



# Gemeinde Eickeloh

Landkreis Heidekreis

## Bebauungsplan Nr. 6 „Serengeti-Park“

### BEGRÜNDUNG

#### Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

**Stand: 24.01.2022**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b><u>Teil A:</u></b>	<b>4</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>4</b>
2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	6
2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	6
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Planerische Konzeption / Erfordernis	7
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
4.1 Raumordnerische Vorgaben	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.3 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	14
4.4 Belange benachbarter Gemeinden	15
4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	15
4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	17
<b>5 Immissionen / Schallschutz</b>	<b>17</b>
<b>6 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	19
6.4 Wasserwirtschaft	20
6.5 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	20
6.6 Wald	21
6.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	22
6.8 Festsetzungen zur Eingriffsminderung / Grünordnerische Festsetzungen	22
<b>7 Städtebauliche Werte</b>	<b>23</b>
<b><u>Teil B:</u></b>	<b>24</b>
<b>8 Umweltbericht</b>	<b>24</b>
8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	24
8.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes	24
8.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen	25
8.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	26
8.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
8.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	30
8.7 Artenschutzrechtliche Belange	31
8.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	32

8.9	Bilanzierung	32
8.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)	33
8.11	Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	34
8.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
<b>Teil C:</b>		<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>35</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan Nr. 35 – ohne Maßstab, Plangebiet markiert .....	4
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....	7
Abbildung 3:	Parkplatz Lageplan .....	9
Abbildung 4:	Auszug RROP des Heidekreis (Entwurf 2015).....	12
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich).....	13
Abbildung 6:	Darstellungen der 15. FNP-Änderung (Stand Vorentwurf, unmaßstäblich).....	14
Abbildung 7:	Anlage 1, Blatt 1 des Lärmgutachtens zum B-Plan Nr. 35.....	17
Abbildung 9:	Lage Kulturdenkmale .....	30

### Anlagen:

- Anlage 1: Lärmtechnische Beurteilung – zum Entwurf
- Anlage 2: Verkehrsgutachten – zum Entwurf
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse – zum Entwurf

### Anhänge:

- Anhang 1: Schreiben Landkreis Soltau-Fallingb. (heute: Heidekreis) zur Bestätigung der Zielabweichung 2005
- Anhang 2: Lageplan Stellplatzplanung, Büro KS, Hannover, Stand 05.08.2021 (Quelle: Serengeti-Park)

## Teil A:

# 1 Rechtsgrundlagen

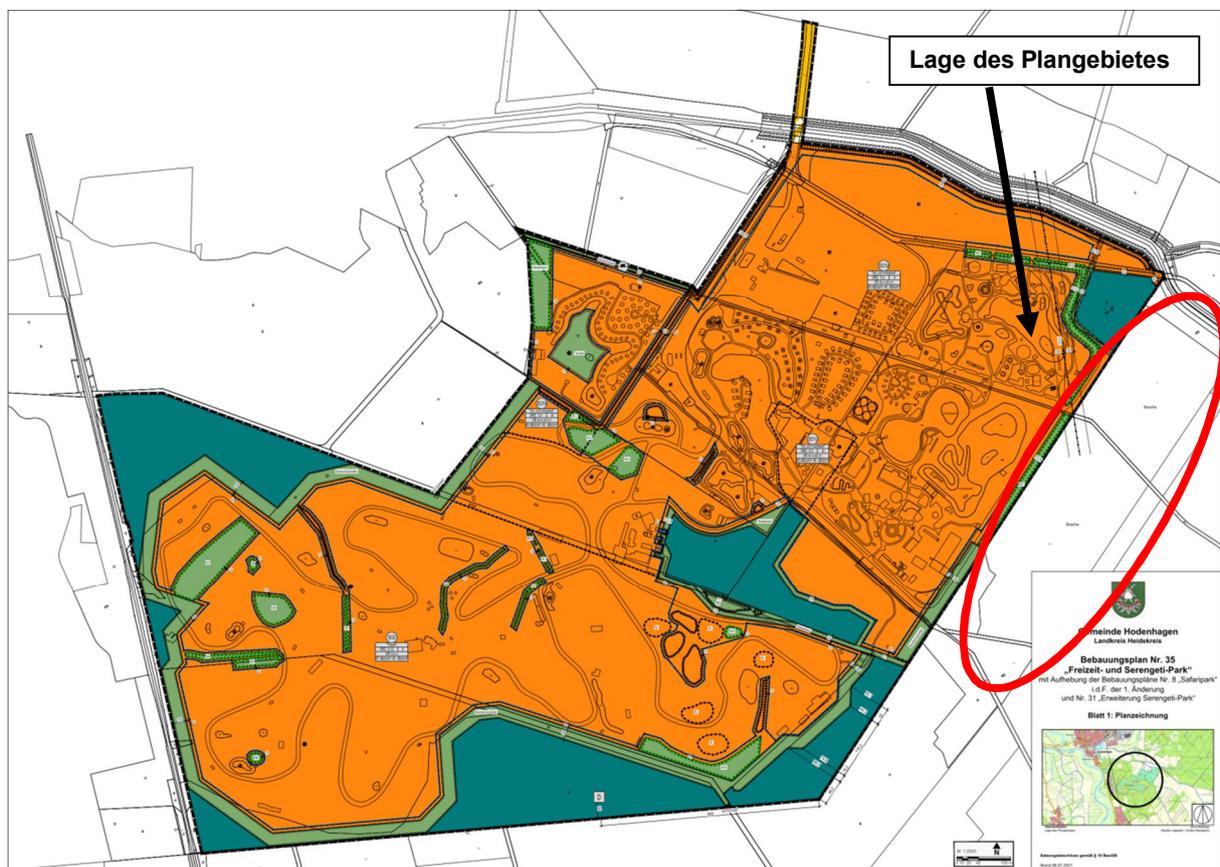
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

# 2 Einleitung

Der Serengeti-Park befindet sich derzeit ausschließlich auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Hodenhagen. Mit der zwischenzeitlich rechtswirksamen 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurden durch die Samtgemeinde die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für den Fortbestand und die interne Weiterentwicklung des Parks geschaffen. Die Gemeinde Hodenhagen hat hierauf aufbauend den Bebauungsplan Nr. 35 erlassen, in Kraft seit am 15.07.2021, um dem Park Entwicklungssicherheit zu gewährleisten.

**Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 35 – ohne Maßstab, Plangebiet markiert**



Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 35 beginnt die Gemarkung Eickeloh. Die Gemeinde Eickeloh hat sich bereit erklärt, eine Parkerweiterung auf ihrem Areal zuzulassen – allerdings ausschließlich für Stellplatzflächen. Auch der Realverband Eickeloh hat unter der Voraussetzung einer hinreichend breiten Eingrünung entlang der künftigen Ostseite der Stellplatzfläche sein Einverständnis zur Planung erklärt.

Daher wird hiermit die bereits vor ca. 10 Jahren begonnene Planung weitergeführt. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der 15. Änderung geändert. Der Vorentwurf dafür liegt vor und befindet sich bereits im Verfahren.

Nunmehr soll der dazugehörige / erforderliche Bebauungsplan aufgestellt werden. Die räumliche Lage des Geltungsbereichs im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen ist in Abbildung 1 markiert.

Frühzeitig hinzuweisen ist darauf, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, LSG, „Westenholzer und Esseler Bruch“ befindet. Daher wurde beim Landkreis Heidekreis ein Antrag auf Zulässigkeitserklärung der geplanten Nutzung nach § 3 der LSG-Verordnung gestellt.

Das Verfahren wird durchgeführt für die Gemeinde Eickeloh von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

## **2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung**

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer dem Tier- und Freizeitpark dienenden Stellplatzfläche geschaffen werden. Zugleich soll mit Blick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen an die Einbindung in das Landschaftsbild die Gebietseingrünung an der Ostseite gesichert werden. Darüber hinaus werden Waldflächen im Norden und Süden konkret berücksichtigt. Im Norden sind den Bestand ergänzende Ersatzanpflanzungen vorgesehen, im Süden primär eine Sicherung des vorhandenen Bestandes. Der das Plangebiet querende Graben ist zu sichern und zu berücksichtigen (Abstandsflächen). Die Zuwegung zum Bestandsareal soll über eine bereits im Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen vorgezeichnete Wegeverbindung an der Nordwestecke des Plangebietes erfolgen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit keine besonderen Darstellungen vor. Das Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden und Süden werden Waldflächen dargestellt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet markiert (wobei die Abgrenzung nicht der aktuell gültigen Schutzgebietsverordnung entspricht).

Durch die Planung sollen dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Zum einen sichert die Ausweitung der Stellplatzflächen den Betrieb auch an sehr besucherstarken Tagen, zum anderen eröffnet erst die Anordnung der Stellplätze außerhalb der eigentlichen Parkanlage die zumindest bereichsweise Nutzung parkinterner Flächen für anderweitige Entwicklungen / Nutzungen – siehe dazu auch näher Abschnitt 3.1.

Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“ festgesetzt.

## **2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen**

Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um die Sicherung von Entwicklungsoptionen für eine Bestandsnutzung handelt, muss die Planung naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung für den überörtlichen Verkehr auszeichnet. Nähere Ausführungen zu diesem Aspekt finden sich der Planungsebene entsprechend in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

Für die hier vorliegende Planungsebene wurden diverse Ansiedlungsalternativen geprüft, die die vorgenannten Rahmenbedingungen berücksichtigten. Dabei stand jedoch eine möglichst effektive Flächenausnutzung mit im Vordergrund, da nur bei der angestrebten Anzahl von ca. 5.000 Stellplätzen die Planungsziele des Parks (nämlich die langfristige Option auf einen weitgehenden Verzicht der bisherigen Hauptparkplatzfläche am Nordrand von B-Plan Nr. 35 zu Gunsten weiterer Parkentwicklung) realistisch umsetzbar sind.

## **2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2 und 39, Flur 6, Gemarkung Eickeloh und befindet sich im Eigentum des Serengeti-Parks. Bei dem unmittelbar östlich angrenzend überplanten Grundstück handelt es sich um die Flurstücke 3 und 38, Flur 6, Gemarkung Eickeloh. Hier steht der Park vor einem kurzfristigen Erwerb.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 17 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

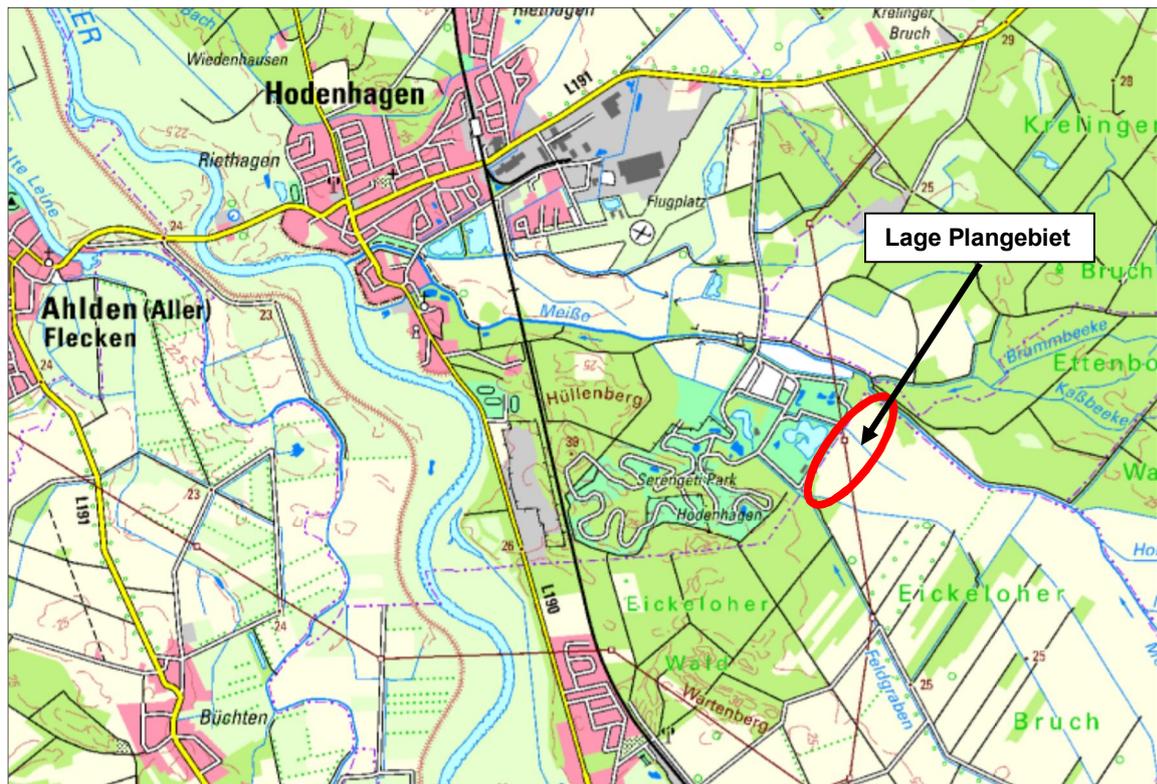
Erschlossen wird das Plangebiet über das Bestandsareal über die Straße „Am Safaripark“, welche an die ca. 1,5 km entfernt nördlich verlaufende L 191 angebunden ist. Die exakte Anbindung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Hinzuweisen ist schon an dieser Stelle darauf, dass es aus Gründen der Gefahrenabwehr einer weiteren Notanbindung bedarf, die im Südwesten des Plangebietes vorgesehen ist und über Wirtschaftswege in Richtung Eickeloh verläuft. Diese Anbindung wird über vertragliche Regelungen gesichert. Insofern sind planbedingt indirekt noch weitere Flächen betroffen.

Die Umgebung des Parks wird in nordöstlicher sowie östlicher Richtung von Ackerflächen geprägt. Südwestlich, südlich, westlich und nordwestlich grenzen Gehölzbestände / Wald an das Plangebiet an. Westlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gewerbegebiet (ehemaliges Materialaußenlager der Bundeswehr). Im Norden des Plangebietes verläuft die Meißer, unweit nördlich daran schließt der Landeplatz Hodenhagen an.

Das Plangebiet wird vom Gewässer „Neuer Dowegraben“ (Gewässer 3. Ordnung) von Ost nach West durchquert.

Folgender Abbildung 2 ist die großräumige Lage des Plangebietes zu entnehmen.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)<sup>1</sup>



### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Planerische Konzeption / Erfordernis

Der im Jahr 1974 als reiner Tierpark gegründete Serengeti-Park hat sich im Laufe der Jahre zu einem Tier- und Freizeitpark entwickelt. Der Serengeti-Park genießt durch den Schwerpunkt afrikanischer Tierwelt in Kombination mit Freizeitparkeinrichtungen, wie Fahrgeschäften und Gastronomie, ein Alleinstellungsmerkmal und hebt sich somit von den regional stark vertretenen Wettbewerbern ab. Mit diesem breit gefächerten Angebot werden als Zielgruppe nahezu alle Altersklassen und insbesondere Familien angesprochen.

Der nördliche Bereich des Parks wird vornehmlich von Fahrgeschäften, Gastronomie, Bühnen, Übernachtungsmöglichkeiten und sonstigen vielfältigen der Freizeitgestaltungen in einem Vergnügungspark dienenden Einrichtungen geprägt. Der südliche Teil des Parks wird von den Tierwelten dominiert. Hier wird den Besuchern mittels einer Bustour oder mit dem eigenen PKW ermöglicht, die Wildtiere in der naturnahen Umgebung auf den Freiflächen zu erleben.

Zur vorliegenden Planung ist anzuführen:

Die Stellplatzsituation des Serengeti-Parks ist in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht unzureichend. Nicht nur bei Sonderereignissen, bei denen in der Vergangenheit bereits mehrfach ein Behelfsparkplatz an der hier in Rede stehenden Fläche eingerichtet wurde, sondern auch an extrem besucherstarken Tagen (Feiertage etc.) sind die Stellplatzkapazitäten ausgereizt bzw. überlastet. Die im Norden des Areals vorhandene große Stellplatzfläche erlaubt aufgrund ihrer Lage / Erreichbarkeit und der Zuordnung zu den Kassen keine wirksame Be-

<sup>1</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

suchersteuerung. An stark frequentierten Tagen kommt es infolge mangelnder Rückstauflächen zu problematischen Anfahrtssituationen. Zudem stellen die nördlichen Stellplatzflächen die einzig möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Parks dar: Der Bebauungsplan Nr. 35 setzt dort dementsprechend und langfristig perspektivisch Sonderbaugebiet fest.

Mit der anvisierten Stellplatzzahl von 4.900 auf der hier in Rede stehenden Fläche kann der Park langfristig wirtschaften. Eine weitere Flächenausdehnung nach Osten ist ausgeschlossen. Die Konzeption sieht vor, dass die Besucher-Pkw – anders als bisher – erst die Stellplatzfläche anfahren (rückstaufrei) und erst dann zur Kasse gehen und in den Park gelangen. Die Parkplätze müssen daher per Zaun o.ä. vom Park getrennt werden.

Der aktuelle Planungsstand ist der nachfolgenden Abbildung und der Anlage 1 im Detail zu entnehmen. Folgende Rahmenbedingungen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung konkret berücksichtigt:

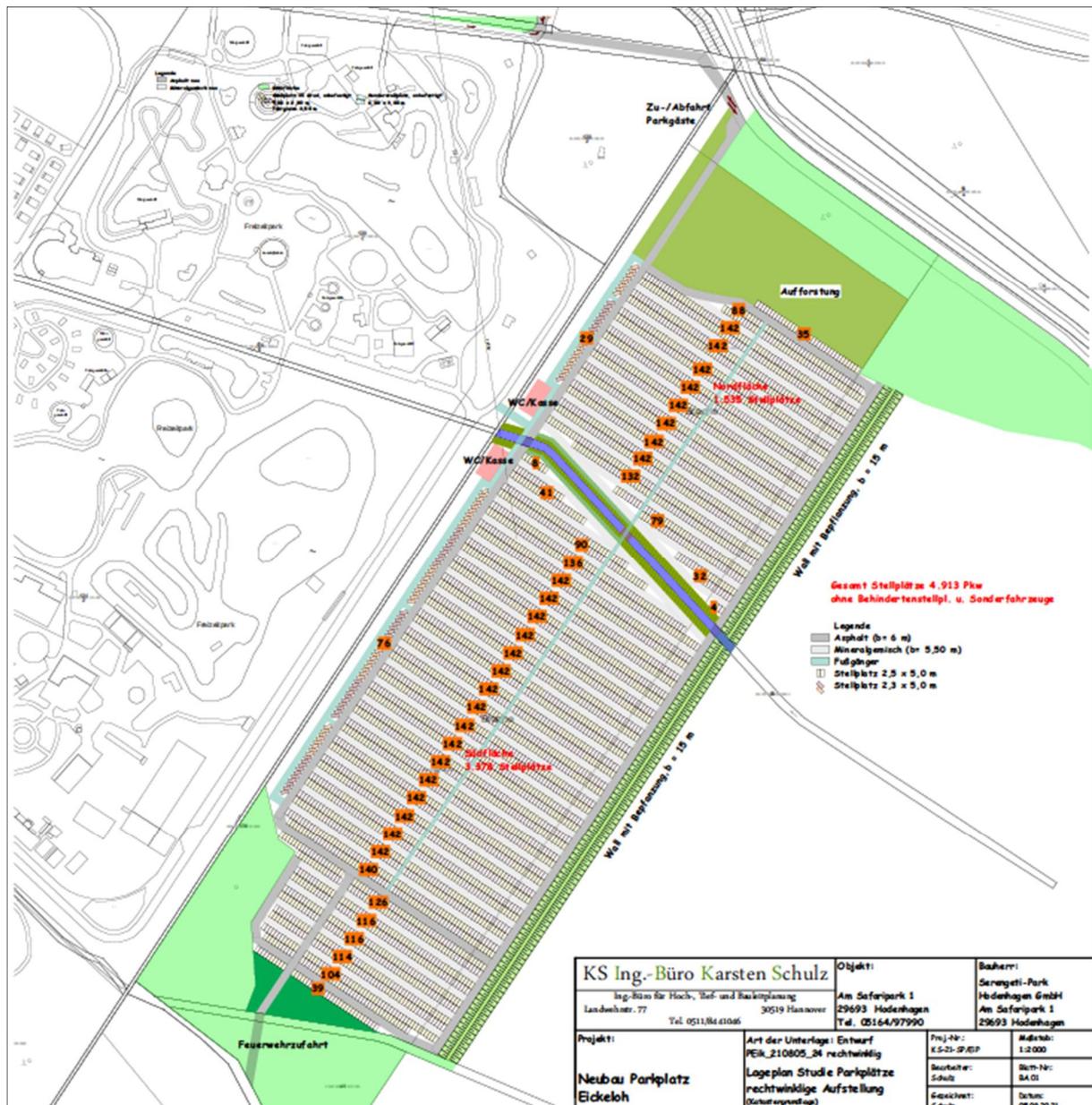
- Anlage einer 15 m breiten Eingrünung entlang der Ostkante, innerhalb derer aus Gründen der visuellen Abschirmung gegenüber dem LSG ein mind. 1,50 m hoher Wall errichtet wird. Der Wall wird mit bepflanzt.
- Forstliche Erstaufforstung im Norden Flurstück 2, Flur 6, Gemarkung Eickeloh, mind. 12.400 m<sup>2</sup> (1,24 ha) als Ersatzmaßnahme zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen (vgl. dortige Textliche Festsetzung 9.0.1. und Zuordnung).
- Forstliche Ergänzungspflanzung im Süden des Areals in Anlehnung an die Darstellung in Anlage 1; räumliche Arrondierung der bestehenden Waldflächen.
- Sicherung der Durchgängigkeit des Bachlaufs (Flurstück 20, Flur 6, Gemarkung Eickeloh), Freihaltung der unmittelbaren Seitenräume (5 m beidseitig) von Stellplatzflächen und sonstiger Nutzung.

Die Zuwegung erfolgt von Nordwesten über das Bestandsareal. Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen hat hierfür eine hinreichend große Fläche berücksichtigt (verbunden mit einer bereichsweisen Waldumwandlung der Nordostecke der dortigen Waldfläche). Zur Reduzierung der Zerschneidungswirkung zwischen Waldbestand im Westen und Aufforstungsflächen im Osten wird die Zuwegung auf die unbedingt erforderliche Mindestbreite reduziert.

Die Befestigung des Stellplatzareals erfolgt nur soweit unbedingt erforderlich. Lediglich die umlaufende Hauptschließung wird befestigt (voraussichtlich Asphalt). Die Fahrgassen werden mit Schotter angelegt. Die Aufstellflächen selbst werden als Grünflächen angelegt. Die vergleichsweise hohen Grundwasserstände sind Park und Gemeinde bekannt. Die weitere Planungskonzeption wird dies betreffs der Oberflächenwasserableitung berücksichtigen.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

Abbildung 3: Parkplatz Lageplan<sup>2</sup>



## 4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung werden hier nochmals die Inhalte der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde angeführt, ergänzt um Ausführungen zur Zielabweichung in Bezug auf das betroffene Vorranggebiet für Natur und Landschaft des RRÖP 2015.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm, LRÖP Niedersachsen, das auf den Fassungen 2008 und 2012

<sup>2</sup> KS Ing.-Büro Karsten Schulz, Neubau Parkplatz Eickeloh, 05.08.2021

basiert, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP 2015 (Entwurf) für den Landkreis Heidekreis.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017):

Das LROP bildet für das Plangebiet selbst keine besonderen Darstellungen ab. Die Aller im südwestlichen Verlauf wird als „Vorranggebiet Natura-2000“ dargestellt und die westlich verlaufende Bahnlinie als „sonstige Eisenbahnstrecke“. Darüber hinaus werden im LROP die Meiße und der Feldgraben als „Biotopverbund linienförmig“ dargestellt. Diese Flächen und die Funktionen der Flächen werden durch das Plangebiet und die vorliegende Planung jedoch nicht berührt. Die Planung steht somit den Darstellungen des LROP nicht entgegen.

RROP 2015 (Entwurf):

Im Rahmen des RROP 2015 (Entwurf) wird der Park selbst als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Das Plangebiet wird als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, überlagert mit Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen abgebildet. Im Norden befindet sich ein „Vorranggebiet Deich“. Ferner verlaufen im östlichen Plangebiet ein Vorranggebiet Rohrfernleitung und ein Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV).

Auf die letztgenannten Funktionen geht die vorliegende Bauleitplanung ein: Die Gasleitung und die Stromtrasse werden nachrichtlich übernommen. Konflikte sind nicht gegeben. Zum Meißedeich hält die Planung hinreichende Abstände ein, auch hier sind keine Konflikte erkennbar.

In Hinblick auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft wurde bereits mit Schreiben im Jahr 2005 vom damaligen „Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“, im Rahmen der ursprünglich bereits geplanten 15. FNP-Änderung aus dem Jahre 2005, eine Zielabweichung von den Zielen des RROP (Vorranggebiet Natur und Landschaft), zugelassen – allerdings in Bezug auf einen kleinen Geltungsbereich. Das Schreiben ist als Anhang 1 dieser Begründung beigefügt. Von einer Vereinbarkeit wird somit ausgegangen. Zudem sei auf Abschnitt 3.1 und die dort genannten Rahmenbedingungen verwiesen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass ein positiv beschiedener Antrag auf Zulässigkeitserklärung nach § 3 LSG-Verordnung hinreichende Grundlage für die Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorranggebiet ist bzw. die Zielabweichung bestätigt.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung sei angeführt, dass Samtgemeinde und Gemeinde der Sicherung und Entwicklung des Parks, siehe auch unten „Sicherung regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkte“, Vorrang einräumen. Auch unter dem Blickwinkel der Landwirtschaft ist dies vertretbar. Ausdruck dafür ist, dass die Flächen sich im Eigentum des Parks befinden und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht stattfindet.

Im RROP 2015 (Entwurf) des Landkreises Heidekreis werden als Ziele und Grundsätze weiter ausgeführt:

Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Ziel der Raumordnung) (RROP 2015 3.1.1 03).

Waldränder sollen im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden (Grundsatz der Raumordnung) (LROP 3.2.1 03 / RROP 2015 3.2.2 04).

In der Begründung zum RROP 2015 (Entwurf) wird aufgeführt:

*„Waldränder besitzen vielfältige Funktionen im Landschaftshaushalt. Der Waldrand bildet eine Übergangszone zum eigentlichen Wald. Für den Wald und die Feldflur haben gestufte Waldränder sowie Feldgehölze eine große Bedeutung als Windschutz. Waldränder bieten Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, in ihnen ist eine erhöhte Artenvielfalt anzutreffen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft und prägen das Landschaftsbild. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen.“*

Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erholungsqualitäten sollen Waldränder grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Die Waldbrandvorsorge und die Gefahrenabwehr durch Windwurf erfordert die Einhaltung eines genügend großen Abstandes zwischen Bebauung und Waldrand.

Das Landes-Raumordnungsprogramm schlägt als Orientierungswert zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder einen Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vor, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (LROP, Kapitel 3.2.1 03, Satz 2).

Die Erfahrungen im Landkreis Heidekreis haben gezeigt, dass bei dem Waldreichtum im Planungsraum der vorgeschlagene Abstandswert von 100 m nicht realistisch angewendet werden kann. Die Praxis hat gezeigt, dass in der Regel ein maximaler Abstand der doppelten Baumlänge erforderlich ist, um für die Waldränder einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Wird eine durchschnittliche Baumlänge von 30 m angenommen, so liegt der maximal erforderliche Abstand zwischen Waldrand und Bebauung bei 60 m.

Ausgehend von den praktischen Erfahrungen wird als Grundsatz festgelegt, dass

- zur Wahrung des Landschaftsbildes,
- zum Schutz der ökologischen Funktionen,
- als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und
- zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung

Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen.

Ein Unterschreiten des festgelegten Abstands von 60 m ist nur im nachvollziehbar begründeten Einzelfall möglich“ (RROP 2015 3.2.2 04). Dieser Einzelfall zeichnet sich bei der hier vorliegenden Planung ab, weil keine bauliche Nutzung im engeren Sinne geplant ist (kein Hochbau, kein dauernder menschlicher Aufenthalt). Die geplante Nutzung der Fläche lässt daher ein Heranrücken an die Waldränder zu. Eine Erreichbarkeit der Waldränder für Feuerwehrfahrzeuge zur Brandbekämpfung oder zur Gefahrenabwehr bleibt problemlos möglich.

Eine möglichst optimale Flächenausnutzung jedoch begründet erst die Inanspruchnahme der LSG-Flächen. Nur mit der angestrebten Anzahl von Stellplätzen können die planerischen Zielsetzungen, siehe vorne, erreicht werden. Andererseits ist die Ausdehnung der Fläche nach Osten, in das LSG, beschränkt. Insofern muss und kann hier ein Heranrücken bis an die Waldränder hingenommen werden.

Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« fest-

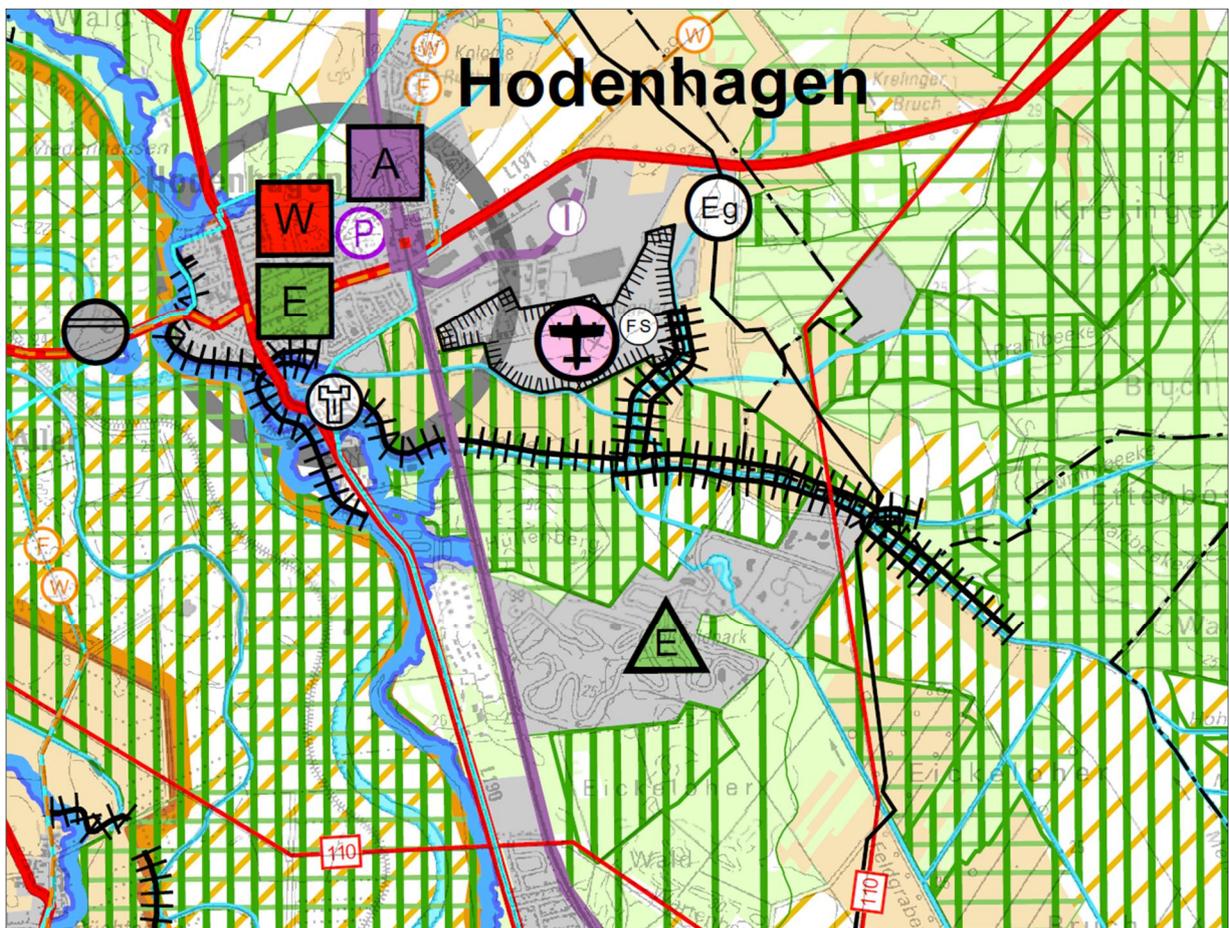
gelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln (Ziele der Raumordnung) (LROP 3.2.3 01 / RROP 3.2.4 07.)

In der Begründung zum RROP 2015 (Entwurf) wird aufgeführt:  
Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 3.2.3 01).

Die hier vorliegende Planung dient diesem Planungsziel. Indirekt werden die Grundlagen für eine weitere Festigung des Standorts und damit der Beschäftigung im Bereich des Fremdenverkehrs geschaffen. Damit geht auch eine Stabilisierung und Förderung der gesamten Region einher.

Insgesamt stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP 2017 und RROP 2015, Entwurf), insbesondere auch in Hinblick auf den positiven Bescheid über die Zielabweichung, überein.

**Abbildung 4: Auszug RROP des Heidekreis (Entwurf 2015)**



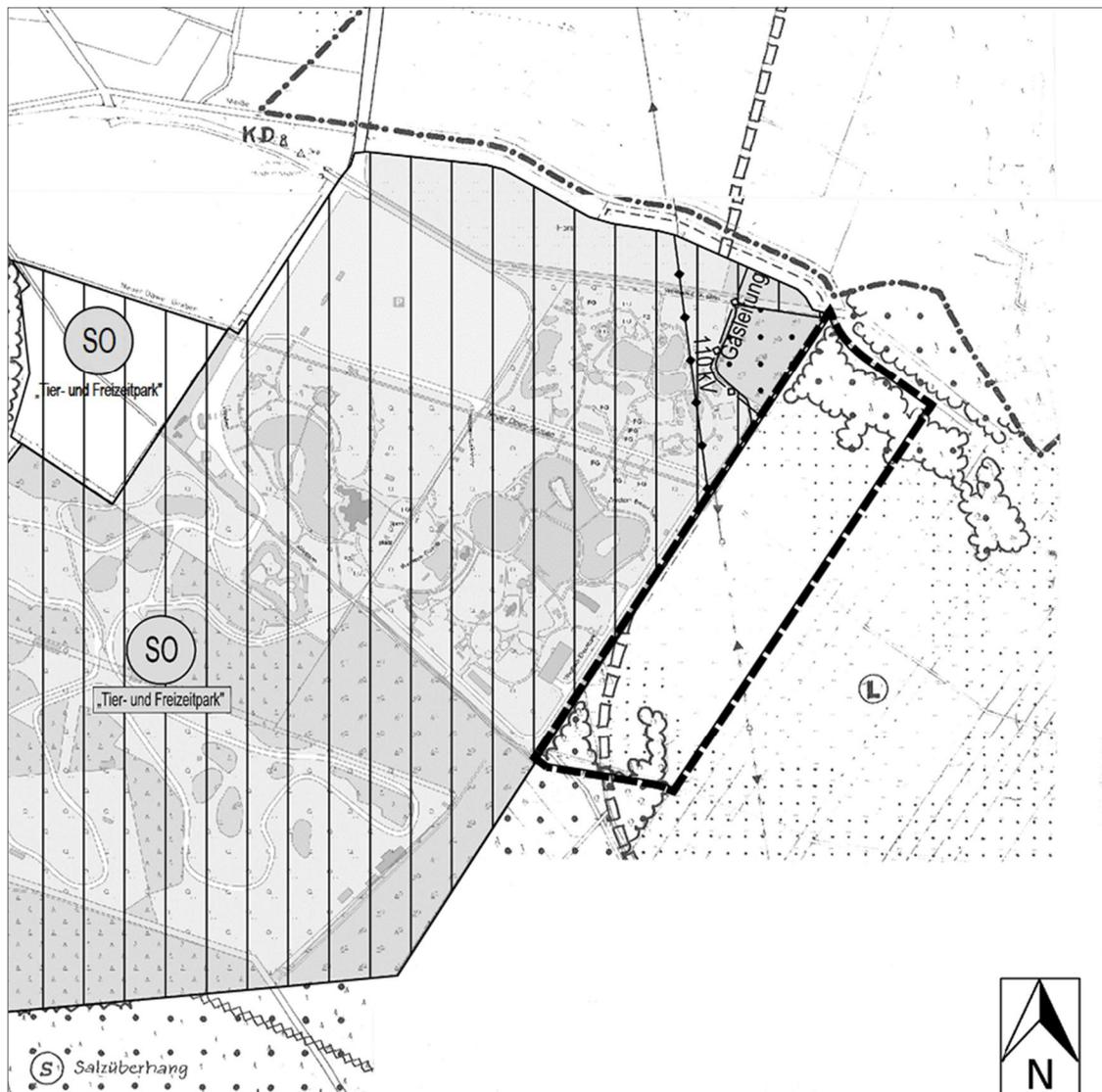
## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden die Flächen des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden und Süden werden Waldflächen dargestellt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet markiert.

Die parallel in Aufstellung befindliche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Vorentwurf ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, dar und umfasst mit dieser Darstellung einen Großteil des Änderungsbereiches. Randlagig werden kleinflächig Flächen für „Wald“ dargestellt. Entlang der Ostkante wird zur Sicherung der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, dargestellt.

Die Planung wird daher, nach Rechtskraft der parallel in Aufstellung befindlichen 15. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

**Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich)**





In der Karte „Schutzgebiete“ wird das LSG, s.o., angeführt, ergänzt um die Angabe „NSG-würdig“.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Ahlden oder für die Gemeinde Eickeloh nicht vor.

### **4.4 Belange benachbarter Gemeinden**

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt. Die Gemeinde Hodenhagen hat ihr Einverständnis zur Planung erklärt.

### **4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

#### Waldflächen / Waldabstände

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wald i. S. d. Gesetzes. Nur mit der angestrebten Anzahl von Stellplätzen können die planerischen Zielsetzungen, siehe vorne, erreicht werden. Andererseits ist die Ausdehnung der Fläche nach Osten, in das LSG, beschränkt. Insofern muss und kann hier ein Heranrücken bis an die Waldränder hingenommen werden.

#### Stromleitung

Im Plangebiet verläuft eine 110 kV-Leitung. Die Leitung wurde in den Plan nachrichtlich übernommen. Beim Betrieb der 110 KV-Leitung (Freileitung) entstehen elektrische und magnetische Felder. Die 26. BImSchV (Ausgabe 08/2013) nennt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Grenzwerte; die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur 26. BImSchV (26. BImSchVVwV, Ausgabe 02/2016) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die hier ausschließlich vorgesehene Nutzung gibt jedoch keinen Anlass etwaige Einschränkungen der Flächennutzung vorzusehen (z.B. hinsichtlich der Höhe oder von Abständen).

#### Gasleitung

Darüber hinaus verläuft im Plangebiet auch die Erdgasleitung der Nowega GmbH von Lehningen nach Kolshorn. Der Leitungsverlauf wurde in den Plan nachrichtlich übernommen. Die Gashochdruckleitung ist in einem 10 m breiten Schutzstreifen verlegt, der durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten dinglich gesichert ist. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Errichtung von Bauwerken sowie sonstige leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten.

#### Gewässerschutz / -unterhaltung

Im Plangebiet befindet sich ein Graben. Es wird darauf hingewiesen, dass an Gewässern III. Ordnung ein Randstreifen (Räumstreifen) zur Unterhaltung freizuhalten ist. Dieses ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern stattfinden sollen. Ferner sind die Gewässer vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen (Anlage von entsprechenden Sandfängen). Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Die Räum-/Randstreifen dienen der Pflege und dem Schutz der Gewässer und müssen mit entsprechenden Fahrzeugen befahrbar sein. Die Gewässerrandstreifen sind daher konkret zu verorten und festzusetzen. Bei Bedarf ist dazu eine Abstimmung mit dem Meißener Gewässerrandstreifenverband bzw. Meißener Unterhaltungsverband vorzunehmen. Bei vorgesehenen Änderungen im Gewässerkorridor ist der Unterhaltungsverband Meißer zu kontaktieren.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Die folgenden Hinweise aus zurückliegenden Planverfahren haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Planungen, weswegen auf ihre Übernahme in die Darstellungen / Hinweise verzichtet werden kann:

### Hochwasserschutz

Der Dachverband Aller-Böhme hat im Zuge seiner Stellungnahme zur 18. FNP-Änderung darauf hingewiesen, dass das beplante Gebiet einen Einfluss auf evtl. Deichverteidigung bzw. Baumaßnahmen haben kann. Daher müssen Abstände zu den jetzigen Meißedeichen so gewählt werden, dass es bei einer Deichsanierung (Ertüchtigung) zu keinen Problemen kommen kann (Baufreiheit und Zufahrtsmöglichkeiten). Bei eventuellen Kompensationen, die am oder in der Nähe von Deichen stattfinden sollen, ist in solchen Fällen der Deichverband Hodenhagen mit in die konkrete Planung einzubinden.

Zudem wurde auf die aktuell laufenden Neuberechnungen des HQ 100 (100-jähriges Hochwasser) für die Meißedeiche hingewiesen. Diesbezüglich bleibt abzuwarten, ob sich hier, ähnlich der Ausweitung des Überschwemmungsgebietes der Aller, auch ein erweitertes bzw. neues „Überschwemmungsgebiet“ ergibt, beispielsweise durch Rückstauung der Meißedeiche, die eine direkte Verbindung zur Aller aufweist. Nach heutigen Erkenntnissen ist das „Aller HQ 100“ ausschlaggebend für die zukünftigen Deichhöhen der Meißedeiche.

Aktuell stehen die Planungskonzepte einer Ertüchtigung des Meißedeichs erkennbar nicht entgegen.

### Risikogebiet Schwermetalle

Infolge des Harzbergbaus wurden Schwermetalle entlang der Flussauen verlagert, wodurch ein erhöhtes Risiko besteht, diese im Boden anzutreffen. Der Nordteil des Plangebietes kann davon betroffen sein.

### Richtfunktrasse

Im Plangebiet befinden sich Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co. KG. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m einhalten werden. Angesichts der vorliegenden Planungen ist dieser Belang jedoch hier nicht von Bedeutung.

## 4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. §§ 3a bis 3f UVP-Gesetz (UVPG) besteht eine UVP-Pflicht für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind. Gemäß § 3b UVPG i.V.m. Anlage 1 ist ein Vorhaben nach Nummern 18.4.1, Bau eines Parkplatzes im Außenbereich mit mehr als 1 ha Fläche, UVP-pflichtig.

Wenn das Vorhaben Teil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses ist, als dessen Bestandteil eine Umweltprüfung durchgeführt wurde gilt gemäß § 15 UVPG, dass sich die Umweltprüfung auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen oder ggf. erforderliche Aktualisierungen beschränken soll.

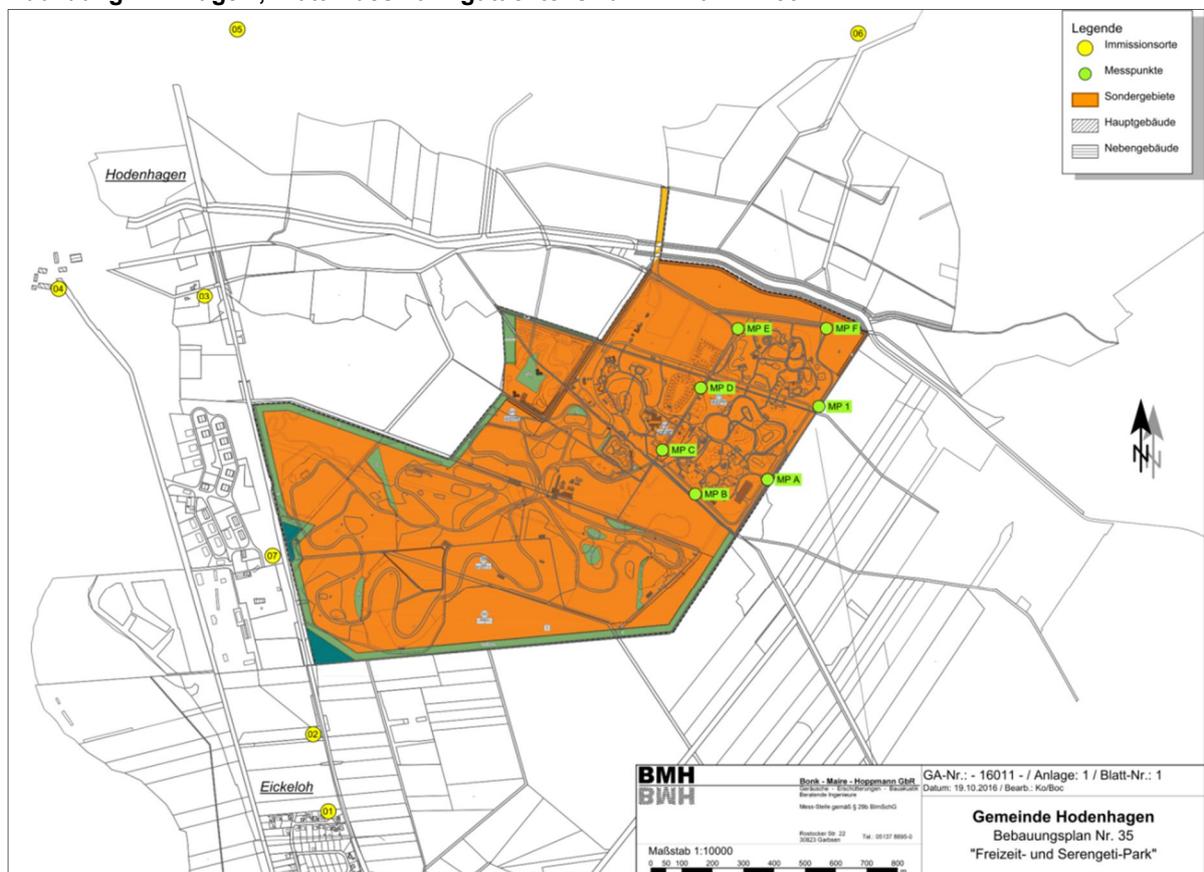
Im vorliegenden Fall wird der folgende Umweltbericht als hinreichend betrachtet, um die Umweltauswirkungen vollumfänglich zu ermitteln und zu beurteilen. Auf eine separate UVP wird daher verzichtet.

## 5 Immissionen / Schallschutz

### Schall:

Im Rahmen des B-Planes Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die darlegt, dass die an den maßgeblichen Einwirkungsorten anzuwendenden Richtwerte eingehalten werden. Die vorliegende Planung bedingt weitere Emissionen auf der Nordostseite des Parks. Es handelt sich um verkehrsbedingte Emissionen, ausgehend vom Fahrverkehr selbst sowie vom Türenschiagen. Dazu kommen die Lautäußerungen der Besucher.

Abbildung 7: Anlage 1, Blatt 1 des Lärmgutachtens zum B-Plan Nr. 35



Infolge der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens<sup>3</sup> zum B-Plan Nr. 35 wurden in diesem sog. Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass der Park hinreichende Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung hat. Trotzdem werden die zu beachtenden Orientierungswerte in der städtebaulichen Planung an den umliegenden Aufpunkten (Immissionspunkten), vgl. folgende Abbildung, gelbe Punkte, um mind. 6 dB(A) unterschritten. Dies, verbunden mit der Lage der geplanten Stellplatzfläche abgewandt von den Immissionspunkten, lässt erwarten, dass von der vorliegenden Planung keine unzulässigen Zusatzimmissionen ausgehen. Zunächst kann von einer grundsätzlichen lärmtechnischen Vereinbarkeit der Planung mit den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen ausgegangen werden.

Zur Entwurfsfassung wird eine Ergänzung der genannten schalltechnischen Untersuchung ausgearbeitet.

## **6 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, ausreichende Stellplätze für den Serengeti-Park zu schaffen, wird im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet SO „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und Fahrwegen sowie dem Stellplatz zugeordneten Nebenanlagen wie insb. Kassenhäuschen, sanitären Einrichtungen und Richtungs- / Hinweisbeschilderungen. Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers sind zulässig.

Werbeanlagen sollen angesichts des sensiblen Landschaftsteilbereichs bzw. der Umgebung nicht zulässig sein, zumal diese hier auch kaum sichtbar sind. Etwaige Hinweisbeschilderungen, Richtungsanzeigen, Informationstafeln o.ä., fallen nicht darunter, sofern sie ausschließlich dem Park dienen.

Insgesamt kann durch die getroffenen Festsetzungen die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Serengeti-Park zzgl. aller erforderlichen Nebennutzungen gesichert werden.

Soweit geboten erfolgen zum Entwurf noch differenziertere Ausführungen zur Art der Nutzung.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“ ergibt sich kein weitreichendes Erfordernis für die Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung. Es werden im Geltungsbereich lediglich Stellplatzanlagen für PKWs erstellt. Dennoch wird die zulässige Grundfläche für die befestigten Flächen textlich geregelt. Aus den befestigten / teilbefestigten Wegen ergibt sich vorläufig eine Versiegelung von 49.000 m<sup>2</sup>, zzgl. der zulässigen Gebäude mithin 50.000 m<sup>2</sup>. Diese GR wird festgesetzt.

<sup>3</sup> BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011.

Zusätzlich wird mit Blick auf die angrenzende freie Landschaft des LSG eine Höhen-Obergrenze für bauliche Anlagen jedweder Art festgesetzt. Dabei wird auf Höhen ü NHN Bezug genommen. Die örtliche Geländehöhe liegt im Mittel bei 23,50 m, so dass bauliche Anlagen 4,50 m hoch sein dürfen. Diese restriktive Höhenbegrenzung sichert unter Bezug auf Wall und dessen Begrünung eine visuelle Abschirmung zum LSG.

### **6.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung**

#### Erschließung extern

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“ erfolgt über die Gemeindestraße „Am Safaripark“ mit Anbindung an den südlichen Fahrbahnrand der L 191 in Abschnitt 150 bei Station 2.761 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Hodenhagen. Der v. g. Knotenpunkt ist mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgebaut, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 100 km/h.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Verden, äußerte in ihrer Stellungnahme zur 18. Änderung keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt L 191 / Gemeindestraße „Am Safaripark“ ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.
2. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
3. In der Gemeindestraßeneinmündung zur L 191 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m / 200 m einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
4. Sollten in Abhängigkeit von der o.g. verkehrstechnischen Untersuchung bauliche Maßnahmen im Knotenpunkt erforderlich werden, sind zusätzliche weitere Punkte zu beachten, insbesondere die Vorlage und Abstimmung eines detaillierten Ausbauplans inklusive entsprechender Auditierungen in der Planungs- und nach Abschluss der Bauphase.

Die unter Punkt 1 geforderte verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Sie ist der 15. Änderung des Flächennutzungsplans angehängt.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist bezüglich der grundsätzlichen Verkehrsqualität am Knotenpunkt festzuhalten, dass sich bei der Zufahrtsspitze eine Verkehrsqualität gemäß HBS 2015 der Stufe C für den Linkseinbieger ergibt. Alle übrigen Verkehrsströme verlaufen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A. Es waren somit aus verkehrsplanerischer Sicht keine Ausbaumaßnahmen im Zuge der Planung am Knotenpunkt notwendig.<sup>4</sup>

Dabei hat der Gutachter sowohl die in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans noch gegenständliche Planung umfangreicher Übernachtungen im südlichen Tierparkbereich berücksichtigt wie auch die Spitzenereignisse (z.B. sog. „Rossmann-Tage“). Anzumerken ist, dass es für die Beherbergungsplanungen im Umfang, wie sie der Verkehrsgutachter vorsah,

<sup>4</sup> Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017

derzeit keine planungsrechtliche Grundlage gibt, weil der Bebauungsplan Nr. 35 dies nicht weiter entwickelt hat. Wenn man dies berücksichtigt und davon ausgeht, dass die Planung der Stellplatzanlage dazu dient, im nördlichen Bereich der vorhandenen Parkplätze mittelfristig anderen Nutzungen zuzuführen, gilt weiterhin, dass der Knotenpunkt den Belastungen gewachsen ist.

Zur Entwurfsfassung wird die verkehrsgutachterliche Einschätzung aktualisiert, weswegen auf eine Beifügung zur hier vorliegenden Begründung verzichtet wird.

#### Erschließung intern

Dem aktuellen Lageplan, siehe Anhang 2, ist ein hierarchisches Raster an Fahrwegen zu entnehmen. Die Haupterschließungswege mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> Flächenumfang sollen asphaltiert werden. Diese sind als Fahrrechte innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Darüber hinaus sind Wege als mit Mineralgemisch befestigt vorgesehen: Deren Umfang wird zum Entwurf konkret textlich quantifiziert, aktuell wird ausgegangen von ca. 33.000 m<sup>2</sup>. Die eigentlichen Aufstellflächen werden nicht befestigt.

#### Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Etwaiger Aussagen zur Ver- und Entsorgung bedarf es angesichts der geplanten Nutzungen auf der hier vorliegenden Planungsebene nicht.

Zum Belang Löschwasser erfolgen nähere Ausführungen zur Entwurfsfassung.

### **6.4 Wasserwirtschaft**

Die Oberflächenwasserableitung soll über eine unmittelbare örtliche Versickerung erfolgen. Die Stellplatzflächen werden dementsprechend wasserdurchlässig hergestellt. Lediglich für die Fahrwege ist eine Befestigung vorgesehen, teils bituminös, teils als Mineralgemisch. Der vergleichsweise hohe Grundwasserstand ist bei der Entwässerungskonzeption zu beachten.

Zur Entwurfsfassung werden weitergehende Aussagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung auf Grundlage einer entsprechenden Konzeption getroffen.

### **6.5 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst Teile des Landschaftsschutzgebiets, LSG, „Westenholzer und Esseler Bruch“. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Die den südlichen Bereich des Plangebietes prägenden Großgehölze bleiben im Zuge der Planung unberührt und erhalten.

Zur Eingrünung in Richtung Osten zum Landschaftsschutzgebiet wird ein bepflanzter Wall mit einer Breite von 15 m festgesetzt. Somit kann eine wirksame Eingrünung sichergestellt werden.

#### Artenschutz

Das Plangebiet wird derzeit durch extensiv genutzte Grünflächen<sup>5</sup> geprägt, etwa mittig durchzogen vom Neuen Dowegraben. Südlich angrenzend liegen Gehölzflächen, die als Wald im Sinne des NWaldLG gelten.

<sup>5</sup> Gemäß Grundbuchauszug handelt es sich um Ackerflächen.

Auf die Anforderungen, die eine Planung im Landschaftsschutzgebiet mit sich bringt, wurde bereits eingegangen: Es bedarf als Voraussetzung für die Realisierung der Planung einer Zulässigkeitserklärung nach § 3 der LSG-Verordnung.

Die Gemeinde Eickeloh hat diesen Antrag am .... an die Untere Naturschutzbehörde gestellt: *Antrag der Gemeinde Eickeloh nach § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westenholzer und Esseler Bruch. Hier: Auf Zulässigkeitserklärung für die Herstellung einer Stellplatzfläche zu Gunsten des Serengeti-Parks Hodenhagen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an dessen Bestandsareal (Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen).*

Zum Belang Artenschutz gilt:

Für die hier überplante Freifläche liegt bisher kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Unbenommen der vorhandenen Randeingrünungen an der Ostseite der bestehenden Parkfläche sowie abschnittsweise vorhandener Verwallungen ist von einer Vorbelastung des Plangebietes infolge der Parknutzung auszugehen, die die Inanspruchnahme des Plangebietes als faunistischen Lebensraum einschränkt. Auch die Gehölzbestände im Norden und Süden sorgen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere der Feldlerche, für Meideabstände. Aufgrund der Tiefe des Plangebietes von ca. 200 m in Richtung Osten / freie Landschaft kann dennoch z.B. ein Feldlerchenhabitat nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Entwurfsfassung wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ausgearbeitet.

## 6.6 Wald

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wald i. S. d. Gesetzes. Nur mit der angestrebten Anzahl von Stellplätzen können die planerischen Zielsetzungen, siehe vorne, erreicht werden.

Ein Unterschreiten des festgelegten Abstands von 60 m ist nur im nachvollziehbar begründeten Einzelfall möglich“ (RROP 2015 3.2.2 04). Dieser Einzelfall zeichnet sich bei der hier vorliegenden Planung ab, weil keine bauliche Nutzung im engeren Sinne geplant ist (kein Hochbau und kein dauernder menschlicher Aufenthalt). Die geplante Nutzung der Fläche lässt daher ein Heranrücken an die Waldränder zu. Eine Erreichbarkeit der Waldränder für Feuerwehrfahrzeuge zur Brandbekämpfung oder zur Gefahrenabwehr bleibt problemlos möglich.

Eine möglichst optimale Flächenausnutzung jedoch begründet erst die Inanspruchnahme der LSG-Flächen. Nur mit der angestrebten Anzahl von Stellplätzen können die planerischen Zielsetzungen, siehe vorne, erreicht werden. Andererseits ist die Ausdehnung der Fläche nach Osten, in das LSG, beschränkt. Insofern muss und kann hier ein Heranrücken bis an die Waldränder hingenommen werden.

Im Norden wie im Süden werden Waldaufforstungsflächen vorgesehen, die als Laub-Mischwald herzustellen sind. Im Norden betragen diese Flächen 13.200 m<sup>2</sup>, im Süden ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Die Flächen im Norden dienen überwiegend, auf 12.400 m<sup>2</sup>, als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 35 und sind diesem im B-Plan Nr. 35 bereits entsprechend zugeordnet, vgl. dort textliche Festsetzung 9.0.1.

## 6.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

An dieser Stelle wird auf die vorläufige Bilanzierung des Umweltberichts, Abschnitt 8.9, verwiesen. Aus der dortigen tabellarischen Bilanzierung ergibt sich ein vorläufiges rechnerisches Defizit von 146.300 Werteinheiten gemäß Städtetagsmodell, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Dabei soll jedoch betont werden, dass mehr noch als künftige konzeptionell-planerische Modifizierungen die Überprüfung der Ausgangswertigkeit der im Plangebiet vorgefundenen Biotope diese Bilanz noch beeinflussen kann.

Zum Entwurf erfolgen hier nähere Ausführungen / Konkretisierungen.

## 6.8 Festsetzungen zur Eingriffsminderung / Grünordnerische Festsetzungen

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes erfordert besondere Maßnahmen, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Belangen des Landschaftsschutzes zu gewährleisten.

Generell gilt dabei, dass nicht jedwede bauliche Nutzung mit den Lagebedingungen vereinbar wäre – für die hier vorliegende Sondernutzung darf dies jedoch unter bestimmten Voraussetzungen, die Inhalt des Bebauungsplans sind, unterstellt werden:

- a) Nutzungsrestriktionen: Die Art der zulässigen Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf die Stellplatzanlage und zugehörige / erforderliche Nebennutzungen. Insbesondere sonstige bauliche Nutzungen, abgesehen von erforderlichen Einrichtungen um den Zugang zu kontrollieren (Kassenhäuschen, Schrankenanlagen etc.), sind unzulässig.
- b) Höhenregulierung: Generell geht mit der geplanten Nutzung nur eine reduzierte Höhenentwicklung einher. Lediglich von punktuellen Einzelobjekten (insb. Lampen und Hinweisbeschilderung) gehen visuelle Auswirkungen aus, die jenseits der Höhe eines Pkw und damit der vorgesehenen Verwallung an der Ostseite liegen.
- c) Beschränkung der Lichtemissionen: Da die Emissionen der Beleuchtung der Stellplatzanlage, die für die „dunkle“ Jahreszeit bzw. die Abendstunden unverzichtbar ist, aufgrund der Höhe des Leuchtpunktes eine weitergehende Fernwirkung hätte, werden dazu umfangreiche textliche Vorgaben gemacht, um sicherzustellen, dass keine Abstrahlung in das LSG erfolgt.
- d) Verwallung: An der Ostseite im Übergang zum LSG erfolgt eine mind. 1,50 m hohe Verwallung, die unabhängig von bzw. zusätzlich zur Eingrünung sicherstellt, dass visuelle Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in Richtung LSG erheblich abgemindert werden. In der Regel haben Pkw eine Höhe < 1,50 m, so dass diese dann nicht mehr sichtbar sind.
- e) Eingrünung: Die vorgenannte Verwallung wird um eine intensive Eingrünung ergänzt, die mittelfristig eine vollständige Abschirmung der Stellplatzanlage, aber auch des gesamten Parks, aus Blickrichtung des LSG gewährleisten wird.
- f) Ergänzende Waldpflanzungen: Im Süden erfolgt eine kleinräumige Arrondierung des Waldbestandes, im Norden erfolgt eine großzügige Neuanpflanzung, um zum einen einen Puffer zur Meißer herzustellen und zum anderen um insbesondere die Waldbestände östlich davon mit dem verinselten Waldbestand im Nordosten des bestehenden Parks (vgl. B-Plan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen) zu verknüpfen. Gleichzeitig wird damit eine visuelle Abschirmung nach Norden gesichert.
- g) Gewässerschutz: Die Belange des Neuen Dowegrabens werden über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Mit diesen Maßnahmen und Regelungen kann zugleich den Voraussetzungen des Antrages auf Zulässigkeitsklärung der geplanten Nutzung im LSG entsprochen werden.

## **7 Städtebauliche Werte**

Flächenbilanz: Zum Entwurf (vgl. vorläufig Tabelle 1 in Abschnitt 8.9 des Umweltberichts).

## **Teil B:**

### **8 Umweltbericht**

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

#### **8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 35, der das Bestandsareal des Serengeti-Parks abbildet, beginnt die Gemarkung Eickeloh. Die Gemeinde Eickeloh hat sich bereit erklärt, eine Parkerweiterung auf ihrem Areal zuzulassen – allerdings ausschließlich für Stellplatzflächen.

Das hier in Rede stehende Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, weswegen beim Landkreis Heidekreis ein Antrag auf Zulässigkeitserklärung der geplanten Nutzung nach § 3 der LSG-Verordnung gestellt wurde.

Für das Planungsziel stellt sich das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung und der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung besonders geeignet dar.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Die Aussagen und Ermittlungen zu den vorgenannten Belangen wurden nach örtlicher Bestandsaufnahme vorgenommen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben, allerdings bedarf es mit Konkretisierung der Planung voraussichtlich noch der Einschaltung von Fachgutachtern, u.a. zum Belang Artenschutz und Schallimmissionen.

#### **8.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15 ha und wird bereits durch die angrenzende Nutzung des Tier- und Freizeitparks mit geprägt.

Die parallel in Aufstellung befindliche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Vorentwurf ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, dar und umfasst mit dieser Darstellung einen Großteil des Änderungsbereiches. Randlagig werden kleinflächig Flächen für „Wald“ dargestellt. Entlang der Ostkante wird zur Sicherung der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, dargestellt.

Durch die Planung sollen dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden: Zum einen sichert die Ausweitung der Stellplatzflächen den Betrieb auch an sehr besucherstarken Tagen, zum anderen eröffnet erst die Anordnung der Stellplätze außerhalb der eigentlichen Parkanlage die zumindest bereichsweise Nutzung parkinterner Flächen für anderweitige Entwicklungen / Nutzungen.

Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, festgesetzt. Entlang der Ostkante wird zur Sicherung der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und im Norden und Süden entsprechende Waldflächen.

### **8.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen**

#### **Fachgesetze**

##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst Teile des Landschaftsschutzgebiets, LSG, „Westenholzer und Esseler Bruch“.

##### Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 BNatSchG

Diesbezügliche Aussagen liegen derzeit noch nicht vor. Zur Entwurfsfassung erfolgen dazu Ergänzungen.

##### Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz.

##### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch) untere Leine untere Oker“ EU-Kennzahl 3021-331 und das Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ EU-Kennzahl DE3222-401 befinden sich in rd. 2.000 m in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind durch die Planung infolge der Entfernung nicht zu erwarten.

#### **Fachplanungen**

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet zwar die Biotoptypen als von geringer Bedeutung dar, überlagert dies aber mit einer sehr hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen der Karte „Landschaftsbild“ wird das Plangebiet vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich die nördlichen und südlichen Gehölzbestände haben eine mittlere Bedeutung.

Die Karte „besondere Werte von Böden“ bildet für das Plangebiet keine besondere Bedeutung ab.

Die Karte „Zielkonzept“ stellt das Plangebiet mit dem Ziel „Sicherung / Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche“ dar.

Die Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ beschreibt das Plangebiet als „Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer“. Dieses Gebiet gilt es zu verbessern.

In der Karte „Schutzgebiete“ wird das LSG, s.o., angeführt, ergänzt um die Angabe „NSG-würdig“.

#### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Ahlden oder für die Gemeinde Eickeloh nicht vor.

### **8.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung würden die Flächen im Ist-Zustand verbleiben und auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden.

### **8.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

##### Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen Frei-/Grünflächen, die einer Erholungsfunktion grundsätzlich zugänglich sind. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, nächstgelegene im Bereich der Ortschaft Eickeloh.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die darlegt, dass die an den maßgeblichen Einwirkungsorten anzuwendenden Richtwerte eingehalten werden. Die vorliegende Planung bedingt weitere Emissionen auf der Nordostseite des Parks. Es handelt sich um verkehrsbedingte Emissionen, ausgehend vom Fahrverkehr selbst sowie vom Türenschiagen. Dazu kommen die Lautäußerungen der Besucher.

##### Bewertung:

Die Zugänglichkeit der Flächen für die Öffentlichkeit wird künftig nicht mehr gegeben sein. Das ist jedoch hinnehmbar, da die Fläche in der Praxis keine Rolle für die Erholung spielt und es ortsnahe Bereiche gibt, die zudem nicht dem diesbezüglich störenden Einfluss des Parks unterliegen.

Infolge der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens<sup>6</sup> zum B-Plan Nr. 35 wurden in diesem sog. Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass der Park hinreichende Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung hat. Trotzdem werden die zu beachtenden Orientierungswerte in der städtebaulichen Planung an den umliegenden Aufpunkten (Immissionspunkten), um mind. 6 dB(A) unterschritten. Dies, verbunden mit der Lage der geplanten Stellplatzfläche abgewandt von den Immissionspunkten, lässt erwarten, dass von der vorliegenden Planung keine unzulässigen Zusatzimmissionen ausgehen. Dennoch wird zur Entwurfsfassung eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung ausgearbeitet.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

<sup>6</sup> BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011.

### Ergebnis:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen wird zur Entwurfsfassung gutachterlich dargelegt. Die Beeinträchtigungen der Naherholung sind vernachlässigbar.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet prägen Grünland-Biotoptypen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten liegen noch keine Angaben vor.

#### Bewertung:

Es ist ein weiterer Untersuchungsbedarf ersichtlich, da durch die Festsetzungen der hier vorliegenden Planung grundsätzlich Eingriffe gegenüber dem Ursprungszustand vorliegen werden. Kein Eingriff ist lediglich für die randlagigen Waldflächen zu verzeichnen, was jedoch eine maßgebliche Aussage ist. Diese bleiben somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten. Zur Entwurfsfassung wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung beigefügt.

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

### Ergebnis:

Bezüglich der vorhandenen Biotopstrukturen wird mit der Planung ein Eingriff vorbereitet, der entsprechender Kompensation bedarf.

Das Ergebnis artenschutzrechtlicher Bewertungen liegt noch nicht vor. Auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Bauzeitenregelungen, ist voraussichtlich von erforderlichen CEF-Maßnahmen auszugehen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

#### Beschreibung:

Das Areal gehört zur Bodenregion der Geest. Im Plangebiet steht als Bodentyp tiefes Erdniedermoor an. Der mittlere Grundwasserstand wird bei 0,70 cm unter Gelände angegeben<sup>7</sup>.

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden<sup>8</sup>, Altlablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt<sup>9</sup>. Im Zuge der Beteiligung im Rahmen des B-Plans Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN, RD Hameln-Hannover, darauf hingewiesen, dass für nahezu dessen gesamten Geltungsbereich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt – resultierend aus bisher nicht erfolgter Luftbildauswertung.

<sup>7</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Bodenkunde, Bodenkarte BK50

<sup>8</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

#### Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes einer Nutzung zugeführt werden. In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

#### Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit Wegen etc. resultiert im Bereich der Grünlandflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet wird vom Gewässer „Neuer Dowegraben“ (3. Ordnung) durchquert. Südlich grenzt der Feldgraben (Gewässer 2. Ordnung) an.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

#### Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt. Daher sollte das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich versickert werden.

Hinsichtlich des Grabens sind Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen etc. auszuschließen.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung in den bisher offenen Flächen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Fahrwegen.

Im Bereich des Grabens sind die Vorgaben gemäß Nds. Wassergesetz (Gewässerrandstreifen) zu berücksichtigen.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

#### Beschreibung:

Die Flächen haben Bedeutung für den Klimaschutz. Es herrscht ein Freilandklima ohne Belastungswirkungen. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt.

#### Bewertung:

Durch die Planungskonzeption ohne hohe bauliche Anlagen wird eine Durchlüftung des Plangebietes weiterhin gewährleistet. Wenn überhaupt, treten lufthygienische Belastungen nur kurzzeitig bei einem erhöhtem An- und Abfahrtsaufkommen auf. Es ist mit einer geringen Erhöhung der mittleren Temperatur durch unvermeidbare Verringerung der Verdunstung zu rechnen. Das Geländeklima wird sich aber weiterhin als Freilandklima ohne Belastungswirkungen darstellen. In den angrenzenden Waldflächen wird sich keine Änderung ergeben, vielmehr werden diese im Norden vermehrt werden.

#### Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch Grünflächen geprägt, die Richtung Osten großräumig weiter erstrecken, ergänzt durch Gehölzstreifen etc. Im Süden und Norden schirmen Waldbestände das Plangebiet ab.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt.

#### Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund seiner vielfältigen Strukturen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der Planung erfolgt eine Verlagerung der Ostkante des Serengeti-Parks ca. 200 m in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Unter der Voraussetzung einer durchgängigen, höhen-abgestuften intensiven Eingrünung, ergänzt ggf. durch eine niedrige Verwallung, entlang der künftigen Ostkante kann dabei gegenüber dem Status-Quo voraussichtlich sogar eine Verringerung weitreichender visueller Beeinträchtigungen des Parks erzielt werden.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, verbleibt für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden Kulturdenkmale dargestellt. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park selbst nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden, vgl. folgende Abbildung. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

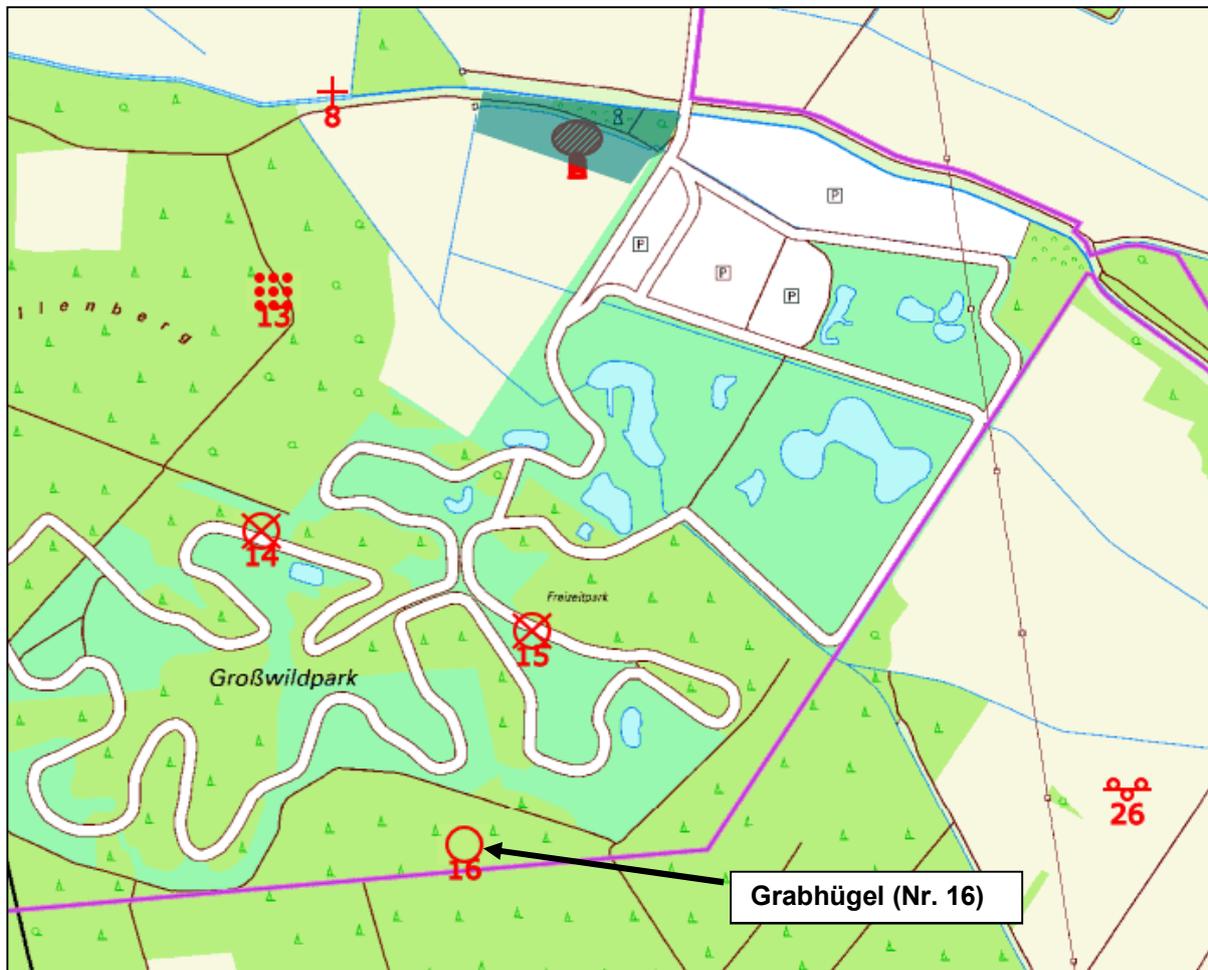
#### Bewertung:

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden. Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

#### Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht weiterhin allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Abbildung 8: Lage Kulturdenkmale<sup>10</sup>



### Wechselwirkungen

#### Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

#### Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen.

### 8.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

**aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen zu rechnen.

**bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch (Teil-)Versiegelungen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

<sup>10</sup> Landkreis Heidekreis, 2016.

- cc.)** Es können keine konkreten Aussagen zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die geplante Nutzung als Stellplatzanlage sind nach derzeitigem keine problematischen Emissionen zu erwarten. Ein Schallgutachten wird zur Entwurfsfassung beigefügt.
- dd.)** Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ist noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die geplante Nutzung als Stellplatzanlage lässt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf problematische Abfälle schließen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko für das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Die Wahrscheinlichkeit von Unfällen und Katastrophen ist, unter Annahme der Nutzung als Stellplatzanlage, als gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind als gering zu beschreiben. Planbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige und erst recht nicht das großräumige Klima festzustellen sind.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Eine konkretere Prüfung der Auswirkungen kann erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

## **8.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet wird derzeit durch extensiv genutzte Grünflächen<sup>11</sup> geprägt, etwa mittig durchzogen vom Neuen Dowegraben. Südlich angrenzend liegen Gehölzflächen, die als Wald im Sinne des NWaldLG gelten.

Auf die Anforderungen, die eine Planung im Landschaftsschutzgebiet mit sich bringt, wurde bereits eingegangen: Es bedarf als Voraussetzung für die Realisierung der Planung einer Zulässigkeitserklärung nach § 3 der LSG-Verordnung.

Die Gemeinde Eickeloh hat diesen Antrag am .... an die Untere Naturschutzbehörde gestellt: *Antrag der Gemeinde Eickeloh nach § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westenholzer und Esseler Bruch.*

*Hier: Auf Zulässigkeitserklärung für die Herstellung einer Stellplatzfläche zu Gunsten des Serengeti-Parks Hodenhagen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an dessen Bestandsareal (Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen).*

Zum Belang Artenschutz gilt:

<sup>11</sup> Gemäß Grundbuchauszug handelt es sich um Ackerflächen.

Für die hier überplante Freifläche liegt bisher kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Unbenommen der vorhandenen Randeingrünungen an der Ostseite der bestehenden Parkfläche sowie abschnittsweise vorhandener Verwallungen ist von einer Vorbelastung des Plangebietes infolge der Parknutzung auszugehen, die die Inanspruchnahme des Plangebietes als faunistischen Lebensraum einschränkt. Auch die Gehölzbestände im Norden und Süden sorgen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere der Feldlerche, für Meideabstände. Aufgrund der Tiefe des Plangebietes von ca. 200 m in Richtung Osten / freie Landschaft kann dennoch z.B. ein Feldlerchenhabitat nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Entwurfsfassung wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ausgearbeitet.

## **8.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor:

- a) Nutzungsrestriktionen: Die Art der zulässigen Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf die Stellplatzanlage und zugehörige / erforderliche Nebennutzungen.
- b) Höhenregulierung: Generell geht mit der geplanten Nutzung nur eine reduzierte Höhenentwicklung einher. Lediglich von punktuellen Einzelobjekten (insb. Lampen und Hinweisbeschilderung) gehen visuelle Auswirkungen aus, die jenseits der Höhe eines Pkw und damit der vorgesehenen Verwallung an der Ostseite liegen.
- c) Beschränkung der Lichtemissionen: Es werden textliche Vorgaben gemacht, um sicherzustellen, dass keine Abstrahlung in das LSG erfolgt.
- d) Verwallung: An der Ostseite im Übergang zum LSG erfolgt eine mind. 1,50 m hohe Verwallung, die unabhängig von bzw. zusätzlich zur Eingrünung sicherstellt, dass visuelle Auswirkungen des Pkw-Verkehrs in Richtung LSG erheblich abgemindert werden.
- e) Eingrünung: Die vorgenannte Verwallung wird um eine intensive Eingrünung ergänzt.
- f) Ergänzende Waldpflanzungen: Im Süden erfolgt eine kleinräumige Arrondierung des Waldbestandes, im Norden erfolgt eine großzügige Neuanpflanzung, um visuelle Abschirmungen, aber auch landschaftsökologisch begründete Verknüpfungen herzustellen.
- g) Gewässerschutz: Die Belange des Neuen Dowegrabens werden über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Während der Betriebsphase ist insbesondere darauf zu achten, dass die Grünflächen im Plangebiet vor Befahrung geschützt sind. Potentiell gefährdet ist vor allem der Gewässerrandstreifen und damit der Graben selbst.

## **8.9 Bilanzierung**

Die folgende tabellarische Bilanzierung bildet den aktuellen Planungs- und Kenntnisstand ab. Dabei ist besonders zu betonen, dass derzeit auch jahreszeitlich bedingt noch keine abschließenden Aussagen zum Biotop-Status der überplanten Flächen getroffen werden kann.

Gemäß Grundbuchauszug handelt es sich um Ackerflächen. Nach diesseitiger Kenntnis lag jedoch in den letzten Jahren keine intensive Ackernutzung mehr vor, sondern Grünlandnutzung (mit Tierhaltung). Die folgende Bilanzierung geht daher zunächst als Ausgangsfläche von Intensivgrünland, GIT, mit Wertstufe 2 aus. Auch die Bestands-Waldflächen werden vollständigshalber mit einbezogen, um den gesamten Geltungsbereich tabellarisch zu erfassen.

sen – selbst wenn diese „eingriffsneutral“ sind. Dabei wird hierfür, genauso wie für die Aufforstungsflächen zunächst Wertfaktor 4 für einheimische Laubforste (WXH) angesetzt.

**Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)**

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche m <sup>2</sup>	WE	Wert	Biotop	Fläche m <sup>2</sup>	WE	Wert
Wald, Bestand, WXH (Nord und Süd)	25.800	4	103.200	Wald, Bestand, WXH (Nord und Süd)	25.800	4	103.200
Graben, FXS	1.500	3	4.500	Graben, FXS	1.500	3	4.500
Intensivgrünland, GIT	141.800	2	283.600	Wald, neu, WXH im Norden*	12.400	2	24.800
				Wald, neu, WXH im Norden**	900	4	3.600
				Wald, neu, WXH im Süden	1.800	4	7.200
				Grabenränder, GR	2.200	1	2.200
				Hauptfahrwege, X	16.000	0	0
				Nebenwege, TF, teilversiegelt	33.000	0,5	16.500
				GR Gebäude, X	1.000	0	0
				Maßnahmenfläche, Verwallung	8.500	2***	17.000
				Sonderbaugelände Stellplatzfläche, TF, unversiegelt	66.000	1	66.000
<b>Gesamt</b>	<b>169.100</b>		<b>391.300</b>	<b>Gesamt, rd.</b>	<b>169.100</b>		<b>245.000</b>
<b>Bestand - Planung = 391.300 – 245.000 = 146.300 Werteinheiten</b>							

\* Eingriffsneutrale Teilfläche gegenüber Ausgangszustand, da Zuordnung zu B-Plan Nr. 35

\*\* Restliche Aufforstungsfläche im Norden

\*\*\* Eingriffsneutrale Bewertung des bepflanzten Walls gegenüber Ausgangszustand

Aus der tabellarischen Bilanzierung ergibt sich ein vorläufiges rechnerisches Defizit von 146.300 Werteinheiten gemäß Städtetagsmodell, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Dabei soll jedoch nochmals betont werden, dass mehr noch als konzeptionell-planerische Modifizierungen die Überprüfung der Ausgangswertigkeit der im Plangebiet vorgefundenen Biotope diese Bilanz noch beeinflussen kann. Hierzu erfolgen im Verfahrensverlauf entsprechende Aussagen.

## 8.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)

Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um die Sicherung von Entwicklungsoptionen für eine Bestandsnutzung handelt, muss die Planung naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung für den überörtlichen Verkehr auszeichnet.

Für die hier vorliegende Planungsebene wurden diverse Ansiedlungsalternativen geprüft, die die vorgenannten Rahmenbedingungen berücksichtigten. Dabei stand jedoch eine möglichst effektive Flächenausnutzung mit im Vordergrund, da nur bei der angestrebten Anzahl von ca. 5.000 Stellplätzen die Planungsziele des Parks (nämlich die langfristige Option auf einen weitgehenden Verzicht der bisherigen Hauptparkplatzfläche am Nordrand von B-Plan Nr. 35 zu Gunsten weiterer Parkentwicklung) realistisch umsetzbar sind.

### **8.11 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken**

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen. Allerdings sind die fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen noch unvollständig.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde Eickeloh da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat.

### **8.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zum Entwurf.

## **9 Quellenangaben:**

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis Entwurf (2015)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)
- Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, NIBIS, 2022
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2022

**Teil C:**

**10 Abwägung und Beschlussfassung**

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

-

---

H&P, Laatzen, Januar 2022