

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1.0 Sondergebiet SO1 a, b, c „Tier- und Freizeitpark“

Das Sondergebiet SO1 wird in die Teilgebiete a, b, c gegliedert. Die Teilgebiete SO1 a, b, c „Tier- und Freizeitpark“ dienen der Unterbringung von Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und der Freizeitgestaltung.

- 1.1.1 Allgemein zulässig sind:
- Fahrgeschäfte, Spielgerichte und Schaustellungen,
  - Spielplätze, Hochseilgarten und Klettergärten,
  - Tierhäuser (Ställe, Freigehege, Streichelzoo) und die zur Tierhaltung notwendigen Lagerflächen und Nebenanlagen,
  - sonstige Anlagen, Einrichtungen und befestigten Flächen, die der Erschließung dienen,
  - land- und wassergebundene Fortbewegungsmittel und die erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Eisenbahnen, Einschienenbahnen, Seilbahnen und seilbahnähnliche Konstruktionen oder Lifte und die dazugehörigen Bahnhöfe,
  - gastronomische Einrichtungen und Kioske,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (in SO1a auch Baumhäuser und Steilzuhause) inkl. Ferienhäuser,
  - Veranstaltungsflächen, die auch selbstständig, ohne funktionalen Bezug zum Serengeti-Park, genutzt werden können,
  - Veranstaltungsgebäude und Veranstaltungszelte,
  - Servicegebäude (wie z.B. Rezeption, Information, Wasch- und Sanitärreinrichtungen,
  - interaktiv nutzbare bauliche Anlagen (z.B. „Aktionsbäume“),
  - Grünanlagen, Wasserflächen,
  - Stellplätze für die Besucher des Serengeti-Parks sowie parkergener Fahrzeuge, auch auf mehreren Ebenen entsprechend der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen,
  - Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalen Zusammenhang zum Serengeti-Park stehen,
  - Büros und Verwaltungseinrichtungen des Serengeti-Parks,
  - Werkstätten, Betriebskantinen und betriebsbezogene Autoschulanlagen,
  - sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Erschließung dienen,
  - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die dem Betrieb der Anlage dienen, u.a. Lagerhallen, Lagerflächen, Werkstätten, Pumpstationen, Heizlagerrflächen, Propanbehälter, Dachflächen-Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie Freiflächenanlagen, letztere auf max. 0,5 ha
  - Tor- und Zuananlagen, Wach- und Aussichtstürme, Masten,
  - Grillplätze,
  - Brückenanlagen,
  - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Werbeanlagen gewerblicher Art, die der Vermarktung des „erweiterten Kooperationsraumes Aller-Leine-Tal“ sowie den Kooperationspartnern des Serengeti-Parks dienen
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, diese dürfen eine Geschossfläche von 2.500 m² in der Summe aller Baugelbiete insgesamt nicht überschreiten.

#### 1.2.0 Sondergebiet SO2 „Tierpark“

Das Sondergebiet SO2 „Tierpark“ dient der Tierhaltung und Unterbringung von Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen die im Zusammenhang mit der Tierhaltung und deren zur Schaustellung stehen.

- 1.2.1 Allgemein zulässig sind:
- Tierhäuser (Ställe, Freigehege, Streichelzoo) und die zur Tierhaltung notwendigen Lagerflächen und Nebenanlagen,
  - sonstige Anlagen, Einrichtungen und befestigten Flächen, die der Erschließung dienen,
  - Hochseilgarten und Klettergärten und vergleichbare Einrichtungen,
  - Werkstätten und Lagerhallen,
  - land- und wassergebundene Fortbewegungsmittel und die erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Eisenbahnen, Einschienenbahnen, Seilbahnen, seilbahnähnliche Konstruktionen oder Lifte und die dazugehörigen Bahnhöfe,
  - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die dem Betrieb der Anlage dienen, u.a. Pumpstationen, Heizlagerrflächen, Propanbehälter, Dachflächen-Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie Freiflächenanlagen, letztere auf max. 0,5 ha,
  - Wasch- und Sanitärreinrichtungen sowie weitere Servicegebäude,
  - Kioske,
  - Temporäre Einrichtungen zur Bewirtung von nicht mehr als 500 Besuchern pro Veranstaltung,
  - mobile Unterkünfte (sog. Rangerlodges), die in funktionalen Zusammenhang zum Serengeti-Park stehen, zur zeitlich begrenzten Beherbergung von Besuchern (siehe Verortung in der Planzeichnung),
  - interaktiv nutzbare bauliche Anlagen (z.B. „Aktionsbäume“),
  - Grünanlagen und Wasserflächen,
  - Tor- und Zuananlagen, Wach- und Aussichtstürme, Masten,
  - Brückenanlagen,
  - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

- 1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, diese dürfen eine Geschossfläche von 2.500 m² in der Summe aller Baugelbiete insgesamt nicht überschreiten.

### 1.3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Als für die Ermittlung der zulässigen max. Versiegelung zulässige anrechenbare Grundstücksfläche gelten die Baugebietsflächen SO1 740.229 m² und SO2 682.756 m² gemäß Abb. 10 der Begründung.

- 1.3.2 Die in der Planzeichnung angegebene max. zulässige Versiegelung (GRZ) gilt inklusive befestigter Wege, Plätze, wasserundurchlässig befestigter Stellplatzflächen, Gewässerflächen und inkl. von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO. Tiergehege sind nur insoweit Bestandteil der GRZ, wie sie versiegelte Flächen aufweisen.

- 1.3.3 Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Versiegelung erfolgt im Zuge einer jeden Neubaumaßnahme durch den Grundstückseigentümer (Grundfläche Versiegelungsflächen innerhalb der Sondergebiete, Tabelle Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Stand: 21.07.2020).

### 2.0.0 Immissionschutz

- 2.0.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

- 2.0.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>eq</sub> den Immissionsrichtwert nach Freizeitlärm-Richtrichtlinie/TA-Lärm um mind. 15 dB(A) unterschreitet.

- 2.0.3 Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>eq</sub> nicht überschritten wird.

- 2.0.4 **Begriffe und Verfahren:**  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag, Berlin, Dez. 2006) verwiesen.

- 2.0.5 Schutzbedürftige Nutzungen im SO1- und SO2- Gebiet haben einen Schutzanspruch im Sinne der DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A).

### 3.0.0 Höhe der baulichen Anlagen

- 3.0.1 Die im Plan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im SO2 -Gebiet darf durch Masten / Türme (für Seilbahnen oder seilbahnähnliche Konstruktionen) bis zu einer Höhe von 30 m über Bezugspunkt überschritten werden.

- 3.0.2 Oberhalb von 30 m (maximale Höhe: 40 m) über Bezugspunkt sind die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Fahrgeschäfte (maximal 5 Fahrgeschäfte im SO1 a - c) zulässig, wenn:

- ihre von außen sichtbaren Teile (Fassaden, Stützen, Pfeiler, Dächer, Traggerüste, sonstige konstruktive Elemente) nicht in Signalfarben oder vergleichbaren Farben gehalten sind, ausgenommen eine Farbgestaltung soweit sie für die Flugsicherheit erforderlich ist,
- Andere Farben sind zulässig, wenn sich aus dem funktional-gestalterischen Zusammenhang mit dem Einzelvorhaben ein Erfordernis hierfür begründen lässt und die Auswirkungen auf die freie Landschaft minimiert werden,
- Die bauliche Anlage nicht beleuchtet oder angestrahlt wird,
- Der Rundfunk- oder Fernsehempfang oder sonstige Übertragungen von Funkwellen o.ä. nicht gestört werden oder der Betreiber des Serengeti-Parks, die Kosten für Abhilfemaßnahmen trifft,
- Die Flugsicherheit nicht gefährdet wird bzw. erforderliche Maßnahmen zu deren Sicherung ergriffen werden.

- 3.0.3 Eigenwerbung: Abweichend von den festgesetzten Höhenregelungen gilt für der Eigenwerbung des Parks dienende Werbeanlagen jeveder Art eine zulässige max. Höhe von 20 m (Oberkante der Werbefläche) über Bezugspunkt. In einem Abstand von bis zu 100 m von der Ostkante des Geltungsbereichs (und damit vom Landschaftsschutzgebiet) sind für der Eigenwerbung des Parks dienende Werbeanlagen zulässig bis zu einer Höhe von 5 m (Oberkante der Werbefläche) über Bezugspunkt.

Fremdwerbung: Die reduzierte Höhenzulässigkeit von 5 m gilt generell, d.h. unabhängig von der örtlichen Lage im Plangebiet, für Fremdwerbeanlagen.

- 3.0.4 Die Errichtung von akustischen Anlagen sowie von Beleuchtungsanlagen ist den SO 1 und SO 2-Gebieten bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Beleuchtungsanlagen müssen ihren Lichtkegel /-punkt zielgerichtet auf das zu beleuchtende Objekt oder die zu beleuchtende Fläche richten. Beleuchtung oberhalb von 20 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Auf TF 8.0.3 wird verwiesen.

Bei Ersatz oder Neubau von Beleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

- 3.0.5 Als unterer Bezugshöhe gilt die gewachsene Erdoberfläche. Diese definiert sich wie folgt:  
Baugebiet SO1: 23,0 m ü NNH  
Baugebiet SO2: 24,5 m ü NNH  
Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der oberste Punkt der baulichen Anlage.

### 4.0.0 Aufschüttungen und Gewässer

- 4.0.1 In den SO1 und SO2- Gebieten ist eine untergeordnete Erweiterung der bestehenden Gewässer um 10 % der Bestandsfläche zulässig. Ferner sind „Tier-Tränken“ nur als gedichtete Gewässer zulässig. Gedichtete Gewässer sind Gegenstand der zulässigen Grünfläche.

- 4.0.2 In den SO1 und SO2- Gebieten sind Aufschüttungen und Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

### 5.0.0 Regenwasserbeseitigung

- 5.0.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Neu anzulegende Fußwege sind mit breittüftigem Öko-Verbundpflaster, Betonrasengebunden, wassergebundenen Deckenaufbau der mit vergleichbar wasserundurchlässigem bzw. speicherfähigem Material zu befestigen.

### 6.0.0 Private Grünflächen / Maßnahmeflächen

- 6.0.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sichtschutzwall“ ist die Anlage eines bepflanzten / begrünter Sichtschutzwalls zulässig. Die Bepflanzung ist analog folgender Pflanzliste, 6.0.2, vorzunehmen. Eine Einzäunung ist nur auf der Südseite des Walls zulässig.

- 6.0.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen M1 - M16 in Kombination mit einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung (HPG) mit einer artenreichen und dichten Strauchschicht zu entwickeln. In den Innenhofmitten sind Strauch-Baumhecken (HFH) zu entwickeln, ebenso innerhalb der Flächen M17 bis M20. Ergänzend dazu gilt: In den Flächen M1 und M14 ist der vorhandene Sukkussionswald zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In allen Flächen ist eine Bekämpfung invasiver Arten (insb. Traubenkirsche) vorzunehmen. Dabei sind folgende Gehölzarten (mindestens 8 verschiedene) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1 m² zu verwenden:

- Heister, Pflanzqualität 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) in der hinteren Reihe
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der hinteren Reihe
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- Sträucher, Pflanzqualität 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt:
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) in der vorderen Reihe
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweiflügeliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) in der vorderen Reihe
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundrose (*Rosa canina*) in der vorderen Reihe
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) in der vorderen Reihe.

Die Flächen dienen gleichzeitig den CEF-Maßnahmen (siehe 9.0.2).

- 6.0.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Tierwelt“ ist eine dem unter Punkt 1.1.0 beschriebenen Nutzungszweck dienende Tierhaltung inkl. einer zweckentsprechenden Einzäunung entlang der Ränder zulässig.

- 6.0.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“ in Kombination mit einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist in einem 12 m breiten Streifen, Fläche ca. 1.900 m², mit standortheimischen Gehölzen so zu bepflanzen, dass sich ein pflanzdichtiger Waldrand einstellt. Dabei sind folgende Gehölzarten (mindestens 8 verschiedene) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1 m² zu verwenden:

- Heister, Pflanzqualität 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) in der hinteren Reihe
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der hinteren Reihe
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- Sträucher, Pflanzqualität 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt:
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) in der vorderen Reihe
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweiflügeliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) in der vorderen Reihe
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundrose (*Rosa canina*) in der vorderen Reihe
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) in der vorderen Reihe

- 6.0.5 Der südlich des Bachlaufs verbliebene Bereich der privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ ist zu einer Landröhrichtfläche zu entwickeln. Auf ca. 30 % der Teilfläche ist der Boden etwa 30 cm tief abzutragen. Entlang des östlichen Randes der Fläche ist der Boden muldenartig ca. 80 bis 100 cm tief abzutragen. Die gesamte Fläche ist, mit Ausnahme der wasserführenden Senken, mit einer Initialpflanzung von Röhrichtstecklingen zu belegen. Insgesamt sind 500 Stecklinge folgender Arten zu gleichen Anteilen einzubringen:
- Rohmahlblättrige Blasen-Segge (*Carex vesicaria*)
  - Schilfgras (*Phalaris arundinacea*)
  - Schilfrohr (*Phragmites australis*)
  - Flatter-Birse (*Juncus effusus*)
  - Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)

Es ist ausschließlich autochthones Material zu verwenden. Der nördlich des Bachlaufs verbliebene Bereich der privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ ist zu einer Ruderalfläche zu entwickeln. Einmal jährlich ist eine Mahd vorzunehmen.

- 6.0.6 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche / Schutzfläche mit der Zweckbestimmung: „Brandschutzstreifen“ ist ein Brandschutzstreifen gemäß folgender idealtypischer Vorgaben anzulegen:

- vorhandener Wald,
- 4,0 m breiter Mundstreifen,
- 5,0 m breiter Erdweg (Feuerwehr und landwirtschaftlicher Verkehr),
- 3,0 m breite Wiese,
- 13,0 m breite Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste,
- Grenze Sondergebiet.

Der im Brandschutzstreifen liegende, durchgängig anzulegende Weg ist an seinen Enden an das vorhandene Wegenetz anzuschließen. Es ist eine Anbindung an die Notzufahrt Richtung Eickeloh zu erstellen. Die konkreten Anforderungen sind mit der zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis abzustimmen. Es ist eine Bekämpfung invasiver Arten, insbesondere auf Wiesenflächen, vorzunehmen.

- 6.0.7 Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldbestand“ ist von Gehölzen und sonstigen hohen Bewuchs freizuhalten (mit Ausnahme der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bestandsgehölze). Eine Bodenvegetation (z.B. Rasenflächen) sind zulässig. Die Anlage von Wegen ist zulässig.

- 6.0.8 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eingriffsversacher durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

- 6.0.9 Die Pflanzmaßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Eingriffsversacher auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen.

- 6.0.10Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsversacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

### 7.0.0 Grünordnung / Wald

- 7.0.1 Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze (u.a. im Rahmen zurückliegender Baugenehmigungen durchgeführte Pflanzungen) vollständig zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Stamm- oder Wurzelbereich unzulässig. Es ist eine Bekämpfung invasiver Arten (insb. Traubenkirsche) vorzunehmen.

- 7.0.2 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Übergang B-Plan Nr. 8 / B-Plan Nr. 31 können durch notwendige Zufahrten / Durchfahrten auf einer Länge von 10 m an max. 3 Stellen unterbrochen werden.

- 7.0.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des SO2-Gebietes ist die Anlage von Wegen sowie Tümen, Masten und Konstruktionen die den Fortbewegungsmitteln dienen, bis zu einer Grundfläche von 200 m², zulässig.

- 7.0.4 Für die im Bereich der SO-Gebiete vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm ist im Vorfeld im Fall einer Fällung oder eines radikalen Rückschnittes eine Untersuchung (Sichtkontrolle) im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten durch eine qualifizierte Person durchzuführen. Sollten während der Fällarbeiten Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, bzw. deren Lebensstätten festgestellt werden, sind die Fällarbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises heidekreis abzustimmen. Falls erforderlich, sind CEF- Maßnahmen zu ergreifen.

- 7.0.5 Für die innerhalb der gebietsinternen festgesetzten Wildfläche gelegenen, genehmigten Nutzung (Dschungel-Sage, Az. 0103238110 und Az. 01032314387) sind Erneuerungen / Modernisierungen / etc. zulässig. Ebenso zulässig sind Ersatzbauten im gleichen (genehmigten) Eingriffsumfang.

### 8.0.0 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

- 8.0.1 Baustellenregelung (Vögel / Fledermäuse):  
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäuse entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Die Beräumung des Baufeldes hat außerhalb der Kernbrutzeit (01. März bis Ende 31. Juli) stattzufinden.

Der im südlichen Teil von SO 1a befindliche Horstbaum des Mäusebussards darf ausschließlich zwischen 01.09. und 31.12. entfernt werden.

- 8.0.2 Bauelfreieräumung:  
Vor flächenhaften Baumfällungen ist das Areal abzulaufen und auf z.B. Reptilien oder Waldmäusen zu kontrollieren. Sollten Tiere vorgefunden werden, sind diese umzusetzen.

Nach flächenhaften Baumfällungen muss die anschließende Beräumung der Flächen unmittelbar im Anschluss erfolgen, um einer Besiedlung der Flächen z.B. durch Waldmäusen oder Reptilien (Eidechsen) vorzubeugen.

- 8.0.3 Sonstiges:  
Anlagen zur Beschallung oder Beleuchtung, siehe TF 3.0.4, müssen in ihrer Ausrichtung und Leistung so beschaffen sein, dass erhebliche Beeinträchtigungen von außerhalb des Parks liegenden Flächen unterbleiben. Insbesondere unzulässig ist eine Beschallung oder Beleuchtung des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Dies gilt nicht für die allgemeine, sich aus dem Betrieb des Parks ergebende, Hintergrundgeräuschkisse.

### 9.0.0 Weitere Kompensation

- 9.0.1 Maßnahmen zur Ersatzaufzucht / waldbauliche Maßnahmen  
Insgesamt auf 45.650 m² (4,56 ha), die Maßnahmen werden in einem Umfang von 34.672 m² (ca. 3,47 ha) über die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH (Okopool) via einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB gesichert:

- Es werden folgende Ersatzaufzuchtungsflächen in Anspruch genommen:
- Gemeinde Nienhagen: 7.198 m², Gemarkung Glirun, Flur 1, Flurstück 12/1.
  - Gemeinde Essel: 13.498 m², Gemarkung Essel, Flur 3, Flurstück 2/1.
  - Stadt Walsrode: 6.793 m², Gemarkung Westenhof, Flur 2, Flurstück 65/2.
  - Gemeinde Neuenkirchen: 7.183 m², Gemarkung Schwalgen, Flur 1, Flurstück 17.

Darüber hinaus werden 12.400 m² (1,24 ha) Ersatzaufzuchtung vorgenommen auf dem unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 2, Flur 6, Gemarkung Eickeloh. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt im Zuge eines dort beabsichtigten Bebauungsplans, dessen Aufstellung eingeleitet ist.

Zur Lage der Flächen vgl. Anhang 1 zur Begründung.

- 9.0.2 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen):  
Die CEF-Maßnahmen werden gemäß nachfolgender gutachterlicher Hinweise und Zuordnung innerhalb der Maßnahmenfläche umgesetzt.

**Fledermäuse:**  
Durch die erforderliche Waldumwandlung sind bezüglich so genannter „Waldfledermäuse“ im Fall von Fallarbeiten 137 Fledermauskästen anzubringen. Es sind mindestens 10 Kästen als Kastengruppe anzubringen. Jede Kastengruppe sollte mehrere Modelle enthalten.

- Folgende Kastenkombinationen sind anzubringen:
- 4 Fledermauskastflächen (z.B. Schwegler 1FF)
  - 4 Fledermauskasthöhlenkästen (z.B. Schwegler 2F)
  - 1 Großraumhöhle (z.B. Schwegler 1FS)
  - 1 Fledermaus-Großraum-Flachkasten (z.B. Schwegler 3FF).

Es sollten immer mindestens 2, besser 4 Kästen, im Abstand von wenigen Metern an einem Baum angebracht werden. Diese entsprechen der typischen Höhenleistung an sogenannten Habitatbäumen.

**Habitatbaumkonzept:**  
Im Serengeti-Park ergibt sich bei durchschnittlich 3 Kästen pro Baum eine Anzahl von 46 Habitatbäumen. Die Bäume sind als solche rechtlich zu sichern und sorgen im Zuge des natürlichen Alterungsprozesses für die Entstehung naturnaher Quartiere. Die Bäume sind im Gelände deutlich zu kennzeichnen.

Die Bäume werden innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Folgende Tabelle ordnet die Kastengruppen den Maßnahmflächen zu:

Teilfläche / Größe	Anzahl Kästen	Anmerkungen
M 1 / 9.197 m²	30 (3 Kastengruppen)	Größte Teilfläche mit schon vorhandenen Habitatbäumen
M 3 / 3.100 m²	20 (2 Kastengruppe)	Alter Kiefernbestand
M5 / 1.385 m²	10 (1 Kastengruppe)	Kiefernbestand
M 8 / 417 m²	10 (1 Kastengruppe)	Bestand mit Altbäumen (u.a. Eichen BHD 80 cm)
M 13 / 8.765 m²	30 (3 Kastengruppen)	Bestand mit Altbäumen (u.a. Eichen BHD 80 cm)
M 14 / 2.200 m²	20 (2 Kastengruppen)	Bestand mit Altbäumen (u.a. Eichen BHD 80 cm)
M 15 / 6.010 m²	20 (2 Kastengruppen)	Im Übergang zum Waldrand mit einzelnen älteren Kiefern

**CEF-Maßnahmen bei Abriss von Gebäuden:**  
Im Falle eines Abrisses von Gebäuden werden CEF-Maßnahmen notwendig.

**Lage der Gebäude: A = Elefantenhäus, B = Nilgau-Stall, C = Lagerschuppen, D = Wasserhaus**



- o **Gebäude A (Elefantenhäus):**  
Der Abriss der Gebäude muss im Zeitraum 1. Oktober - 15. März erfolgen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Abriss bzw. vor dem Beginn der Brutperiode (15. März) realisiert sein. Nach Angaben der Leitung des Serengeti-Parks müsste vor dem Abriss von Gebäuden ein Neubau erfolgen, um Tierhaltung, Wasserversorgung und Lagermöglichkeiten sicher zu stellen. Daher sind die CEF-Maßnahmen optimalerweise in den Neubauten zu realisieren; alternativ stehen im Bereich der Tierhaltung geeignete Gebäude zur Verfügung in denen durch die Optimierung von Nistmöglichkeiten CEF-Maßnahmen in ausreichendem Maße realisiert werden könnten. Im Hinblick auf die Rauchschwalben wird empfohlen 6 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparrn und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Rauchschwalbennest 10B. Im Hinblick auf den Haussperling sind 2 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparrn und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Springkoloniehäus 1SP.

- o **Gebäude B (Nilgau-Stall):**  
Der Abriss der Gebäude muss im Zeitraum 1. Oktober - 15. März erfolgen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Abriss bzw. vor dem Beginn der Brutperiode (15. März) realisiert sein. Nach Angaben der Leitung des Serengeti-Parks müsste vor dem Abriss von Gebäuden ein Neubau erfolgen, um Tierhaltung, Wasserversorgung und Lagermöglichkeiten sicher zu stellen. Daher sind die CEF-Maßnahmen optimalerweise in den Neubauten zu realisieren; alternativ stehen im Bereich der Tierhaltung geeignete Gebäude zur Verfügung in denen durch die Optimierung von Nistmöglichkeiten CEF-Maßnahmen in ausreichendem Maße realisiert werden könnten. Im Hinblick auf die Rauchschwalben wird empfohlen 10 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparrn und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Rauchschwalbennest 10B. Im Hinblick auf den Haussperling sind 6 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparrn und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Springkoloniehäus 1SP.

- o **Gebäude C (Lagerschuppen):**  
Es liegen keine Hinweise auf die Nutzung durch Vögel und Fledermäuse vor. Somit sind im Falle eines Abrisses keine CEF-Maßnahmen notwendig.

- o **Gebäude D (Wasserhaus):**  
Der Abriss der Gebäude muss im Zeitraum 1. Oktober - 15. März erfolgen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Abriss realisiert sein. Nach Angaben der Leitung des Serengeti-Parks müsste vor dem Abriss von Gebäuden ein Neubau erfolgen, um Tierhaltung, Wasserversorgung und Lagermöglichkeiten sicher zu stellen. Daher sind die CEF-Maßnahmen optimalerweise in bzw. an den Neubauten zu realisieren; alternativ stehen im Bereich der Tierhaltung (Abb. 3) geeignete Gebäude zur Verfügung in denen CEF-Maßnahmen in ausreichendem Maße realisiert werden könnten. Im Hinblick auf die Fledermäuse sind 2 Flachkästen für Gebäudefledermäuse (Wand-Aufsatzkästen oder Fledermausbretter; vergl. LFU, 2008) fachgerecht anzubringen.

- o **Monitoring:**  
Die Wartung der Nisthilfen/Kästen (Reinigung, Kontrolle, ggf. Ersatz) und die Kontrolle der Markierungen der Habitatbäume muss jährlich erfolgen. Die Wartung und Kontrolle der Fledermauskästen muss für mindestens 15 Jahre gewährleistet sein, bis ausreichend natürliche Quartiere entstanden sind. Die Kontrolle der funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist durch die Gemeinde durchzuführen (Monitoring).

Hinweis: Sämtliche Maßnahmen sind im „Habitat- und Kastenkonzept“ von Dipl.-Biol. Jan Brockmann, 22.09.2019 / 12.11.2020 detailliert beschrieben.

## ALLGEMEINE HINWEISE

**Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenhilfunde überprüfen. Art und Umfang der archäologischen Untersuchung ergibt sich aus dem Umrichtfeld der jeweiligen Baumaßnahme. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenhilfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

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

### Baugrund

Seltens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird darauf hingewiesen, dass nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEIG im östlichen Teil des Planungsgebietes als Baugrund oberflächennah organische Lockergesteine (Torf, Fauschlamm, Mude, Schlick) anstehen, die aufgrund ihrer sehr geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefengründung).

### Lärmgutachten

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat die Auswirkungen der konkreten derzeitigen Ansiedlung und Betrieb des Parks untersucht. Im Fall von Änderungen der Ansiedlung im Park oder der Änderung von Betriebsabläufen ist das Schallgutachten entsprechend auf Bauantragesebene zu aktualisieren und die Verträglichkeit nachzuweisen.

110 kV-Leitung  
Im Bereich der 110 kV-Leitung ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen