1.000 m² im Norden des Plangebietes, temporäres Gewässer von 600 m² auf Ausgleichsfläche (Planzeichnung 2)		
Landschaftsbild	Erhalt randlicher Gehölzstrukturen, Ergänzung durch Neupflanzungen, Erhalt der das Zoogelände prägenden Gehölzzüge		
Boden	**Planzeichnung 1**		12.062,46 m²
	Neuanlage eines Gewässers im Norden des Plangebietes	1.000 m²	
	Gehölzpflanzung Südrand	1.952 m²	
	Gehölzpflanzung Nord-Ostrand	265 m²	
	Knick Nord-Ostrand	460 m²	
	Saumbiotop Nordgrenze	1.713 m²	
	2-m Saumstreifen an vorhandenen Randgehölzen	453 + 97 + 972 + 1.647 = 3.169 m²	
	Planzeichnung1 gesamt	8.559 m²	
	Planzeichnung 2		
	Gehölzflächen mit Saumbiotop	3.025 m²	
	Temporäre Wasserfläche	600 m²	
	Planzeichnung 2 gesamt	3.625 m²	
	Gesamt	**12.184 m²**	**12.062,46 m²**

2.7 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Der Zoo 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 Gerüche

In der Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH (siehe Anlage 3) wurde prognostiziert, dass eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen, verursacht durch das Plangebiet Zoo, auf die umliegenden Wohnbebauungen ausgeschlossen werden kann. Die Forderungen aus § 1 (6) Ziffer 1 des BauGB an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld werden durch das Vorhaben berücksichtigt.

3.2 Lärmimmissionen

In der Geräuschprognose des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH (siehe Anlage 4) konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Schleswig-Holstein an den umliegenden Bebauungen prognostiziert werden und weist damit die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der vorhandenen Umgebungsnutzung nach. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei konkreten Genehmigungsverfahren und bei großen Abweichungen der im genannten Gutachten gewählten Emissionsansätze hinsichtlich der Tierzahlen nachzuweisen.

Bei Bauvorhaben auf dem Gelände des Zoos sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, sind die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ zu beachten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann über die „*Scheidebek*“, die „*Schneidebeek*“ und den „*Ringgraben der Klosterseeniederung (Nr. 1 und 2)*“ in die Ostsee geleitet werden. Die dahin führende Leitung kreuzt das Plangebiet.

Zur Rückhaltung des Regenwassers sieht die Planung die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen vor. Zudem ist es im Sinne des Zoos, dass Wasser im Plangebiet aufzufangen, um dieses für ein eignes Netz von naturnahen Seen und Bächen zu nutzen.

Eine Veränderung der Abflusssituation ist daher nicht geplant.

Die Verbandsgewässer sind für die Ableitung des landwirtschaftlichen Abflusses in Höhe von 1,2 1 / (s x ha) dimensioniert. Sofern eine Drosselung der einzuleitenden Regenwassermengen auf diesen Abfluss erfolgen kann, bestehen seitens des DEV Klosterseeniederung keine Bedenken gegen den Anschluss des Drosselabflusses des RRB an das vorhandene Gewässernetz des DEV Klosterseeniederung.

Der Notüberlauf ist idealerweise so zu dimensionieren, dass hierbei möglichst seltene Jährlichkeiten erreicht werden. Durch den Abfluss des Notüberlaufes darf es nicht zu hydraulischen Überlastungen von Verbandsgewässern kommen. Der hydraulisch schadfreie Abfluss ist nachzuweisen. Die Einleitestelle ist entsprechend

herzustellen, dass es nicht zu Erosion oder Schäden am betroffenen Gewässer kommen kann. Ebenfalls sind alle Einleitestellen so herzustellen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt werden.

Die Anlage einer feuchten Senke auf dem Flurstück 28/1 hat keinerlei Einfluss auf die umliegenden Flurstücke. Um einen Einfluss auf das Verbandsgewässer zu vermeiden, wird zwischen dem Graben und der Feuchtsenke der o.e. Damm errichtet. Weitere Detailplanungen werden in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband im Zuge der Planausführung erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz*" gewährleistet.

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 abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

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

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung 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“.

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.

Wie bereits im Punkt 2.2 genannt, befindet sich auf den Flurstücken 11, 12 und 13/7 eine Altablagerung. Die Auswirkungen der Altlast auf die Nutzung sind im Rahmen der Projektplanung, wenn Baumaßnahmen erfolgen sollen, zu untersuchen.

Sofern für die Baustraßen und —wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u. s. w. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.4 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird 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.

5.5 Hochwasserschutz

Der Teil 2 des Plangebietes liegt in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Demnach erfolgt einer Kennzeichnung alle Bereiche unter NHN +3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet.

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Zoos sowie der angrenzenden Baustruktur. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Zoo eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu ist die Ausweisung entsprechender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Vorgesehen ist eine Gliederung des B-Plan-Gebietes in zwei räumlich voneinander getrennte Teile. Der Teil 1 beinhaltet das Zoo-Gebiet, der Teil 2 dient der Sicherung eines Teiles des Ausgleichsbedarfes.

Der Teil 1 liegt zwischen der Mühlenstraße / B 501 im Westen, dem „Brookgang“ im Süden und der Straße „Am Schoor“ im Osten.

Der Teil 2 des Plangebietes liegt nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich und befindet sich zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen.

Für den Zoobereich wurde ein Detailkonzept (Anlage 1) durch den Betreiber erarbeitet, welches Grundlage für die Bauleitplanung ist.

Der Teil 1 wird untergliedert in hauptsächlich vier Bereiche. Die Bereiche 1 bis 3 werden als sonstiges Sondergebiet „*Zoo*“ ausgewiesen. Der vierte Bereich als Grünfläche „*Zoo*“. Daneben werden die vorhandene Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt und öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Das Sondergebiet - Zoo - dient ausschließlich der Präsentation von Tieren und Pflanzen zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit, sowie den nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die für den Gesamtbetrieb des Zoos erforderlich sind.

Das sonstige Sondergebiet 1 „*Zoo*“ stellt den Kernbereich des jetzigen Zoos dar. Er umfasst eine Fläche von 30.896 m². Hier sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von insgesamt 6.500 m² zulässig. Für temporäre Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) ist eine Überschreitung dieser Grundfläche um 750 m² zulässig.

Das sonstige Sondergebiet 2 „*Zoo*“ liegt nördlich des Teiles 1 und wird westlich durch die Bundesstraße B 501 und östlich durch den Bauhof der Stadt Grömitz begrenzt. Auf dem 56.745 m² großen Gelände können auf maximal 13.000 m² bauliche Anlagen errichtet werden. Der nördliche Bereich wird derzeit noch als Golfplatz genutzt.

Das sonstige Sondergebiet 3 „*Zoo*“ schließt sich südlich an den Teil 1 an und wird südwestlich von Gärten der Ein- und Mehrfamilienhäuser am „Brookgang“ begrenzt. Südöstlich grenzt das Gebiet an die Straße „Am Schoor“ und nordöstlich an das Gelände des Bauhofes der Stadt Grömitz an. Das sonstige Sondergebiet 3 „Zoo“ ist etwa 38.347 m² groß. Hier können 7.000 m² bauliche Anlagen entstehen.

Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete gelten folgende maximale Oberkanten:

- bis 12 m für bauliche Anlagen und Einrichtungen als Gebäude und Nebenanlagen,
- bis 15 m für Volieren,
- bis 6 m hohe Einzäunungen,
- bis 30 m für Windenergieanlagen und Schornsteine.

Die Grünfläche „Zoo“ liegt nördlich des sonstigen Sondergebietes 2 „Zoo“. Diese Fläche, die derzeit noch als Golfplatz genutzt wird, dient als Freifläche der Präsentation von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Zoo". Auf dem etwa 56.670 m² großen Gelände sind bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu 1.000 m² zulässig.

Die Zufahrten und Veranstaltungsflächen in den Sondergebieten dürfen als Pflasterung, die Zufahrten in den Grünflächen sowie die Wege und Stellplätze in den Grünflächen und den Sondergebieten nur in einer wassergebundenen Form ausgeführt werden.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Natur und Landschaft sind nach §1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts-bildes sind nach § 15 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „*NATURA 2000*“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorschriften des BNatSchG, die das Europäische Netz „Natura 2000“ betreffen, anzuwenden. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG bzw. § 25 Landesnaturschutzgesetz

Schleswig-Holstein (LNatSchG) sowie nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie zu überprüfen.

Der Verträglichkeitsprüfung vorgeschaltet ist eine Vorprüfung, bei der geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen kann.

Im Plangebiet und dessen Umfeld (Radius 1.000 m) sind keine im Bundesanzeiger gemäß § 32 BNatSchG bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen (NATURA 2000- und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie). Es befinden sich auch keine für eine Ausweisung vorgesehenen Flächen im Plangebiet. Eine Vorprüfung bzw. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung war daher nicht notwendig.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten sind nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 37 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG betroffen sind und ob für diese Arten die geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zutreffen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundesimmissionsschutz-gesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch überschlägige Prüfung, ob durch das Planvorhaben, schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Emissionen zu erwarten sind.

Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird. Im Plangebiet ist die Anlage von Kleingewässern geplant. Es sind mehrere Oberflächengewässer vorhanden.

Fachpläne

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet das Plangebiet dem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung zu. Grömitz ist Unterzentrum.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Grömitz innerhalb eines „Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung“. Während der südliche Bereich des Zoos nach dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes liegt, befindet sich der nördliche Teil im Bereich eines regionalen Grünzuges. Eine flächenscharfe Darstellung ist in diesem Maßstab (M 1: 100.000) nicht möglich. Eine entsprechende Detaillierung ist nach den Aussagen des Regionalplanes auf den nachfolgenden Planungsebenen durchzuführen.

Der Bereich östlich des Plangebietes gehört einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

„In das Freiflächensystem der regionalen Grünzüge wurden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes solche Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche einbezogen, die aufgrund ihrer besonderen ökologischen, siedlungsgliedernden und naherholungsbezogenen Funktionen und aus raumstruktureller Sicht als besonders wertvoll einzustufen sind.

Dies sind:

- ökologisch wertvolle Bereiche (wie vorhandene Naturschutzgebiete und Gebiete, die die Voraussetzungen gemäß § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllen, geschützte Biotope, Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems),
- schützenswerte geologische und geomorphologische Formen,
- strukturreiche Kulturlandschaften und
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung…

… Z (3) Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden.

In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Innerhalb der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind bei allen Planungen, Maßnahmen und Nut-zungen die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch und landschaftlich wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Die Verbindung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren mit örtlichen beziehungsweise innerörtlichen Grünflächen, insbesondere bei größeren Siedlungsgebieten, ist anzustreben.“ Zitat Regionalplan 2004 für den Planungsraum II

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1 handelt es sich bei dem B-Plan–Gebiet weder um ein Schutzgebiet noch weist das Gebiet eine besondere Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems auf.

Nach der Karte 2 liegt das gesamte B-Plan-Gebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Bei dem als Golfplatz genutzten Bereich handelt es sich um einen strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt. Das Gebiet erfüllt die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.

In dem gemeindlichen Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 sind die Knicks und Feldhecken im Bereich des Zoos und des Golfplatzes sowie ein Teich bzw. Tümpel innerhalb des Zoos und drei auf dem Golfplatz als „in der Regel nach § 15 a (heute § 21) LNatSchG geschützt“ dargestellt, weiter weist der Landschaftsplan für den Be-

reich Zoo keine besonderen schutzwürdigen Objekte oder naturschutzfachliche Maßnahmen aus. Lediglich der als „Zoo 1“ bezeichnete Bereich ist nach dem Landschaftsplan als bebaute bzw. nach gültigem F-Plan bebaubare Fläche ausgewiesen. Die übrigen Gebiete des Teil 1 des B-Plans sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zoo bzw. Golf ausgewiesen.

Zu einer genaueren Abgrenzung des Siedlungsbereiches von dem regionalen Grünzug macht der Landschaftsplan keine Angaben.

Teil 2 des B-Planes ist als Dauergrünland ausgewiesen. Dieser Bereich wird als intensiv genutzter Bereich mit Biotopqualität eingestuft. Für die nördlich des Teils 2 verlaufenden Scheidebek wird unter Maßnahme Nr. 24 der Entwicklungskarte eine Sukzession und Initialpflanzung von Gehölzen entlang des Gewässers vorgeschlagen.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem bisher geltenden Flächennutzungsplan.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Für die zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird im Folgenden der jeweilige Zustand vor Beginn der Umsetzung der Planung beschrieben und bewertet:

a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Anfang November 2014 erfolgte eine Vor-Ort-Begehung, bei der die einzelnen Biotoptypen erfasst wurden. Die Biotoptypenklassifizierung erfolgt nach den methodischen Grundlagen des „Kartierschlüssel für Biotoptypen, Entwurf - Stand Juli 2014“, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR). (vergl. Anlage 2 Biotoptypenkartierung)

Im Juni 2015 wurde das zwischenzeitlich errichtete Windrad nachgetragen:

Zoo [SPz]

Wegeflächen

Der intensiv genutzte Bereich des Zoos befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes. Er ist gekennzeichnet durch ein Wegenetz, das lediglich auf den ersten 100 m mit verschiedenen Platten und Pflasterbelägen befestigt ist. Die restlichen Wege sind überwiegend als wassergebundene Wege ausgebildet. Neuere Wege sind als Rasenwege angelegt. Die Wegeflächen werden daher in die Kategorien vollversiegelte Straßenverkehrsfläche [SVs], teilversiegelte Straßenverkehrsfläche [SVt] und unversiegelte Fahrwege mit und ohne Vegetation bzw. Trittrasen [SVu] eingeteilt.

Tiergehege

In dieses Wegenetz sind die verschiedenen Tiergehege eingebettet. Innerhalb der Gehege befinden sich entsprechende Ställe bzw. Unterkünfte für die Tiere. Je nach den Bedürfnissen und dem Verhalten der Tiere sind die Bodenflächen der Gehege mehr oder weniger vegetationslos bzw. mit Gräsern bedeckt. Daher lassen sich die Flächen den Biotoptypen sonstige vegetationsarme/-freie Fläche [SXy] und artenarmes Wirtschaftsgrünland [GYi] zuordnen, wobei letzteres stark dominiert. So nimmt das Freigehege für Nandus und Lama im nordöstlichen Bereich des Zoos über 12.000 m² Fläche ein.

Der mittlere Teil des südlichen Bereiches Zoos, der derzeit nicht als Weidefläche genutzt wird, stellt sich als Brache mit einem kleinflächigen Wechsel von ruderaler Grasflur [RHg] und Nitrophytenflur [RHn] dar.

Grünflächen

Daneben existieren zahlreiche nicht eingezäunte Grünflächen, die entweder als Rasenflächen ausgebildet oder mit Gehölzen bestanden sind. Sie alle gehören zu den Grünflächen im besiedelten Bereich: Die Rasenflächen gehören dem Biotoptyp urbaner Rasen, regelmäßig gemäht [SGr] an. Die Gehölz-flächen, hier werden auch die in den Gehegen liegenden Bestände mit erfasst, werden je nach Artenzusammensetzung den Biotoptypen urbane Ziergehölze und –stauden [SGs], urbane Gebüsche mit heimischen Arten [SGgr], urbane Gehölze mit nicht heimischen Baumarten [SGx] und urbane Gehölze mit heimischen Baumarten [SGy] zugeordnet. Zu den letzteren werden auch die ehemaligen Knicks gerechnet, da die Gehölze noch größtenteils vorhanden sind, die Krautschicht aber weitgehend verschwunden ist und diese Flächen aufgrund ihrer Lage innerhalb des Zoos die ökologische Funktion eines Knicks nicht erfüllen können. Bei dem östlich gelegenen, den Kernbereich des Zoos nach Norden begrenzenden ehemaligen Knick dominieren die Baumarten Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Im westlichen Bereich dieses ehemaligen Knicks ist der hier ursprünglich verlaufende Graben noch in Restbeständen vorhanden, so dass dieser Abschnitt dem Biotoptyp Graben bis 5 m Breite mit alten Gehölzen [FGa] zugerechnet wird (s. Wasserflächen). Der ehemalige Knick an der östlichen Grenze des Zoos (südlich des Bauhofes) ist nur noch lückig vorhanden. Während im westlichen Bereich Sträucher wie die Hasel (Corylus avellana) bzw. strauchartig wachsender Feldahorn (Acer campestre) dominieren - hier wurden zudem Gehölze vorgepflanzt, so dass ein flächiges Gehölz entstanden ist -, fehlt der mittlere Bereich völlig und ist der östliche Bereich durch eine alte Eichengruppe (Quercus robur) geprägt. Ein Teil dieses ehemaligen Knicks wurde zwischenzeitlich mit fremdländischen Nadelgehölzen (Picea glauca u.a.) bepflanzt und ist somit dem Biotoptyp urbane Gehölze mit nicht heimischen Baumarten [SGx] zuzurechnen. Der ehemalige Knick an der Südgrenze des Kernbereiches des Zoos weist einen Altbaumbestand aus überwiegend Eichen (Quercus robur) auf. Daneben sind vereinzelt Sträucher wie Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Holunder (Sambucus nigra) zu finden. Als weitere Baumarten sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Esche (Fraxinus excelsior) vertreten. Eine typische Krautschicht ist nicht vorhanden, der Wall kaum noch zu erkennen. Der ehemalig hier verlaufende Graben ist noch in Restbeständen vorhanden, so dass dieser Abschnitt als dem Biotoptyp Graben bis 5 m Breite mit alten Gehölzen [FGa] zugehörig angesehen wird (s. Wasserflächen).

Zwischen dem Zoogelände und den Straßen „Am Schoor“ und der Mühlenstraße in Höhe des Parkplatzes befinden sich Böschungsanpflanzungen, die dem Biotoptyp Straßenbegleitgrün mit baumgeprägten Gehölzen [SVh] angehören. Hier wurden

nahezu ausschließlich einheimische Gehölzarten verwendet. Während der Bereich am Parkplatz eher den Charakter einer unterpflanzten Baumreihe hat - die dominierende Baumart ist die Linde (Tilia cordata) -, entspricht der Charakter der Böschungsbepflanzung im südlichen Bereich eher einer Knickpflanzung mit Überhältern. Die Hauptbaumarten hier sind Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) und Rotbuche (Fagus sylvatica).

Gehölze

Knicks, Baumreihen

Die Knicks im Planungsgebiet gehören ihrer Artenzusammensetzung nach zu den Eichen-Hainbuchen-Knicks, die ihre Verbreitung hauptsächlich im Buchenwaldgebiet des Ostens von Schleswig-Holstein haben. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana) Schlehdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stieleiche (Quercus robur), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Brombeere i. S. (Rubus i.S.) und Hopfen (Humulus lupulus) sind die typischen Arten. Geschützte Knicks sind lediglich an der nordöstlichen Grenze der Zooerweite-rungsfläche vorhanden (s.o.). Hier handelt es sich überwiegend um durchgewachsene Knicks, d.h. sie gehören dem Biotoptyp [HWb] an. Daneben gibt es einen Bereich, der dem Biotoptyp Knickwall mit jungen Gehölzen [HWj] angehört. Es handelt sich um einen knapp 50 m langen Abschnitt an der östlichen Grenze zum Bauhof. Der Bewuchs ist hier spärlich bzw. von Nitrophyten überwuchert.

Der östliche Teil des ehemaligen Knicks im Süden des derzeit intensiv genutzten Zoobereiches hat den Charakter einer Baumreihe angenommen, da hier lediglich die alten Eichen (Quercus robur) und Eschen (Fraxinus excelsior) übrig geblieben sind. Dieser Bereich wird damit dem Biotoptyp Baumreihe, alt [HRa] zugerechnet.

Einzelbäume

Innerhalb des Kernbereiches des Zoos gibt es zahlreiche Einzelbäume. Hier wurden nur die heimischen Laubbäume über 50 cm Durchmesser [HEa] und mit 12 bis 50 cm Durchmesser [HEt] sowie die Nadelgehölze [HEn] erfasst. Bei den heimischen Laubgehölzen sind Eiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Kirsche (Prunus avium) und Feldahorn (Acer campestre) vertreten.

Gebäude

Innerhalb des Kernbereiches des Zoos nehmen die Gebäude, die der Versorgung der Menschen dienen etwa 640 m² ein; Ställe, Tierunterkünfte und Lagerhallen stehen auf etwa 1.430 m².

Sonstige Flächen

Im östlichen Teil des Kernbereiches des Zoos befindet sich ein Kinderspielplatz [SXk].

Der westliche Bereich der an den Golfplatz angrenzenden Zoo-Wiesenfläche wird als Lagerplatz genutzt und gehört somit auch dem Biotoptyp Lagerplätze mit hohem Anteil an Ruderalvegetation [SIl] an. Innerhalb dieses Lagerplatzes befindet sich ein

Sandhügel, der dem Biotoptyp Sanddepot, vegetationslos [SKs] angehört. Außerdem wurde auf diesem Lagerplatz kürzlich ein Windrad errichtet.

Golfplatz, SEg

Wegeflächen, Gebäude

Wegeflächen und Gebäude sind auf dem Golfplatz nicht vorhanden.

Grünflächen

Die Grasflächen des Golfplatzes sind noch artenärmer als die des Zoos, sie werden - nicht näher unterteilt – dem Biotoptyp Einsaatgrünland [GYa] zugeordnet. In die Grünfläche eingebettet sind einzelne „Bunker“, die dem Biotoptyp sonstige vegetationsarme/-freie Fläche [SXy] angehören. Im nordwestlichen Bereich des Golfplatzes befindet sich eine etwa 150 m² große, von Brennnesseln (Urtica dioica) beherrschte Fläche, auf der sich mit dem Gemeinen Holunder (Sambucus nigra) auch eine Gehölzart angesiedelt hat. Die Fläche wird dem Biotoptyp Nitrophytenflur [RHn] zugerechnet.

Das im Abschnitt Zoo bereits erwähnte, westlich des Parkplatzes beginnende und bis zur nördlichen Grenze reichende Gehölz wird dem Biotoptyp Straßenbegleitgrün mit baumgeprägten Gehölzen [SVh] zugeordnet. In diesem Bereich hat es sowohl was die Artenzusammensetzung als auch die Ausprä-gung betrifft, eher einen „Knickcharakter“. So treten als „Überhälter“ Stieleiche (Quercus robur) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) auf. Daneben sind Feldahorn (Acer campestre), Hartriegel (Cornus sanguinea), Sandbirke (Betula pendula) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) vertreten.

Gehölze

Knicks, Baumreihen und Baumhecken

Für die Knicks innerhalb dieses Teiles des Planungsgebietes gilt in Bezug auf die Artenzusammensetzung das Vorgenannte entsprechend. Für den westlichen Bereich des das Plangebiet nach Norden begrenzenden Knicks gilt, dass er aufgrund der Tatsache, dass er an einer Waldkante verläuft, entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft und Umwelt vom 13.06.2013 dem Landeswaldgesetz unterliegt. In dem Erlass ist weiterhin festgelegt, dass Knicks unabhängig von ihrem Standort geschützt sind. Er gehört dem Biotoptyp Knicks im Wald und am Waldrand [HWw] an. Der östliche Bereich dieses Knicks, der außerhalb des Waldes verläuft, gehört dem Biotoptyp durchgewachsener Knick [HWb] an und unterliegt dem gesetzlichen Knick-Schutz. Das intensiv gepflegte Grasland des Golfplatzes endet direkt am Knickfuß. Das gilt auch für den am Waldrand liegenden Knick. Als Überhälter dominiert die Eiche (Quercus robur). Daneben kommt hauptsächlich die Hainbuche (Carpi-nus betulus) vor. Feldahorn (Acer campestre), Salweide (Salix caprea), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Zitterpappel (Populus tremula) und Brombeeren (Rubus i S.) sind beigemischt. Der Knick im Osten zum Parkplatz des Golfclubs, ebenfalls dem Biotoptyp durchgewachsener Knick [HWb] zugehörig, wird geprägt durch die Stieleiche (Quercus robur) als Überhälter. Weitere Arten sind Hasel (Corylus avellana), Feldahorn (Acer campestre) und Hainbuche (Carpinus betulus).

Einzelbäume

Auf dem Golfplatz gibt es zahlreiche Einzelbäume. Hier wird nach heimischen Laubbäumen über 50 cm Durchmesser [HEa], mit 12 bis 50 cm Durchmesser [HEt], weniger als 12 cm Durchmesser [HEj] sowie nach Nadelgehölzen [HEn] und nicht heimischen Laubbäumen [Hex] unterschieden. Es gibt lediglich einen heimischen Laubbaum mit über 50 cm Durchmesser.

Gebüsche, Feldgehölze

Ein Gebüsch aus Strauchweiden befindet sich im westlichen Bereich des Golfplatzes. Es gehört dem Biotoptyp Weidengebüsch außerhalb von Gewässern [HBw] an. Das Weidengebüsch an einem der Teiche wird als Nebencode Weiden kartiert, die Baumweiden an dem anderen Teich gehören dem Biotoptyp typisches Feldgehölz [HGy] an. Als Relikt eines ursprünglich hier verlaufenden Knicks stehen im südlichen Teil des Geländes 4 Haselnussbüsche (Corylus avellana), die dem Biotoptyp typisches Gebüsch [HBy] angehören. An dem die östliche Grenze des B-Plan-Gebietes bildenden durchgewachsenen Knick befindet sich in Höhe des Golfplatz-Parkplatzes ein etwas über 200 m² großer Bruchwald aus Baumweiden (Salix i. S.). Dieser Bruchwald hat sich aus einem verlandeten Kleingewässer entwickelt.

Zusammenfassende Bewertung: Die Knicks am Nord- und Nordostrand des Plangebietes unterliegen bis auf den nordwestlich Bereich, der an einen Wald angrenzt, dem gesetzlichen Biotopschutz. Sie besitzen eine hohe Biotopwertigkeit. Der Bruchwald an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist aufgrund der Größe von lediglich 200 m² nicht gesetzlich geschützt. Da er aber unmittelbar an einen Knick angrenzt, besitzt auch er einen hohen Biotopwert. Die baumgeprägten Böschungsbepflanzungen in den Randbereichen, die z. T. ähnliche Funktionen wie die Knicks erfüllen, besitzen ebenfalls eine hohe Biotopwertigkeit. Alle diese Bestände werden als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Pflanzung von Sanddorn auf einem neu aufgeschütteten Hügel östlich des Parkplatzes handelt es sich nicht um einen geschützten Knick; der südlich anschließende, auf einem Wall stockende Gehölzbestand weist zwar die für einen Knick typischen Gehölzarten auf, die Krautschicht ist jedoch ausschließlich von Gräsern geprägt. Außerdem handelt es sich nicht um eine aktuelle oder ehemalige Grenze landwirtschaftlicher Nutzflächen, so dass dieses Gehölz nicht dem Schutz nach § 21 LNatSchG SH unterliegt. Als ehemalige Knicks angelegte, aber im Laufe der Zeit durch die Nutzung stark beeinträchtigte bzw. veränderte Gehölzbestände an den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern des Sondergebietes 1 unterliegen ebenfalls aufgrund ihrer anthropogenen Überformung nicht mehr dem gesetzlichen Knickschutz. Diesen Beständen kommt aufgrund ihrer Lage innerhalb des Zoogeländes eine mittlere Biotop-Wertigkeit zu. Trotzdem werden sie soweit möglich, d.h. falls nicht ein hier verlaufendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht dem widerspricht, als zu erhalten festgesetzt. Die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes sind als Wasserflächen des Zoos bzw. des Golfplatzes alle künstlich angelegt. Sie dienen als Zierteiche, Schaugewässer für die Zootiere bzw. technische Gewässer und sind damit keine geschützten Biotope. Aufgrund ihrer Lage innerhalb der intensiv genutzten Freizeitbereiche bzw. bei den Gewässern auf dem Golfplatz auch aufgrund der Belastung durch Dünger und Unkrautbekämpfungsmittel haben sie eine mittlere Biotopwertigkeit. Gleiches gilt für das Abstandsgrün, während die Rasenflächen eine geringe Biotopwertigkeit und die versiegelten Flächen eine nachrangige Biotopwertigkeit aufweisen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Flora sind daher nicht zu erwarten.

Spezielle faunistische Erhebungen wurden nicht gemacht, doch kann davon ausgegangen werden, dass sich im Bereich des Zoos eine größere Anzahl insbesondere an heimischen Vogelarten und Kleinsäugern angesiedelt hat. Es handelt sich allerdings um allgemein verbreitete, wenig scheue Arten. Die naturnah gestalteten Gewässer könnten Lebensraum für Amphibien sein, die Blüten im Sommer ziehen zahlreiche Insekten an. Besonders geschützte Tier- und Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schwerpunktbereich des Vogelzuges und der Vogelrast

Im Landschaftsplan sind keine Hinweise auf besondere Tierarten im Plangebiet zu finden.

Bewertung des faunistischen Potenzials: Für die Tierwelt haben die Knicks eine besonders hohe Bedeutung. In Abhängigkeit von der Qualität des Biotops leben hier bis zu 7.000 Tierarten. Ein einziger Knick im östlichen Hügelland kann allein 1.600 bis 1.800 verschiedene Tierarten enthalten - hauptsächlich Wirbellose, wie Heuschrecken, Schwebfliegen, Schmetterlinge und Käfer. Für viele Tierarten sind Brombeeren und Rosen, Weißdorn und Schlehe ausgesprochen attraktiv oder sogar existenzbedingend, wie Untersuchungen über Insektenfauna und Vogelwelt belegen. Diese Dornensträucher sind in den innerhalb des Plangebietes vorkommenden Knicks aber relativ selten, so dass man davon ausgehen kann, dass die oben genannten Zahlen nicht erreicht werden.

Auffällig ist zudem die reiche Singvogelwelt der Knicks. Häufige Arten sind zum Beispiel Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Goldammer. In gut entwickelten Knicks brüteten in den Jahren 1960-80 durchschnittlich 10 Vogelpaare auf einem Kilometer Knicklänge. Aufgrund der allgemeinen Verschlechterung der Gesamtsituation der Knicks und insbesondere der Intensivierung der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten hat sich die Anzahl der Vogel-Brutpaare jedoch deutlich verringert.

Die ständige Grünlandpflege auf dem Golfplatz sowie der relativ hohe Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden haben dazu geführt, dass der Golfplatz an sich als Lebensraum für die Fauna von eher geringer Bedeutung anzusehen ist.

Die Knicks und die baumgeprägte Böschungsbepflanzung als Hauptlebensräume der Vögel und Kleinsäuger werden als zu erhalten festgesetzt, neue Gehölze werden gepflanzt und neue blütenreiche Saumflächen werden angelegt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna ist daher nicht zu erwarten.

a.2 Schutzgut Boden und Wasser

Der Planungsraum II liegt im östlichen Teil des schleswig-holsteinischen Jungmoränengebietes.

Das Gebiet um Grömitz liegt dabei in der Bodenlandschaft Wagrische Halbinsel/Lübecker Bucht mit Fehmarn. Auf der Wagrischen Halbinsel nahm die Mächtigkeit der letzten Vereisung von Norden nach Süden ab. Sie hinterließ unterschiedlich vorverdichtete Geschiebelehme und -mergel als bodenbilden-de Substrate. Es herrschen Pseudogleye und Parabraunerden vor.

Hinzu tritt der unmittelbare Küstensaum mit einem ganz eigenen Bodeninventar. U. a. die Küstenbereiche von Grömitz und Pelzerhaken bestehen aus teilweise überdünten Strandwällen. Hier konnten sich überwiegend Gleye, Lockersyroseme und

Regosole sowie deren Übergänge entwickeln. In den Senken treten Niedermoore hinzu.

Das Plangebiet, insbesondere der derzeit als Golfplatz genutzte nördliche Bereich ist leicht hügelig. Hochpunkte befinden sich im südlichen Bereich auf der derzeitigen Brachfläche und im südwestlichen Teil des Golfplatzes. Von hier fallen die Flächen Richtung Norden ab. Der größte Teil des derzeitigen Kernbereiches des Zoos liegt in einer Senke. Das Plangebiet wird nahezu vollständig durch Knicks und baumgeprägte Böschungsbepflanzung eingefasst.

Der Boden des Plangebietes ist über Jahrhunderte landwirtschaftlich genutzt worden und ist somit als kulturbetont einzustufen.

Der größte Teil des jetzigen Kerngebietes des Zoos und der gemeindliche Bauhof sind auf einer rekultivierten Müllkippe aus Haus- und Sperrmüll sowie Bauschutt errichtet. So ist dieser Bereich in dem Flächennutzungsplan noch als Bereich von Altablagerungen gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Bewertung des Bodenpotenzials: Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um unterschiedlich strukturierte intensiv genutzte Grün-, Wege- oder Lagerflächen. Hier wurde bereits in weiten Bereichen in das natürliche Bodengefüge eingegriffen. Teilbereich 2 besteht überwiegend aus intensiv genutzten Grünlandflächen, die z. T. als Weide und z.T. als Lagerflächen genutzt werden und aus wassergebundenen Stellplätzen, bei denen auch bereits ein Eingriff in das natürliche Bodengefüge stattgefunden hat. Bei dem Teilbereich 3 handelt es sich um intensiv bzw. extensiv genutzte Grünlandflächen. In dem Teilbereich 4, dem derzeitigen Golfplatz, wurde das natürliche Bodengefüge zumindest in Teilbereichen erheblich verändert, es handelt sich um intensiv genutzte Grünlandflächen.

Der Verlust der Bodenfunktion in den zu versiegelnden Bereichen ist auszugleichen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind daher nicht zu erwarten.

Alle Bereiche waren ursprünglich landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass zumindest die oberen Bodenschichten anthropogen überformt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene stehende oder fließende Oberflächengewässer vorhanden. Alle Gewässer sind künstlich geschaffen bzw. verändert worden.

Der sich in dem Kernbereich des Zoos befindende über 1.800 m² große Teich resultiert dabei aus einer Aufweitung eines ehemaligen Grabens. Er steht mit einem etwa 40 m langen Grabenabschnitt in Verbindung, der am Fuße eines ehemaligen Knicks entlang läuft. Dieser Graben ist mit einem weiteren etwa 170 m langen, jedoch nur zeitweilig wasserführenden, neu angelegten Graben verbunden.

Während es sich bei dem Seehundbecken um ein betoniertes Bassin handelt, sind die übrigen Gewässer durch Abgrabung des Bodens und ohne künstliche Dichtung entstanden.

Erst im Jahre 2011 wurde durch das Aufschieben des Erdhügels am Affenhaus der den Hügel umgebende Wassergraben geschaffen.

Die zwei sich auf dem Golfplatz befindenden Teiche sind als Wasserhindernisse für die Golfer und für die Entwässerung des Golfplatzes angelegt worden und werden daher, obwohl sie sehr naturnah ausgebildet wurden, dem Biotoptyp sonstiges technisches Gewässer mit naturnahen Ufern [FXy] zugeordnet. Zu dieser Einschät-

zung trägt auch der nicht unerhebliche Eintrag von Düngern und Unkrautvernichtungsmitteln, die auf dem Golfplatz zum Einsatz kommen, bei.

Alle drei stehenden Wasserflächen innerhalb des bestehenden Zoos werden dem Biotoptyp Zierteiche [FXt] zugeordnet.

Der etwa 40 m lange Grabenabschnitt, der am Fuße eines ehemaligen Knicks nördlich des Kernbereiches des Zoos entlang läuft, gehört dem Biotoptyp Graben bis 5 m Breite mit alten Gehölzen an [FGa]. Bei den Gehölzen dominieren Stieleiche (Quercus robur) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Ein Abschnitt des südlich des Kernbereiches liegenden ehemaligen Knicks gehört dem gleichen Biotoptyp an (s. Grünflächen).

An dem etwa 170 m langen, im nördlichen Bereich des Zoos von Nord nach Süd verlaufenden, nur zeitweilig wasserführenden Graben stehen im südlichen Abschnitt alte Kopfweiden, weiter nördlich treten Ziergehölze, Weidenaufwuchs und Hochstauden auf. Damit wird dieser Bereich dem Biotoptyp Graben bis 5 m Breite mit stellenweisem Gehölzaufwuchs [FGn] zugerechnet.

Unterhalb des Plangebietes befindet sich der Grundwasserkörper Kossau/Oldenburger Graben (ST07). Er hat eine Flächengröße von 1.230 km². Nach seinem Stammdatenblatt ist er weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet. 78 % der Deckschichten werden als günstig, 17 % als mittel und nur 4 % als ungünstig bezeichnet.

Die Gemeinde Grömitz wird von dem Wasserwerk Karkbrook versorgt. Um das Wasserwerk liegt ein Wasserschongebiet, das an dem westlichen Rand des B-Plan-Gebietes endet. Die Nutzung des Grundwassers erfolgt aus den quartiären Wasserleitern.

Bewertung des Wasserpotenzials: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Durch die Überbauung mit Gebäuden geht die direkte Versickerungsfläche für Regenwasser verloren. Es wird jedoch kein Regenwasser abgeführt, sondern innerhalb des Geländes versickert bzw. in die vorhandenen Gewässer eingeleitet. So bleibt es im Landschaftsraum erhalten.

Die Wegeflächen erhalten eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, so dass Regenwasser versickern kann.

Der Einsatz von Düngern und Unkrautbekämpfungsmitteln wird in dem bisher als Golfplatz genutzten Bereich deutlich reduziert, was auf Dauer der Grundwasserqualität zu Gute kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

a.3 Schutzgut Luft und Klima

Großräumig ist Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es herrscht somit ein ausgesprochen gemäßigtes, feuchttemperiertes und ozeanisches Klima, in dem zum Teil starke Winde aus westlichen Richtungen vorherrschen.

Grömitz liegt nach Aussage des Landschaftsplanes auf der Klimagrenze des schleswig-holsteinischen Hügellandes und der Ostseeküste. Vorherrschende Winde

aus südwestlicher oder nordöstlicher Richtung sind klimabestimmend. Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolkenreichtum, mit einer hohen Zahl an Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die Jahresmitteltemperatur in der Region liegt mit ca. 8,2°C um 0,5°C niedriger als die durchschnittliche Temperatur in Schleswig-Holstein.

Die höchsten Niederschlagswerte sind im Juli und August, die niedrigsten zwischen Februar und April zu verzeichnen. Mit 664 mm im Jahr sind die Niederschläge deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt mit 750 mm, da sich die aus Westen kommenden Tiefdruckgebiete an der hohen Geest und am westlichen Rand des östlichen Hügellandes abregnen. Das östliche Hügelland liegt daher im „*Regenschatten*“. (aus Landschaftsplan)

Auf Flächen mit niedriger Vegetation wie Brachen oder Grünland, insbesondere auf feuchten Standorten wird bodennahe Kaltluft produziert.

Die Überbauung von Flächen bedeutet einen Verlust von Vegetationsflächen, die zu einer Filterung der Luft sowie zur Wasseranreicherung durch Verdunstung beitragen. Verbunden mit der Überbauung von Flächen kann somit ein Anstieg der Temperaturen durch Aufheizen der Flächen sein.

Bewertung Klima/Luft: Kleinklimatisch gesehen ist der Vorhabensbereich von untergeordneter Bedeutung, da es sich weder um eine Kaltluftentstehungsflä-che, eine Frischluftschneise noch um eine Waldfläche handelt (allgemeine Bedeutung). Der Anteil der Fläche, die vollständig überbaut werden darf, ist zum einen sehr gering. Zum anderen ist es das ureigene Interesse eines jeden Zoobetreibers, dass die Besucher nicht durch eine ausgeräumte, sich im Sommer stark aufheizende Landschaft laufen, sondern dass das Gelände ab-wechslungsreich mit zahlreichen Pflanzen, die auch Schatten spenden, gestaltet ist und dass entsprechende Schattenplätze für die Tiere vorhanden sind. Somit werden die vorliegenden Planungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Gerade der doch eher wenig strukturierte Bereich des Golfplatzes wird durch eine entsprechende Bepflanzung zu einer Aufwertung des Klimas in diesem Bereich führen.

Durch die Festsetzung, den alten Grünzug sowie den Baumbestand in den Randbereichen zu erhalten, werden die für eine positive Klimabildung wertvollen Bestände gesichert.

Relevante Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

a.4 Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima:

Durch die Überbauung mit Gebäuden geht die direkte Versickerungsfläche für Regenwasser verloren. Es wird jedoch kein Regenwasser abgeführt, sondern innerhalb des Geländes versickert bzw. in die vorhandenen Gewässer einge-leitet. So bleibt es im Landschaftsraum erhalten.

Die Wiesenflächen insbesondere im Bereich des SO 3gehen als Nahrungsfläche für die Singvögel und Kleinsäuger verloren, gleichzeitig entstehen durch die Extensivierung und Bepflanzung im Golfplatzbereich sowie die Anlage der blütenreichen

Saumstreifen jedoch neue Nahrungsflächen, auf die die vertriebenen Arten ausweichen können.

Weitere Wirkungsbeziehungen von Bedeutung sind nicht erkennbar.

a.5 Schutzgut Landschaft

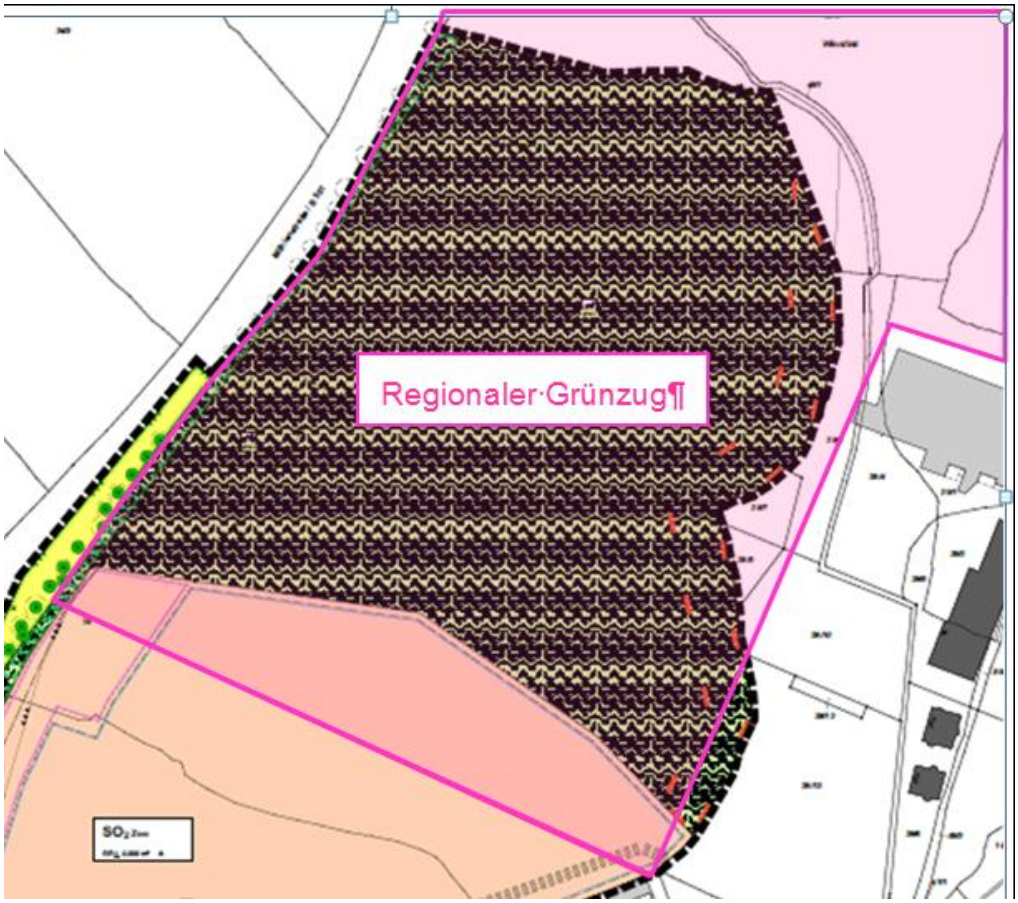
Etwa 890 m östlich des B-Plan-Gebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG, die Grömitzer Heide, Nummer 13.

Nördlich des Vorhabenstandortes ist das Klostergelände in Cismar als Landschaftsschutzgebiet Nummer 10 des Kreises Ostholstein festgesetzt. Die Entfernung beträgt mindestens 3.700 m.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sollen „historisch gewachsene Kulturlandschaften" und „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft geeignete Flächen“ bewahrt, geschützt und zugänglich gemacht werden. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, …, Bäume und Gehölzstrukturen, …, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume … sind zu erhalten ... (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).

Dem Erhalt dieser Flächen soll unter anderem die Ausweisung der regionalen Grünzüge Rechnung tragen. Eine gebietsscharfe Abgrenzung gibt es nicht. Aufgrund der vorliegenden Siedlungssituation erscheint es aber sinnvoll, diese Grenze zwischen der jeweils nördlichsten Bebauung westlich und östlich des B-Plangebietes in etwa auf der im Regionalplan vorgegebenen Linie zu ziehen.

Bild 6: Auszug aus Abbildung 7 Anlage 2 „Grünordnerischer Fachbeitrag“



Damit liegt lediglich ein kleiner Bereich des SO2 innerhalb des regionalen Grünzuges, der Rest wird als Grünfläche Zoo ausgewiesen. Damit ist die Planung mit den Zielen des Regionalen Grünzuges vereinbar.

Bis auf den Bereich im Süden des Plangebietes, der an die Gärten der Häuser an dem Brookgang anschließt und die direkt innerhalb des Ortes liegenden Flächen sowie einen kleinen Abschnitt an der nordöstlichen Grenze wird der gesamte Bereich durch Knicks bzw. eine baumgeprägte Böschungsbepflanzung eingefasst.

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung für die Errichtung der baulichen Anlagen auf 12 m und der Volieren auf 15 m wird zudem sichergestellt, dass die Gebäude nur eine geringe Sichtbarkeit im Landschaftsraum haben. Mit der Festsetzung der Höhen für die Windenergieanlage und den Schornstein des Blockheizkraftwerkes wird lediglich der Bestand abgesichert: Innerhalb des Sondergebietes ist sowohl ein Windrad als auch ein Heizhaus mit einem entsprechend hohen Schornstein vorhanden.

Die am Rand des Geltungsbereiches bestehenden Grünstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Im südlichen, nordöstlichen und östlichen Bereich werden Maßnahmen zur Anpflanzung festgesetzt, um die Einbindung in den Landschaftsraum zu fördern.

Bei dem hier betroffenen Bereich des regionalen Grünzugs handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die Sondergebietsflächen gehören bereits jetzt zum Zoo und sind somit nicht frei zugänglich. Die im Norden liegende Erweiterungsfläche ist derzeit als Golfplatz ebenfalls nicht für jedermann zugänglich. D. h es wird durch die Erweiterung des Zoos die Erholung in der freien Landschaft nicht eingeschränkt. Die Attraktivität des Zoos als Erholungsort nimmt durch die Vergrößerung der Anlage und die damit verbundene Angebotserweiterung aber enorm zu.

Um den hohen Grünanteil sicherzustellen und die Vereinbarkeit mit dem regionalen Grünzug zu gewährleisten, wird der größte Teil des Bereiches des regionalen Grünzuges, der innerhalb des B-Plan–Gebietes liegt, als Grünfläche „Zoo“ festgesetzt, in der bauliche Anlagen und Einrichtungen nur bis zu einer Größe von 1.000 m² zulässig sind. Diese Grünfläche „Zoo“ stellt eine Verbindung des regionalen Grünzuges mit den innerörtlichen Grünflächen des jetzigen Zoos dar.

Eine zusätzliche Aufwertung erhält der regionale Grünzug durch die Festsetzung des nördlichsten Bereiches des Plangebietes als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die umgebenden unzerschnittenen Landschaftsräume werden durch die Umnutzung der Erweiterungsflächen nicht beeinflusst.

Es sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

a.6 biologische Vielfalt

Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes konnte sich bisher großflächig keine große biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Bestimmte, nicht scheue Arten kommen in großen Beständen vor, während andere sich durch die Menschen gestört fühlen. Die Wasserbereiche ziehen zahlreiche Lebewesen an. Mit dem Projekt

„Bienenhotel“ wird vielen teilweise bedrohten Insektenarten ein Unterschlupf, eine Überwinterungs- und Brutmöglichkeit gegeben.

Bewertung der Biologischen Vielfalt am Ort des B-Plans: Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die biologische Vielfalt durch Folgen intensiver Nutzung gemindert. Die Knicks und Gehölzbestände bieten eine hohe Lebensraum- und Strukturvielfalt, so dass hier die biologische Vielfalt am höchsten ist.

Eine Beeinträchtigung großräumiger Populationszusammenhänge wird nicht verursacht.

Die Knicks und die baumgeprägte Böschungsbepflanzung als Hauptlebens-räume der Vögel und Kleinsäuger werden als zu erhalten festgesetzt, neue Gehölze werden gepflanzt und neue blütenreiche Saumflächen werden ange-legt. Diese Flächen sind auch für das Projekt „Bienenhotel“ von großer Bedeutung.

Die vorhandenen Gewässer nehmen eine Fläche von etwa 4.665 m² ein. Um auf der einen Seite zu gewährleisten, dass weiterhin Wasserflächen in ausreichendem Maße auf dem Gelände vorhanden sind und auf der anderen Seite die Entfaltungsmöglichkeiten des Zoos nicht zu stark einzuschränken, werden nicht speziell diese Flächen als zu erhalten festgesetzt, sondern es wird eine Passage in die textlichen Festsetzungen übernommen, dass innerhalb der Sondergebiete und der Grünfläche „Zoo“ mindestens 4.650 m² offene Wasserflächen vorhanden sein müssen. Es wird darüber hinaus eine neue Wasserfläche am Rande des Plangebietes geschaffen und als zu erhalten festgesetzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist daher nicht zu erwarten

b. Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Wie unter 6.1.2 bereits dargelegt befinden sich im Plangebiet und dessen Umfeld (Radius 1.000 m) keine „Natura 2000“-Gebiete.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt über 1.100 m entfernt, es handelt sich um das Gebiet mit der Nummer DE 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“, das ebenfalls in 1.100 m Entfernung zum Plangebiet liegt (vergl. Punkt 1.2.3).

Aufgrund dieser Entfernung kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden, so dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht näher dargestellt werden müssen.

c. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der bestehende Zoo hat sowohl für die Erholung der Einwohner als auch der Besucher eine große Bedeutung.

Als Emissionen gehen von dem Zoogelände Schall (Lärm) und Gerüche aus. Weiterhin fällt Mist an, der außerhalb des Geländes gelagert wird.

Bei Durchführung der Planung werden von dem Gelände auch weiterhin Freizeitlärm, Tiergeräusche und in geringem Maße Motorenlärm von den an- und abfahrenden PKW sowie Gerüche ausgehen.

In der Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH (Berichtsnummer: 0295-S-01-19.02.2015/0)(Anlage 3) wurde für die Beurteilung der Geruchsimmissionen nach den Vorgaben der „*Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)*“ verfahren.

Der einzige Geruchsemittent im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes und im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte ist das Zoogelände. Auf der Grundlage der Angaben des Betreibers des Zoos über den vorhandenen und geplanten Tierbestand wurden die Emissionsdaten für die Tiere ermittelt Die 443 Tiere entsprechen 61,58 GV (Großvieheinheiten). Zur Ermittlung der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung sind die Emissionsquellen mit 8.760 Stunden des Jahres, also im Dauerbetrieb ihrer Emissionen, gerechnet worden. Es ergibt sich ein Gesamtgeruchsstoffstrom für den Zoo in Höhe von 6,3093 MGE/h(106 Geruchseinheiten je Stunde).

Auf den Beurteilungsflächen, auf denen sich Wohnbebauung befindet, können Geruchsstundenhäufigkeiten von weniger als 10 % prognostiziert werden. Damit kann der in der GIRL definierte Immissions-wert (IW) für Wohngebiete an fast allen Grenzen des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im südwestlichen Bereich gibt es geringfügige Überschreitungen des Wertes, hier allerdings auf Flächen, die nicht durch Wohnbebauung genutzt werden. Höhere Werte (Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 32 %) können für die Flächen für Gemeinbedarf der Feuerwehr östlich des Zoos prognostiziert werden.

Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsemissionen durch das Plangebiet Zoo auf die umliegende Wohnbebauung kann auf Grund der vorliegenden Emissionsansätze und Rechenergebnisse ausgeschlossen werden.

In der Geräuschprognose des Ingenieurbüros Lücking & Härtel GmbH (Berichtsnummer: 0295-G-01-06.01.2016/2) konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie Schleswig-Holstein an den umliegenden Bebauungen prognostiziert werden und weist damit die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der vorhandenen Umgebungsnutzung nach (vergl. Anlage 4). Es wurden die Emissionsdaten der Tiere, des Parkplatzes, der Besucher und der technischen Anlagen sowie die Emissionen außerhalb des Plangebietes, d.h. auf der Bundesstraße berücksichtigt.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei konkreten Genehmigungsverfahren und bei großen Abweichungen der im genannten Gutachten gewählten Emissionsansätze hinsichtlich der Tierzahlen nachzuweisen.

Bei Bauvorhaben auf dem Gelände des Zoos sind, sofern es sich um Gebäude mit einer schutzbedürftigen Nutzung nach DIN 4109 handelt, sind die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

d. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt oder werden erwartet.

e. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nahezu alle Tiere verbringen die Nächte in den Ställen, so dass die von den Tieren ausgehenden Geräuschemissionen soweit wie möglich reduziert werden. Der Mist aus den Ställen wird regelmäßig entsorgt, um Geruchsemissionen zu minimieren.

Abfälle werden in den dafür vorgesehenen Behältern gesammelt und nach der Wertstofftrennung ordnungsgemäß entsorgt.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet.

Das Regenwasser wird im Plangebiet aufgefangen, um dieses für ein eigenes Netz von naturnahen Seen und Bächen zu nutzen.

f. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gerade wurde auf dem Zoogelände ein Windrad zur Energiegewinnung installiert.

Die Heizungsanlage wurde erneuert. Es wurden Wärmerückgewinnungsanlagen und Lüftungen, die warme Luft in die Gebäude zurückbringen, installiert.

Die Beleuchtung wurde durch LED-Lampen ersetzt.

Zum Konzept des Zoos gehört es, viele heimische Baumaterialien zu verwenden und möglichst viele Baustoffe wieder zu verwenden. Es wird großer Wert auf die Langlebigkeit der Materialien gelegt. Als schnell nachwachsender Rohstoff wird vermehrt Bambus eingesetzt.

g. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes gut und wird durch die geplanten Maßnahmen nicht negativ beeinflusst, da die Zooerweiterung nicht dazu dient, mehr Tiere zu halten , sondern den vorhandenen Tieren einen größeren Lebensraum zu bieten.

h. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c), und d).

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Arten- und Lebensgemeinschaften sind durch die Geruchs- und Geräuschemissionen keine Konflikte zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass es hier auch keine Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie Arten- und Lebensgemeinschaften geben kann.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen bisherige planungsrechtlich gesichert werden soll. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Zoo eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu ist die

Ausweisung entsprechender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der Lage in der Stadt, der vorhandenen Erschließung und einer Neuordnung bereits genutzter Bereiche ist eine Bebauung im Interesse vieler Belange sinnvoll. Eine Nullvariante an diesem Standort würde keinen natürlichen und unberührten Lebensraum sichern, sondern es würden die Grünstrukturen des Zoos solange erhalten bleiben, bis hier Begehrlichkeiten geweckt werden, die Flächen als Bauland auszuweisen.

Die Überbauung der Fläche mit Gebäuden und die Inanspruchnahme des Bodens für Wege und Plätze sind mit unvermeidbaren Eingriffen verbunden.

Die durch die Bebauung entstehenden möglichen Konflikte werden nachfolgend dargestellt, unterschieden nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikten:

a) Baubedingte Auswirkungen sind zumeist kurzfristige Belastungen, wie:

- Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen
- Abschieben des Oberbodens
- Abschwemmen von Stoffen
- Lärm, Erschütterungen, Staub

Als baubedingte Beeinträchtigungen sind Verluste der Bodenfunktionen zu erwarten, die über das Maß der späteren Anlagen hinausgehen. Dazu gehören Deponieflächen für den Bodenaushub und Verdichtungen durch Baumaschinen. Natürliche Bodenfunktionen können durch das Abschieben und die Vermischung des Oberbodens beim Wiederauffüllen weitgehend gestört werden.

b) Anlagebedingte Auswirkungen können erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sein, durch:

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung
- Barriereeffekte durch die Baukörper
- Änderungen des Kleinklimas
- Sichtbarkeit von Anlagen im Landschaftsbild.

c) Betriebsbedingte Auswirkungen können sein:

- Schadstoffemissionen durch Straßenverkehr
- Lärm- und Geruchsemissionen durch Tiere
- Lärmemissionen durch Menschen.

d) Auswirkungen nach dem Ende der Nutzungszeit

Es ist davon auszugehen, dass nach einer möglichen Aufgabe des Zoos die Anlagenteile entweder zurückgebaut oder aber zumindest teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Schutzgut Mensch: Bauarbeiten wirken sich negativ auf den Erholungswert des Gebietes aus. Aus eigenem Interesse wird der Zoobetreiber die Arbeiten so legen, dass die Auswirkungen möglichst gering sind, dass z.B. die Arbeiten weitestgehend außerhalb der Saison ausgeführt werden. Es handelt sich zudem um vorübergehende Beeinträchtigungen.

Die Anlagebedinge Auswirkung der Sichtbarkeit im Landschaftsbild wird durch die Eingrünung des Geländes minimiert.

Die Betriebsbedingten Auswirkungen liegen alle unterhalb der Grenzwerte.

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass ein langfristig überlebensfähiger Zoo geschaffen wird, der als Naherholungsgebiet und Touristenmagnet dient.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Zoo langfristig nicht überleben kann und andere Begehrlichkeiten an die Fläche gestellt werden.

Da die Erschließung bereits vorhanden und das Gebiet größtenteils bereits als Zoo genutzt wird, ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft: Diese Schutzgüter werden hauptsächlich durch bau- und anlagenbedingte Auswirkungen beeinträchtigt: Die Durchführung der Planung bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von Boden und den Verlust von Versickerungsfläche. Es handelt sich aber nicht um eine seltene oder gefährdete Bodenart und das Wasser wird in das Gelände abgeleitet und bleibt im Landschaftsraum erhalten. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund seiner intensiven Nutzung insbesondere im Bereich des Golfplatzes nur einen geringen Wert. Auf den Erweiterungsflächen stehen kaum Bäume, so dass es sich um keine für ein Stadtklima wertvolle Schattenfläche handelt. Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und die Anlage und Sicherung von Wasserflächen und Saumstreifen in den Randbereichen werden neue Lebensräume geschaffen und eine Vernetzung mit der umgebenden Landschaft erreicht.

Bei einer Nicht-durchführung der Planung werden auf den verbliebenen Freiflächen keine neuen Lebensräume entstehen, da diese intensiv gepflegt werden (Golfplatz).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Aufgrund nicht bekannter archäologischer Fundplätze o.ä. kann keine Betroffenheit durch die Neuordnung im Gebiet entstehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Um eine rein sektorale Betrachtung zu vermeiden, sind Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern bereits in den entsprechenden Kapiteln erfasst worden. Dabei musste von den bekannten und erforschten Beziehungen ausgegangen werden, die vermutlich jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Umweltbeziehungen darstellen.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Durch die Ausweisung des nördlichen Teiles des Plangebietes als Grünfläche „Zoo“ mit einer untergeordneten Zulassung von Gebäuden kann die Beibehaltung der Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges gesichert werden. Zudem wird mit der Umwandlung des Golfplatzes in einen Teil des Zoos diese Fläche einer größeren Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die Fläche wird ihrer Erholungsfunktion besser gerecht.

Mit der Planung wird eine Verbindung des regionalen Grünzuges mit innerörtlichen Grünflächen geschaffen.

In sämtlichen Teilbereichen sollen alle notwendigen Wege und Stellplätze in einer wassergebundenen Form befestigt werden, so dass einige der wichtigen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Lediglich die Zufahrten und Veranstaltungsflächen in den Sondergebieten dürfen gepflastert werden.

Das natürliche Bodenrelief ist weitestgehend zu erhalten, im Bereich der Außengehege kann es zu Geländeabträgen und -auffüllungen kommen, dies ist bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt worden. Wird Oberboden zur Anlage von Gebäuden, Plätzen o.ä. abgeschoben, so ist er fachgerecht zu sichern und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Vorgaben vor allem aus dem Bundesbodenschutzgesetz müssen erfüllt werden. 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.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Baustelleneinrichtungen oder andere Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind in den als zu erhalten festgesetzten Grünbeständen nicht zulässig.

Vor Beginn von Abrissarbeiten – falls welche geplant sind – ist zu prüfen, ob es an oder in dem Gebäude Vogelnester oder Fledermausvorkommen gibt. Falls dies der Fall ist, muss der Abriss in einer Zeit passieren, in der diese Tiere den Lebensraum nicht nutzen.

An Gehölze gebundene Arten sind durch die gesetzliche Regelung, dass es nach § 39 Abs. 5 Zif. 2 BNatSchG u. a. verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis 30. September Bäume, Knicks, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze außerhalb von Wäldern abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, geschützt.

Kompensation

Anlage und Pflege eines 10 m breiten Gehölzstreifens aus heimischen Gehölzarten mit einem vorgelagerten 3,5 m breiten Saumstreifen an der südlichen Grenze des B-Planes. Das ergibt nach Abzug der hier bereits stehenden Pflanzung eine Pflanzfläche von etwa 1.952 m².

Pflanzung je nach Art 1 Stück je 1 m² oder 1 Stück je 2 m². Neben den in Tabelle 2 aufgeführten Arten können bis zu 30% auch folgende Arten verwendet werden:

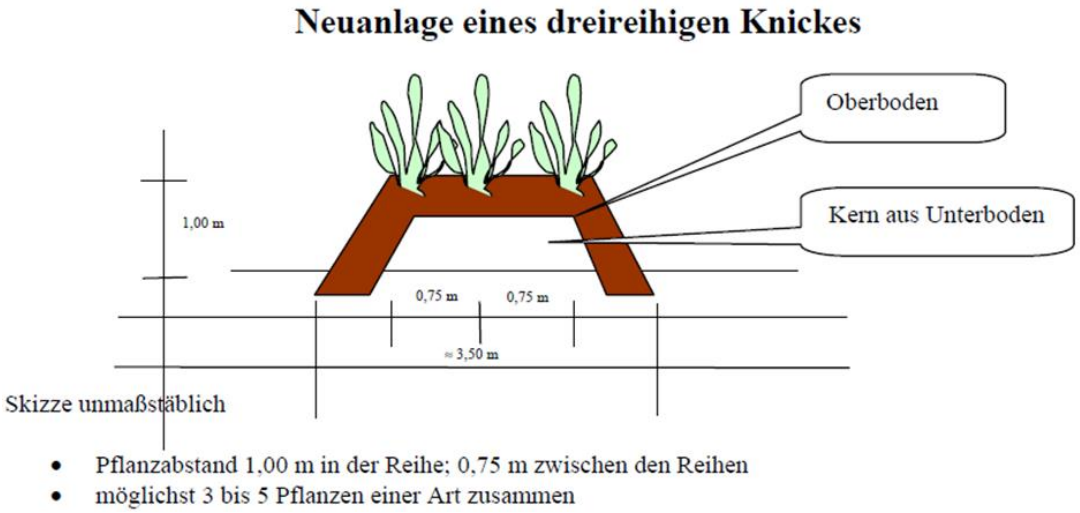
Tabelle 1: ergänzende Pflanzenliste südlicher Gehölzstreifen

Kornelkirsche	*Cornus mas*	STR 2 x v Co 60-100
Felsenbirne	*Amelanchier lamarckii*	STR 2 x v Co 60-100
Apfelbeere	*Aronia melanocarpa*	STR 3 x v Co 60-80
Sandbirke	*Betula pendula*	V HEI 125-150 OB
Färber-Ginster	*Genista tinctoria*	2 x v Co 40-60
Stechpalme	*Ilex aquifolium*	B, 2 x v 40-60 MB
Rainweide	*Ligustrum vulgare*	STR 2 x v Co 60-100
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	STR 2 x v Co 60-100
Europäischer Pfeifenstrauch	*Philadelphus coronarius*	STR 2 x v Co 60-100

Kirsch-Pflaume	*Prunus cerasifera*	STR 2 x v Co 60-100
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*	STR 2 x v Co 60-100
Kartoffelrose	*Rosa rugosa i.S.*	2 x v Co 40-60
Gewöhnlicher Flieder	*Syringa vulgaris*	STR 2 x v Co 60-100

- Anlage und Pflege einer zwei- bis dreireihigen Pflanzung heimischer Gehölze auf einer Fläche von 265 m² an der nordöstlichen Grenze (zu den Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr“). Es sind die in Tabelle 3 genannten Arten zu verwenden. Pflanzung: 1 Stück / 2 m². In diese Fläche sind mindestens 3 Bäume zu integrieren. Es sind nicht weniger als 5 Pflanzen einer Art zusammen zu pflanzen.
- Anlage und Pflege eines Knicks an der nordöstlichen Grenze des B-Planes (Höhe Parkplatz Golfplatz) auf einer Fläche von 460 m² gemäß Abbildung 1 und Tabelle 2.

Abbildung 1: Neuanlage eines dreireihigen Knickes aus Merkblatt für Knickneuanlagen „bunter Knick“



Es sind 2 Überhälter zu pflanzen.

Tabelle 2: Pflanzenliste Knick

Nr.	Name deutsch	Name botanisch	Qualität
	Bäume/ Überhälter		
1	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	H 2xV 8-10 OB
2	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	H 2xV 8-10 OB
3	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	H 2xV 8-10 OB
	Sträucher/ Heister		
4	Wildapfel	*Malus communis*	V STR 3 TR OB 60-100
5	Schlehe	*Prunus spinosa*	V STR 3 TR OB 60-100
6	Weißdorn	*Crataegus monogyna*	V STR 3 TR OB 60-100
7	Vogelkirsche	*Prunus avium*	V HEI 125-150 OB
8	Hainbuche	*Carpinus betulus*	V HEI 80-100 OB
9	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	V HEI 125-150 OB
10	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	V HEI 80-100 OB

11	Traubenkirsche	*Prunus padus*	V STR 3 TR OB 60-100
12	Hartriegel	*Cornus sanguinea*	V STR 4 TR OB 60-100
13	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	V HEI 125-150 MB
14	Haselnuss	*Corylus avellana*	V STR 4 TR OB 60-100
15	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	V STR 3 TR OB 60-100
16	Schneeball	*Viburnum opulus*	V STR 4 TR OB 60-100
17	Salweide	*Salix caprea*	V STR 4 TR OB 60-100
18	Eberesche	*Sorbus aucuparia*	V HEI 125-150 OB
19	Brombeere	*Rubus fruticosus*	2 j. Ausl. OB 60-100
20	Himbeere	*Rubus idaeus*	2 j. Ausl. MTB 60-100
21	Hunds-Rose	*Rosa canina*	V STR 3 TR OB 60-100
22	Zaun-Rose	*Rosa rubiginosa*	V STR 3 TR OB 60-100
23	Jelängerjelieber	*Lonicera periclymenum*	2 Tr. MTB 60-100
24	Hopfen	*Humulus lupulus*	MTB 60-100

- Anlage und dauerhafte Pflege von „Knickschutzstreifen“, „Gehölzschutzstreifen“ und „Gewässerschutzstreifen“ als blütenreiches Grünland auf 4.882 m² entlang der als zu erhalten festgesetzten Grünstrukturen. Hierzu erfolgt eine Verletzung der vorhandenen Grasnarbe auf etwa 50 % in auf den gesamten Bereich verteilten Kleinflächen und auf diesen Flächen eine Initialansaat mit standortgerechten Blumen der Wiesen und Säume aus regionaler Herkunft. Diese Saumstreifen sind maximal 3 mal jährlich zu mähen (bei Auftreten des Jakobskreuzkrautes in diesen Beständen auch häufiger). Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und konventionellem Mineraldünger ist nicht zulässig.
- Für das im nördlichen Bereich des Plangebietes anzulegende Gewässer mit einer mindestens 1.000 m² großen offenen Wasserfläche ist der Oberboden abzuschieben und zu sichern. Das Gewässer soll an der tiefsten Stelle mindestens 1,00 m tief sein. Eine künstliche Abdichtung ist nicht zulässig. Die Ufer sind besonders im Norden und Westen als flachauslaufende, besonnte Uferzonen zu gestalten. Es erfolgt keine Anpflanzungen im und am Gewässer. Das Gewässer ist von einer extensiv genutzten Wiesenfläche (s. Saumstreifen) zu umgeben. Die Fläche darf nicht als Gehege für Zootiere genutzt werden.
- Die Flurstücke 28/1 und 59/1 befinden sich im Eigentum des Betreibers des Zoos. Unmittelbar nördlich fließt die Scheidebek. U.a. auf diese Grundstücke wird der Mist des Zoos abgeladen, so dass hier Nitrophytenzeiger stark dominieren. Hier ist die Anlage und dauerhafte Pflege einer 1-reihigen Gehölzreihe entlang der Scheidebek auf einer Länge von etwa 535 m und einer Breite von 5 m geplant. Zwischen der Scheidebek und der Gehölzpflanzung wird ein 6 m breiter Bereich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert, damit der Wasser- und Bodenverband die Unterhaltungsarbeiten an dem Fließgewässer ausführen kann. Eine ebenfalls 5m breite Randpflanzung erfolgt auf einer Länge von 70 m an dem Verbandsgewässer 2.1.5 des Wasser- und Bodenverbandes Cismar. So werden 3.025 m² Gehölzfläche mit entsprechendem Saumbiotop geschaffen. Als zu pflanzende Arten kommen Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Baumweiden (Salix alba, Salix fragilis) in Frage. Die Gehölzpflanzung dient als Pufferfläche gegenüber den Nährstoffeinträgen in die Scheidebek und schafft zusätzliche Lebensräume.
- Auf den Flurstücke 28/1 und 59/1 wird an einem vorhandenen Graben eine Aufweitung vorgenommen, um neue Feuchtlebensräume zu schaffen. Dafür

ist der Oberboden abzuschieben und zu sichern. Der hier abgelagerte Boden und der Gehölzschnitt sind zu entsorgen. Das Gewässer wird flach ausgebildet, die Sohle liegt auf dem Niveau der Grabensohle. Ein kleiner Damm trennt den Graben von der auszubildenden Senke ab, so dass das Vorhaben keinen Einfluss auf die Wassermenge der Scheidebek hat. Es erfolgt keine Anpflanzungen im und am Gewässer. S. Abbildung 2 und 3. Die so neu geschaffene temporäre Wasserfläche beträgt etwa 600 m².

Abbildung 2: Auszug aus dem digitalen Anlagenverzeichnis des Wasser- und Bodenverbandes Cismar mit Kennzeichnung der betroffenen Flächen

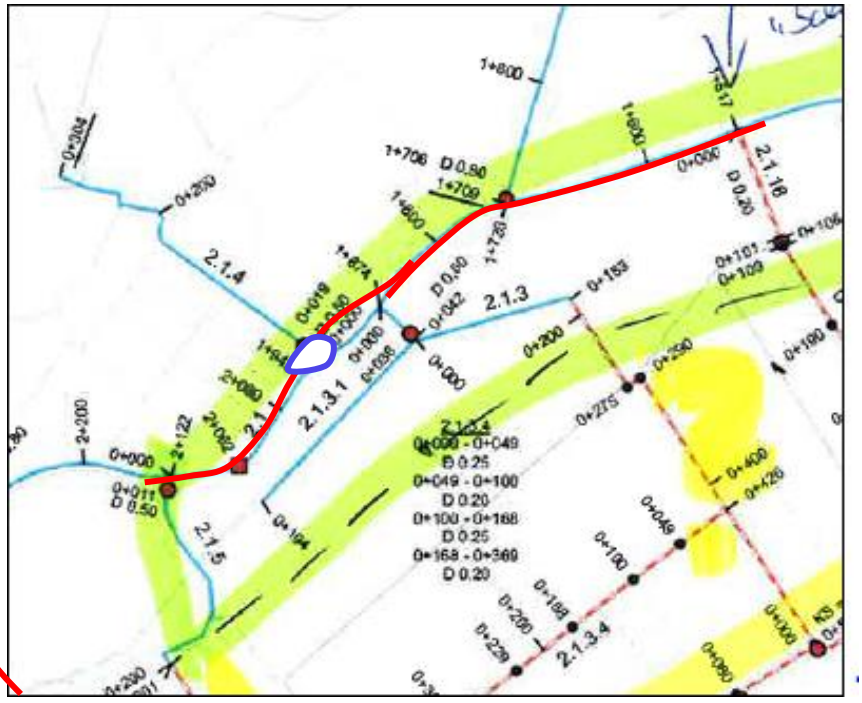
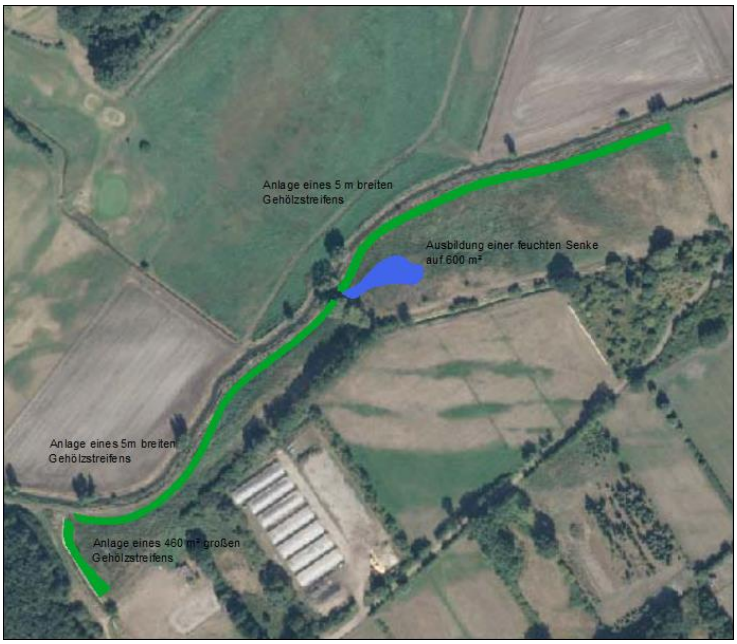


Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: Google Earth) mit Kennzeichnung der geplanten Maßnahmen



6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Der Teil 1 des Plangebietes beinhaltet einen bestehenden Zoo. Dieser hat einen hohen Flächenbedarf. Daher ist es kaum möglich, diesen an anderer Stelle umzusiedeln.

Das Plangebiet:

- wird größtenteils 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.

Durch Ausweisung des nördlichen Bereiches als Grünfläche ist die Planung auch mit den Zielen des regionalen Grünzuges vereinbar.

Auf Grund der Situation gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten (vergl. Punkt 1.1.3).

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, beruhen auf der Tatsache, dass noch keine konkreten Bauvorhaben mit den entsprechenden Versiegelungsgraden vorlagen und diese Versiegelungsgrade daher geschätzt werden mussten. Der Wert wurde dem Vorsorgeaspekt entsprechend relativ hoch angesetzt, so dass es sein kann, dass die prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens geringer sind als angenommen.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- <u>Kreis Ostholstein vom 01.09.2015 und BUND vom 07.06.2015:</u>
  - *Die Lage von Gehegen mit einem speziellen Störungsgrad wie beispielsweise das Seehundbecken, die Affenanlage oder das Löwengehege sollte zur Konfliktbewältigung mit der angrenzenden Wohnbebauung näher bestimmt werden*. → Die Stellungnahme wurde daher dahingehend berücksichtigt, dass das Lärmgutachten in Abstimmung mit dem LLUR überarbeitet wurde und Anlage der Begründung wurde.
  - *Entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht befindet sich auf den Flurstücken 11, 12 und 13/7 eine Altablagerung. Diese Fläche der Altablagerung ist im Plan darzustellen*. → Die Stellungnahme wurde dahinge-

hend berücksichtigt, dass die Planzeichnung um diesen Hinweis ergänzt wurde.

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 04.09.2015:
  - *Ein Zoo wird von hier den Freizeitanlagen zugeordnet. Die schalltechnische Beurteilung genügt nicht den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie und ist dementsprechend zu überarbeiten*. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
- BUND vom 03.09.2015:
  - *Wir haben festgestellt, dass ein gesetzlich geschützter Bereich in den Planunterlagen nicht beachtet wurde, obgleich er sich innerhalb des Plangebietes befindet. Entlang der Straße Am Schoor verläuft im Plangebiet ein Totes Kliff. Es handelt sich hier um den ehemaligen Küstenverlauf der Ostsee. Dieses Kliff ist gesetzlich geschützter Biotop nach § 1 Abs. 9 der Landesverordnung*. → Nach § 1 Abs. 9 der Landesverordnung sind artenreiche Steilhänge und Bachschluchten gesetzlich geschützt. Diese Formationen sind innerhalb des Plangebietes jedoch nicht zu finden. Die untere Naturschutzbehörde weist ebenfalls nicht auf die Unterschlagung eines gesetzlich geschützten Biotopes hin. Auch im Landschaftsplan der Gemeinde ist ein solches innerhalb des Plangebiets nicht aufgeführt. Das Archäologische Landesamt gibt keinen Hinweis auf bekannte Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.
  - *Die Teiche im Bereich des Golfplatzes im nördlichen Plangebiet sind unserem Erachten nach ebenfalls schützenswert*. → Die genannten Teiche sind naturnah angelegt, weil dieses von einem Golfplatz erwartet wird, denn dieser dient dem Sport und der Erholung. Sie sind aber auch künstlich angelegt, weil sie Bestandteil eines Entwässerungssystems des Golfplatzes sind. Aufgrund dieser Tatsachen und aufgrund der Belastung mit Düngern und Unkrautbekämpfungsmitteln, die auf einem Golfplatz verstärkt zum Einsatz kommen, bleibt es bei der Kartierung als „*technisches Gewässer*“. Biotope im Sinne des LNatSchG sind diese daher nicht. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.
  - *Das Ausmaß der möglichen Bebauung ist etwas weiter einzuschränken. Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 12 m sind schon recht groß. Es wird empfohlen zu überlegen, ob aus Gründen des Landschaftsschutzes eventuell ein kleinerer Bereich, zum Beispiel an der Bundesstraße für diese hohen Gebäude ausgewiesen werden kann. Für Tierschau und Technik müssen die Gebäude nicht so hoch sein*. → Das Plangebiet ist bereits durch Knicks und Gehölzstreifen eingegrünt. Somit besteht bereits eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Golfplatz. Eine darüber hinausgehende Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründen könnte, erfolgt nicht. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.

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

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und zu sichern. Verantwortlich für die

Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Maßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Die hier bestimmten Maßnahmen liegen alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die rechtliche Sicherung de Maßnahmen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes und eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Betreiber des Zoos hinreichend geregelt.

In dem Vertrag wird zusätzlich festgelegt, dass die Pflanzungen anteilmäßig jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen ausgeführt werden müssen und, dass sie auch für die jeweiligen Teilflächen bei einer schrittweisen Bebauung durchgeführt werden müssen.

Die Maßnahmen sind der Gemeinde bekanntzugeben und von dieser zu kontrollieren. Nach weiteren 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Maßnahmeflächen zu überprüfen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Gemeinde plant die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Zoos sowie der angrenzenden Baustruktur im Teil 1 des Plangebietes. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Zoo eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu ist die Ausweisung entsprechender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan Nr. 90 sieht eine Gliederung in zwei räumlich voneinander getrennte Teile vor. Der Teil 1 beinhaltet das Zoo-Gebiet, der Teil 2 dient der Sicherung eines Teiles des Ausgleichsbedarfes.

Der Teil 1 wird untergliedert in hauptsächlich vier Bereiche. Die Bereiche 1 bis 3 werden als sonstiges Sondergebiet „Zoo“ ausgewiesen. Der vierte Bereich als Grünfläche „Zoo“. Daneben werden die vorhandene Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt und öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung von Boden. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der teilweisen Nutzung der Flächen als Golfplatz stellt dieser Bereich keinen wertvollen Lebensraum für seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenwelt dar. Das Gelände liegt am Rande eines bebauten Bereiches, es ist in weiten Bereichen bereits eingegrünt. Daher ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden markante Grünstrukturen in den Randbereichen des Gebietes festgesetzt und ergänzt, die bewirken, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt und die wertvollen Lebensräume der Tiere erhalten bleiben und verbessert werden. Die Wegeflächen und Stellplätze werden weitestgehend wasserdurchlässig ausgebildet. Anfallendes Regenwasser wird im Gelände aufgefangen und den bestehenden Teichen zugeführt. Eine zusätzliche Wasserfläche wird innerhalb des Zoogeländes geschaffen und als zu erhalten festgesetzt. Weiherhin wird festgesetzt, dass die jetzige Größe der Wasserfläche im Zoo erhalten bleiben muss. Die einzelnen Wasserflächen werden aber nicht als zu erhalten festgesetzt, um die gestalterische Freiheit des Zoobetreibers nicht zu stark einzuschränken. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die zusätz-

liche Versiegelung nicht erheblich beeinträchtigt, vielmehr wird durch die neuen Anpflanzungen das Klima positiv beeinflusst.

Natura 2000-Gebiete und ihre Erhaltungsziele werden durch die Planung nicht betroffen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden daher nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in einer anderen Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde.

Am Vorhabenstandort und im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Ausweisung dieses Bereiches als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zoo“ verursacht nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ist somit unter dem Vorbehalt, dass die hier geforderten Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.

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
Teil 1:	
Mischgebiete	2.290 m²
Sonstiges Sondergebiet	125.620 m²
Grünflächen	73.330 m²
Wasserflächen	960 m²
Verkehrsfläche	6.490m²
Summe	208.690 m²
Teil 2:	
Landwirtschaftliche Fläche	27.910 m²
Grünflächen	3.750 m²
Wasserflächen	770 m²
Summe	32.430 m²
Gesamt	**241.120 m² (24,1 ha)**

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung entstehen keine neuen Wohnungen, die für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (mit B) sowie dem Umweltbericht, am 12.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 30.01.2017 (gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 90 trat am 03.02.2017 in Kraft. Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 27.07.2016 vor.

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Heike Schulz-Rusnak
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin