



**Gemeinde Hodenhagen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 35  
„Freizeit- und Serengeti-Park“**  
mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 8 „Safaripark“  
i.d.F. der 1. Änderung  
und Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“

**BEGRÜNDUNG**

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
Stand: 08.07.2021

---

Bearbeitung:

**HP** H&P Ingenieure  
& Laatzten / Soltau

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Teil A:</b>	<b>5</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>5</b>
2.1 Allgemeines Ziel / Entwicklungsvorstellungen	5
2.2 Verfahren / Planungsanlass	6
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1 Planerische Konzeption / Nutzungsstrukturen	8
3.2 Konzeption, allgemeine Entwicklungsziele des Parks im Zusammenhang mit der Freizeit- und Fremdenverkehrsregion des Aller-Leine-Tals	9
3.3 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten	10
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>11</b>
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.2 Raumordnerische Vorgaben	13
4.3 Belange benachbarter Gemeinden	18
4.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	18
4.5 Standortwahl / Alternativstandorte	22
<b>5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen</b>	<b>23</b>
5.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	23
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	24
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	24
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	26
5.3 Immissionsschutz	31
5.4 Verkehrserschließung	34
5.5 Wasserwirtschaft	35
5.6 Grünordnung und Kompensation, Artenschutz	36
<b>6 Gefahrenabwehr</b>	<b>39</b>
<b>7 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung / Gefahrenabwehr</b>	<b>41</b>
<b>8 Städtebauliche Werte</b>	<b>42</b>
<b>9 Allgemeine Vorprüfung</b>	<b>43</b>
9.1 Merkmale des Vorhabens	43
9.2 Standort des Vorhabens	44
9.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	47
9.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	47

<b><u>Teil B:</u></b>	<b>49</b>
<b>10 Umweltbericht</b>	<b>49</b>
10.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	49
10.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	49
10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
10.5 Waldumwandlung	55
10.6 Artenschutz	60
10.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und CEF-Maßnahmen	64
10.8 Bilanzierung	69
10.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
10.10 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	73
10.11 Überwachung	73
10.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	74
 <b><u>Teil C:</u></b>	 <b>76</b>
<b>11 Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>76</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“, 1. Änderung (unmaßstäblich) .....	6
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ (unmaßstäblich) .....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Ahlden – ohne Maßstab .....	11
Abbildung 4: Auszug aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Ahlden – ohne Maßstab .....	12
Abbildung 5: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Ahlden – ohne Maßstab....	12
Abbildung 6: Lage Kulturdenkmale .....	19
Abbildung 7: Hochwasserermittlungen im Umfeld des Parks .....	21
Abbildung 8: Übersicht Lage Plangebiet (unmaßstäblich).....	23
Abbildung 9: Nutzungsstrukturen im Plangebiet (unmaßstäblich, Kartengrundlage Vermessungsbüro Hartmann, 2016).....	24
Abbildung 10: Übersicht anrechenbare Baugebietsflächen SO1 und SO2.....	26
Abbildung 11: Übersicht Versiegelungsflächen im Bereich der Sondergebiete .....	27
Abbildung 12: Immissionsbelastungen .....	32
Abbildung 13: Abgrenzung Wertvolle Böden .....	52
Abbildung 14: Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung .....	56
Abbildung 15: Genehmigte Tiergehege (Zoogenehmigung) .....	57
Abbildung 16: Durch Baugenehmigung gesicherte Dschungel-Safari + Erweiterung .....	57
Abbildung 17: Übersicht der im Rahmen des vorliegenden B-Planes betroffenen Waldflächen .....	58
Abbildung 18: Übersicht Untersuchungsflächen .....	60
Abbildung 19: Lage Horstbaum Mäusebussard .....	62
Abbildung 20: Zuordnung der Kastengruppen zu den Teilflächen.....	65

Abbildung 21: Lage der Teilflächen .....	66
Abbildung 22: Lage der Gebäude: A = Elefantenhaus, B = Nilgau-Stall, C = Lagerschuppen, D = Wasserhaus.....	66
Abbildung 23: Auszug Waldflächen Gutachten .....	71

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Übersicht umzuwandelnde Waldflächen (vgl. Tab. 7 Waldgutachten) .....	72
--	----

## **Anlagen**

- Anlage 1: Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016)
- Anlage 2: Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten (26.01.2018)
- Anlage 3: Dipl.-Ing. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark vom 23.11.2016 und Ergänzung vom 30.01.2018
- Anlage 4: Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017
- Anlage 5: Zacharias Verkehrsplanungen, E-Mail vom 01.02.2018
- Anlage 6: BTE (2017): „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“
- Anlage 7: Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017
- Anlage 8: Büro WLW Landschaftsarchitekten und Biologen in „Ausgleichsflächen des Serengeti-Parks Hodenhagen, Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Bestandsbewertung Ausgleichsflächen“, Juni 2019
- Anlage 9: BTE (2019):“ Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“ - Nachtrag zum Abschlussbericht bezüglich des geplanten ganzjährigen Betriebs“
- Anlage 10: Dipl.-Ing. Jan Brockmann ein „Habitat- und Kastenkonzept Freizeit- und Serengeti-Park Hodenhagen“ vom 22.09.2019, aktualisiert 12.11.2020

## **Anhänge**

- Anhang 1: Abbildung externe Kompensationsflächen
- Anhang 2: Abwägung

## Teil A:

# 1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118, zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung, vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### Hinweis:

Unter Inanspruchnahme der Überleitungsvorschrift § 245c BauGB wird dieses Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt und abgeschlossen.

## 2 Einleitung

### 2.1 Allgemeines Ziel / Entwicklungsvorstellungen

Die Gemeinde Hodenhagen möchte mit der hier vorliegenden Planung die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks planungsrechtlich sichern, eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Situation an mittlerweile vollzogene, genehmigte Planungen vornehmen und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung und damit Zukunfts- und Standortsicherung geben. Das ursprüngliche Ziel zum Vorentwurf, im Rahmen dieses Bebauungsplanes die im Geltungsbereich vorhandenen Waldflächen vollständig einer baulichen sowie sonstigen Nutzung zuzuführen, wird zur vorliegenden Entwurfsfassung aufgrund verschiedener Gründe aufgegeben. Es wird lediglich eine zentrale Teilfläche nordöstlich der gebietsinternen Waldfläche (sog. Dschungel-Safari) mit in die Planung einbezogen und als Teil des Sondergebiets SO1a festgesetzt. Die übrigen Waldflächen werden als Waldflächen gesichert bzw. eine Nutzung ist bereits durch umfängliche Baugenehmigungen zulässig (betr. sog. Dschungel-Safari). Die bisher nicht nutzungsseitig überplanten Flächen müssen entsprechend sich künftig konkretisierender Bedarfe ggf. Thema zukünftiger Bauleitplanverfahren werden.

In der parallel in Aufstellung befindlichen 18. Änderung des FNP werden die Waldflächen im Sinne mittelfristiger Entwicklungsflächen als Sonstige Sondergebiete dargestellt. Randlich gelegene Waldflächen werden im Rahmen der 18. FNP-Änderung als Waldflächen dargestellt, da diese absehbar keiner baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Gemeinde Hodenhagen hatte für die Errichtung des „Serengeti-Parks“ den Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“ aufgestellt, aktuell rechtsgültig in der Fassung der ersten Änderung vom 30.07.1974. Für eine Erweiterung des Parks in nordwestliche Richtung wurde der Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ am 17.04.2009 rechtsverbindlich.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 35 sollen der Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“, 1. Änderung, und der B-Plan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ sowie weitere baurechtlich genehmigte

Nutzungen vollständig überplant und die genannten Bebauungspläne damit aufgehoben werden, um für die bestehenden Parkflächen die Festsetzungen zusammenzufassen, neu zu ordnen und zu aktualisieren.

Die Kataloge zulässiger Nutzungen des Parks aus den bestehenden Bebauungsplänen sollen zusammengeführt und in diesem Zuge redaktionell überarbeitet und ergänzt werden, da einige der baurechtlich genehmigten Nutzungen nicht über den derzeitigen Nutzungskatalog abgedeckt werden. Die Überarbeitung des Nutzungskataloges ist ein zentrales Element dieses Bebauungsplanes. Dabei wird auch die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten im Zuge der Planung zulässig sein. Dieser Entwicklungstrend stellt ein wesentliches Element der zukünftigen Parkstruktur dar und wird auch die künftigen Entwicklungen prägen.

Somit schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen und eröffnet dem Park eine angemessene Entwicklung im Geltungsbereich der bereits bestehen Bebauungspläne. Damit werden auch bestehende Arbeitsplätze gesichert, neue geschaffen die Region nachhaltig gestärkt. Eine raumordnerische Verträglichkeit dieser Entwicklungsvorstellungen wurde durch das Büro BTE fachgutachterlich überprüft.

## 2.2 Verfahren / Planungsanlass

Anlass für die Planung ist die Sicherung der bestehenden baurechtlich genehmigten Nutzungen im ca. 153 ha großen Plangebiet und die Eröffnung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten im Kontext der konkurrierenden Einrichtungen im Heidekreis. Die folgenden Übersichtspläne bilden die rechtsgültigen Bebauungspläne ab:

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“, 1. Änderung (unmaßstäblich)

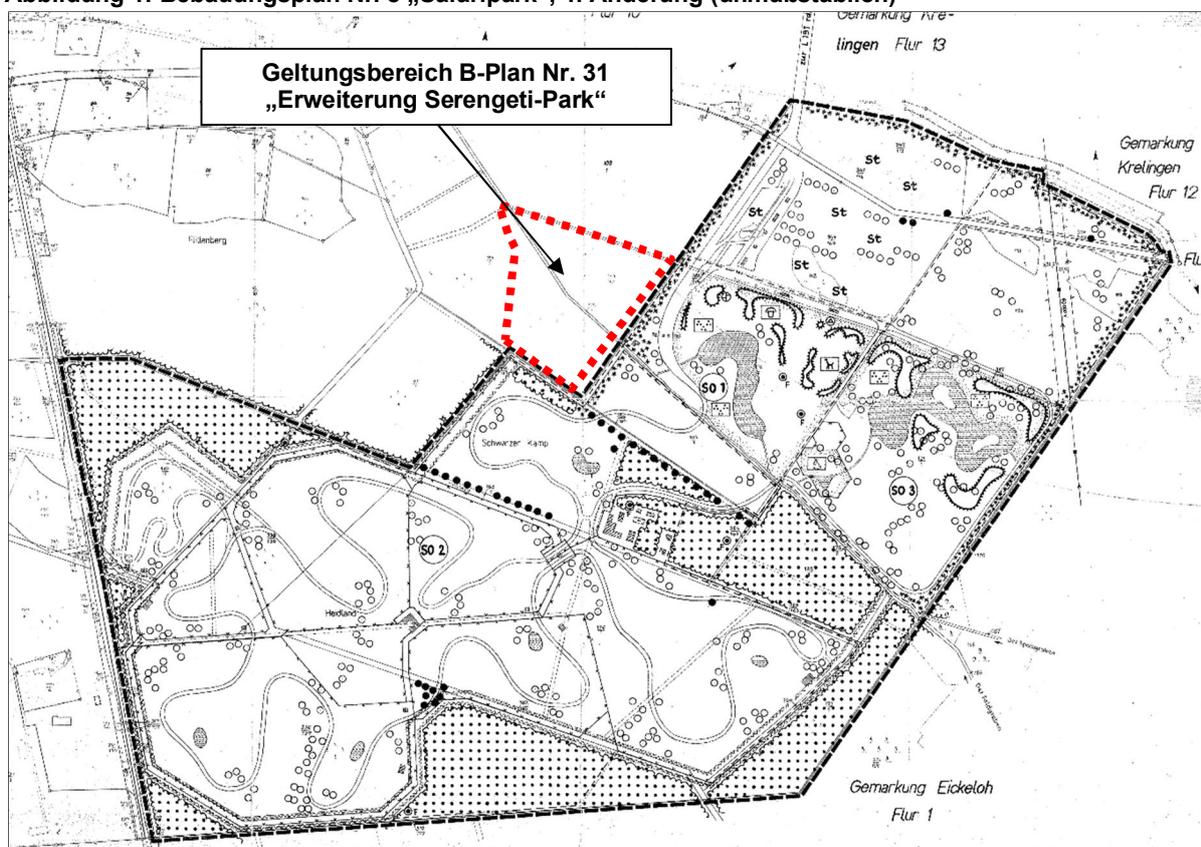
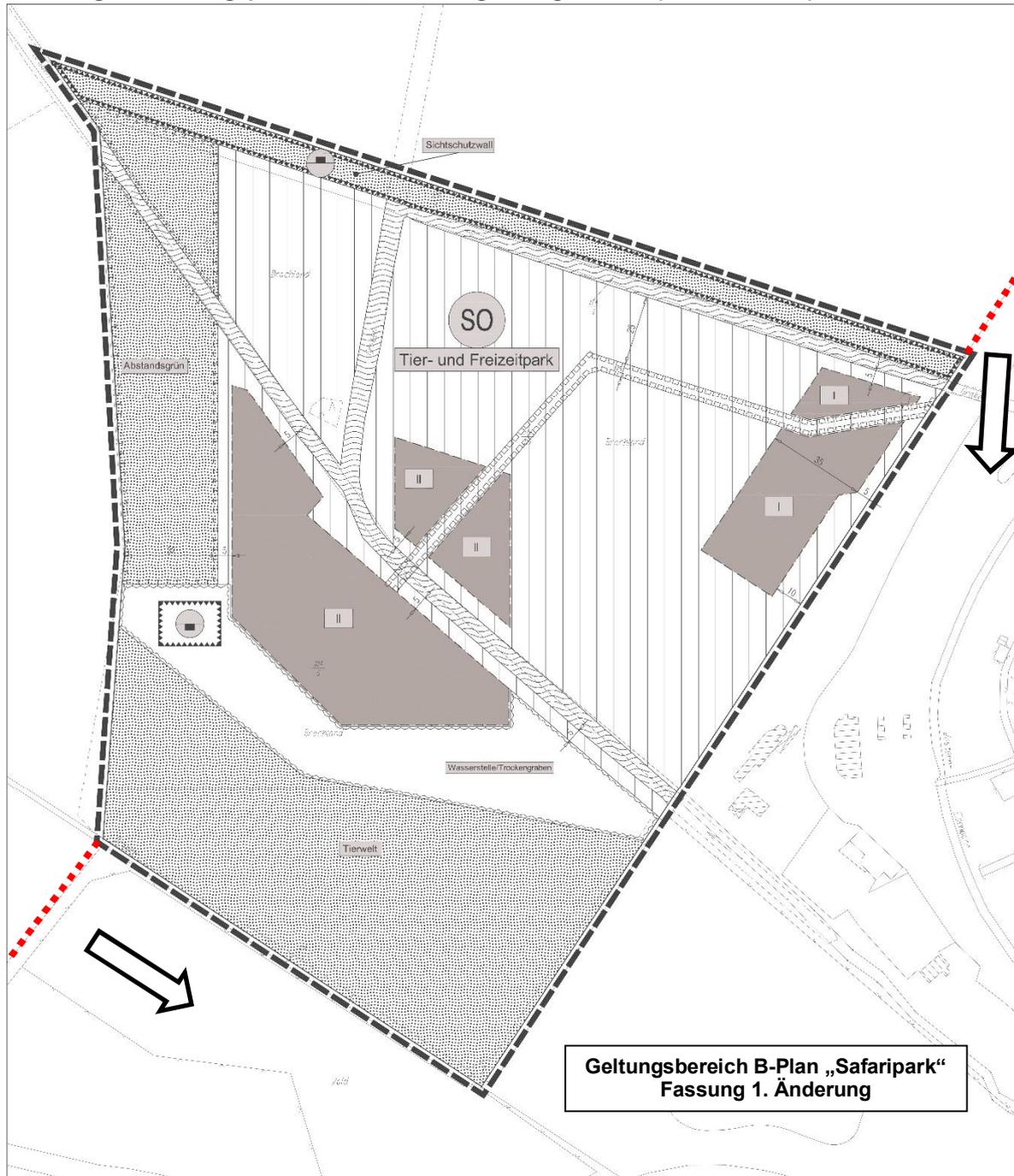


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ (unmaßstäblich)



Ferner soll ein Teil von den bis dato (B-Plan Nr. 8) als Wald festgesetzten Eigentumsflächen des Parks für zukünftige Nutzung geöffnet werden. Eine flächenmäßige Erweiterung ist mit dieser Planung nicht verbunden. Mit dem Landkreis Heidekreis wurde vorweg Übereinkunft erzielt, dass sich der vorliegende Bebauungsplan im Sinne der Klarheit nur auf die Überplanung der bestehenden B-Pläne erstreckt, mithin keinerlei Erweiterungsflächen vorsieht.

Aufgrund der Größe des Vorhabens gemäß Anhang 1 Punkt 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf es einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles der UVP-Pflicht.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Planerische Konzeption / Nutzungsstrukturen

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.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Parks und um in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, wurden durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung-Serengeti-Park“ moderne Übernachtungsmöglichkeiten in sog. „Masai-Mara-Lodges“ geschaffen. Das Konzept dieser Lodges sieht vor, den Besuchern eine Übernachtung in Hütten mit afrikanischen Flair in unmittelbarer Nähe zu den Wildtieren anzubieten. Diese wurden von den Besuchern sehr gut angenommen.

In Anbetracht des Konkurrenzdrucks in der Region sind eine stetige Weiterentwicklung und qualitative Verbesserung der Einrichtungen im Park unverzichtbar. Dazu zählen Verbesserungen im Bereich der Tierwelten und im Freizeitbereich sowie auch im Übernachtungssektor. Dadurch soll die Nachfrage aufrechterhalten und den sich ändernden Kundenwünschen entsprochen werden. Neben dem Ziel neue Besucher zu akquirieren sollen die Besucher durch die Weiterentwicklungen auch zu einem erneuten Besuch animiert werden. Diese Faktoren stellen die Grundvoraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Freizeitparks dar und sollen mit der vorliegenden Planung bezweckt werden.

Durch neue Großattraktionen in den letzten Jahren konnte ein Besucherzuwachs pro Attraktion von rd. 20.000 Gästen verzeichnet werden. In Anbetracht der wirtschaftlichen Situation sollen die Besucherzahlen nunmehr zumindest stabilisiert und eine Ertragsverbesserung erzielt werden. Das Niveau von i.M. 630.000 Besuchern pro Saison soll gehalten werden, von nennenswerten Steigerungen der Besucherzahlen gehen die Betreiber künftig auch mit Blick auf die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht aus.

Die Gemeinde Hodenhagen macht sich die geschilderten Zielsetzungen des Serengeti-Parks zu eigen, da die Gemeinde den Park als Arbeitgeber und Steuerzahler, aber auch und insbesondere als Imagefaktor für die Gemeinde und Schwerpunkt des infrastrukturell gestützten Tourismus im Aller-Leine-Tal bzw. gesamten südlichen Landkreis erhalten und weiter entwickeln möchte. Die vorliegende Planung soll zur Umsetzung der genannten Ziele beitragen.

Der nördliche Bereich des Parks wird vornehmlich von Fahrgeschäften, Gastronomie, Bühnen, Übernachtungsmöglichkeiten und sonstigen vielfältigen der Freizeitgestaltungen in einem Vergnügungspark dienenden Einrichtungen geprägt. Dieser Bereich mit kleinteiligeren Nutzungsstrukturen wurde in den letzten Jahren einer kontinuierlichen Erweiterung und Umstrukturierung unterzogen. Dabei spielt das Thema „Wasser“ eine bedeutende Rolle. Hier werden den Besuchern Attraktionen wie eine sog. „Aquasafari“ mit einem Airboat oder eine Fahrt mit einem Jetboat auf dem „Black Mamba River“ geboten. Ferner wurden, neben den oben erwähnten „Masai-Mara-Lodges“ im B-Plan 31-Bereich, im nördlichen Bereich auch die sog. „Safari Lodges“ als Übernachtungsmöglichkeit im Park errichtet.

Der südliche Teil des Parks wird von den Tierwelten dominiert. Hier wird den Besuchern z.B. mittels einer Bustour oder mit dem eigenen PKW ermöglicht, die Wildtiere in der naturnahen Umgebung auf den Freiflächen zu erleben.

Der zentrale und überwiegende Teil des Serengeti-Parks ist bisher durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“ i.d.F. der ersten Änderung aus dem Jahr 1974 überplant. Der Plan enthält Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung inkl. Nutzungskatalog mit der Bezeichnung der zulässigen baulichen Anlagen, des Weiteren Festsetzungen zu Grünflächen, Wasserflächen, Stellplatzflächen und Flächen für die forstwirtschaftliche Nutzung. Im Jahr 2009 wurde der Park um rd. 7 ha im westlichen Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ erweitert. Der Plan enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der zulässigen baulichen Anlagen. Ferner werden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 ist keine räumliche Erweiterung der Flächen des Serengeti-Parks verbunden. Allerdings werden Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, die der Park aufgrund bestandskräftiger und vollzogener Baugenehmigungen errichtet hat, nun in den neuen Bebauungsplan aufgenommen und damit verbindlichen Festsetzungen unterworfen. Durch die Erweiterung / Öffnung des Nutzungskataloges wird dem Serengeti-Park eine maßvolle und qualitative Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt. Ferner sollen ein Teil der als Wald festgesetzten Flächen im zentralen Bereich des Parks, die sich im Eigentum des Parks befinden und sich daher als einzige, verfügbare, entwicklungsfähige, da vorbelastete, Flächen aufdrängen, einer zukünftigen Nutzung zugeführt werden.

Festzuhalten ist, dass für große Teile dieser zentralen Waldflächen bereits umfängliche Baugenehmigungen vorliegen (AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7). Eine Nutzung ist daher bereits derzeit zulässig. Für diese Waldflächen ist folglich im Zuge der Planung kein Ersatz zu erbringen. Diese Flächen werden weiterhin als Waldflächen festgesetzt. Die vorliegenden Baugenehmigungen sichern die vorhandenen Nutzungen ab.

Hinsichtlich der Waldbestände insb. im Tierparkbereich gilt, dass diese nicht mehr als Wald anzusehen sind, soweit dafür Zoogenehmigungen vorliegen. Dies ist der Fall für sämtliche Tiergehege im südlichen Teil des Plangebietes, so dass hier flächendeckend kein Wald im rechtlichen Sinne mehr vorliegt. Unbenommen dessen sollen die Gehölze als Teil der Gehege natürlich erhalten bleiben. Zum Belang des Waldes / der Waldinanspruchnahme siehe näher Umweltbericht, Abschnitt 10.

### **3.2 Konzeption, allgemeine Entwicklungsziele des Parks im Zusammenhang mit der Freizeit- und Fremdenverkehrsregion des Aller-Leine-Tals**

Die Tourismusregion „Aller-Leine-Tal“ wurde zu Zwecken des Regionalmarketings und der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den am Mündungsbereich der Leine in die Aller befindlichen Samtgemeinden (SG) und Gemeinden gegründet (SG Ahlden, Rethem/Aller und Schwarmstedt). Durch den Zusammenschluss ist eine optimale Vermarktung des Landschaftsraumes und der touristischen Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen möglich.

Seit 2001 gehören auch die benachbarten Gemeinden Hambühren, Wietze und Winsen/Aller (Landkreis Celle) sowie die Gemeinde Dörverden und das südlich der BAB 27 gelegene Gebiet der Gemeinde Kirchlinteln (Landkreis Verden) zur Region Aller-Leine-Tal. Somit wird die

Region für weitere und neue Zielgruppen eröffnet und die touristische Region Lüneburger Heide insgesamt gestärkt und weiter ausgebaut.<sup>1</sup>

Der Serengeti-Park genießt aufgrund der Kombination aus Tierpark und Freizeitpark ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den weiteren großen Freizeiteinrichtungen in der Lüneburger Heide. Dieses gilt es mittels Schaffung neuer Übernachtungsmöglichkeiten und der qualitativen Ertüchtigung der Fahrgeschäfte weiter auszubauen und zu stärken. Insbesondere die themenbezogenen Übernachtungsmöglichkeiten entsprechen den modernen Kundenwünschen nach einem Abenteuer- und Erlebnisurlaub.

Weiterhin überprüft der Park fortlaufend seine Fahrgeschäfte und sonstigen Nutzungen bezüglich ihrer Akzeptanz und ersetzt und modernisiert diese ggf. entsprechend. Dies ist auch Ergebnis des Konkurrenzdrucks in der Region. Hierzu ist es notwendig, durch die möglichst flexible Gestaltung des Nutzungskataloges einen möglichst großen Spielraum für die Errichtung von Fahrgeschäften und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen. Die Vereinbarkeit der Nutzungen mit der Umgebung ist jedoch zu beachten.

### **3.3 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten**

#### Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen konzeptionellen Leitlinien werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung des Serengeti-Parks.
- In der Folge Sicherung und Entwicklung dieses überregional wirksamen Anziehungspunktes für Freizeittourismus mit positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktfolgen für die Gemeinde und die Region.
- Zusammenfassung des Planungsrechts für den Tier- und Freizeitpark in einem Bebauungsplan.
- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
- Anpassung des Nutzungskataloges.
- Einbeziehung von Teilen der Waldflächen für eine bauliche und sonstige Nutzung.

#### Auswirkungen

Im Ergebnis lassen die Planänderungen folgende Auswirkungen erwarten:

- Planungssicherheit für den Serengeti-Park.
- Planungsklarheit für die Genehmigungsbehörden.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen.
- Weitere qualitative Entwicklungen des Parks ohne Flächenerweiterung.
- Berücksichtigung der Anforderungen des Schallschutzes für umgebende schutzbedürftige Nutzungen.

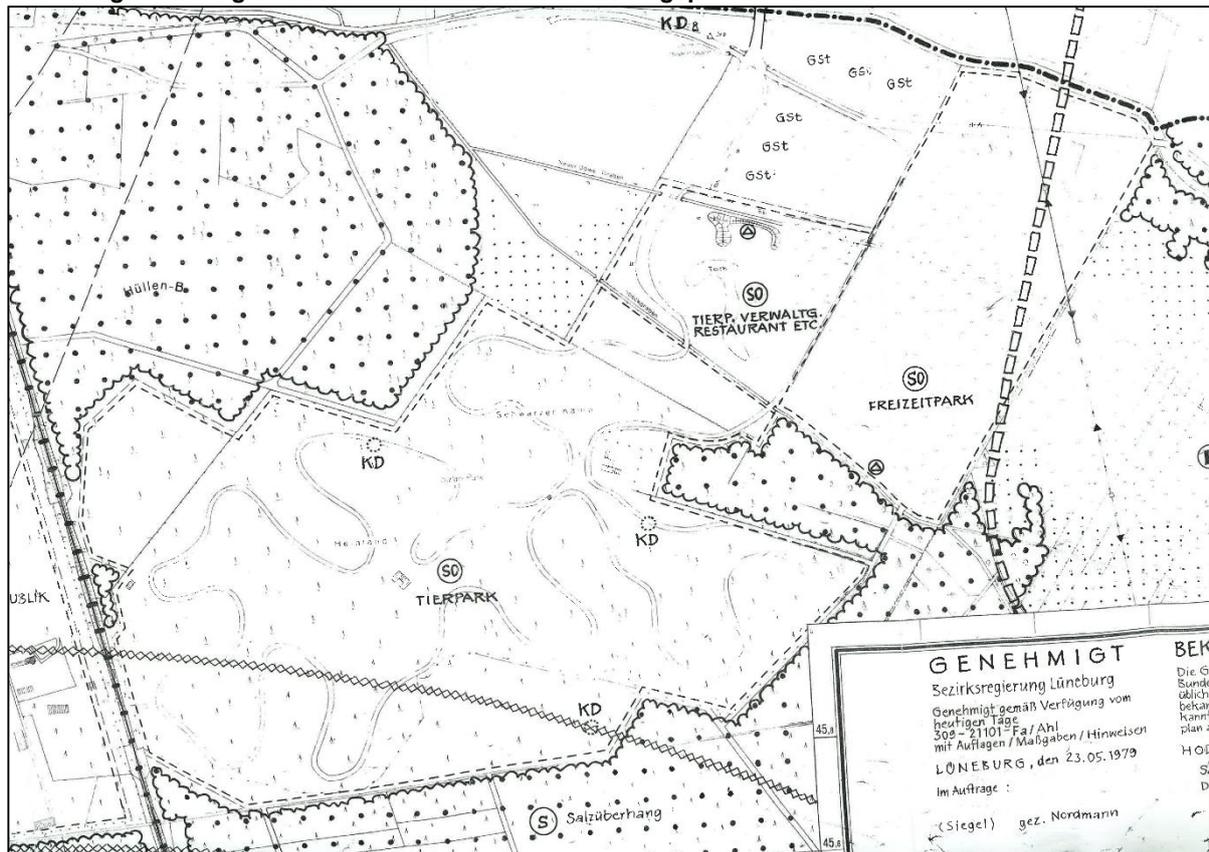
<sup>1</sup> [http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612\\_read-54959/](http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612_read-54959/)

- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Samtgemeinde und darüber hinaus.

## 4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Ahlden – ohne Maßstab



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Ahlden von 1979 stellt für das Plangebiet größtenteils Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“, „Tierpark Verwaltung, Restaurant etc.“ und „Tierpark“ dar. Weitere Teile des Geltungsbereiches werden als Flächen für die forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Im nördlichen Bereich werden Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze abgebildet. Ferner werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „Trafo“ und Begrenzungen und Kennzeichnungen von Kulturdenkmälern dargestellt. Im nördlichen Teil verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet werden Flächen zur Abgrenzung mit Bodenschätzen, hier „Salzüberhang“ dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr aktuell. Das Landschaftsschutzgebiet verläuft außerhalb des Planungsraumes.

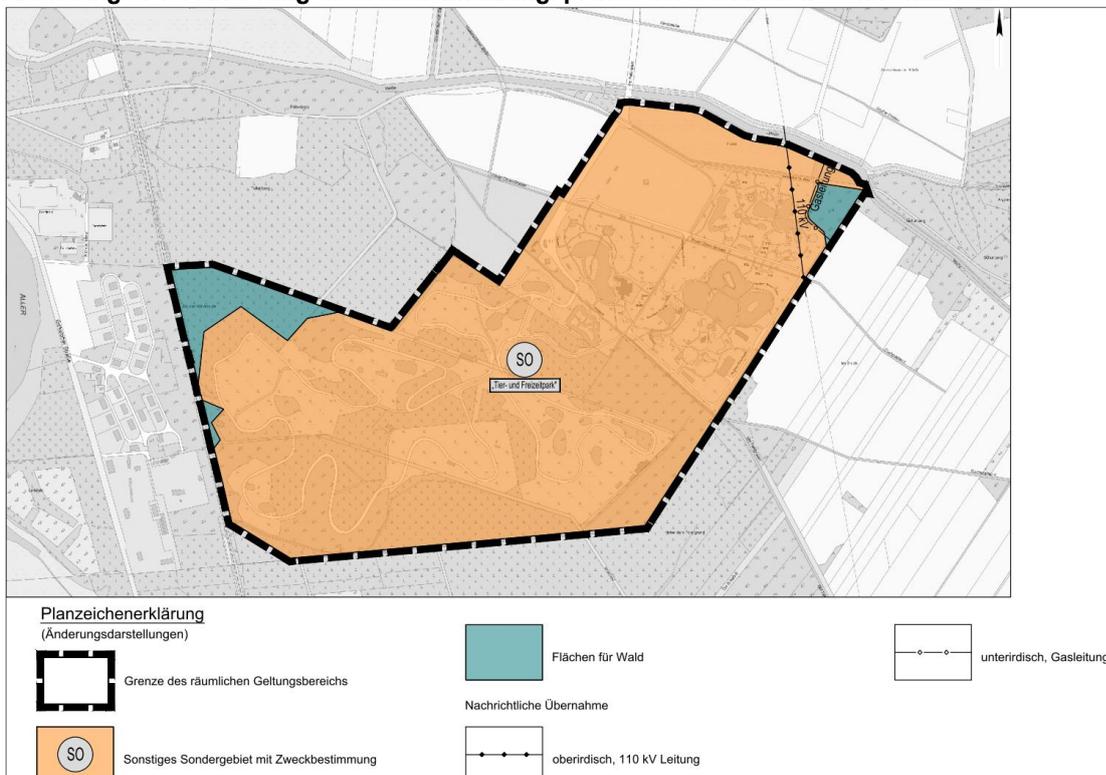
Im Vorlauf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde der betroffene Teil des Flächennutzungsplanes angepasst, 17. Änderung FNP: Es wurde ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt, vgl. Abb. 4.

**Abbildung 4: Auszug aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Ahlden – ohne Maßstab**



Die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen bereichsweise nicht den Festsetzungen der hier vorliegenden Planung. Eine Änderung des wirksamen FNP wird daher notwendig.

**Abbildung 5: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Ahlden – ohne Maßstab**



Zu diesem Zweck wurde im Änderungsbereich mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ahlden, die zwischenzeitlich genehmigt wurde, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ und teilweise Flächen für „Wald“ dargestellt, siehe Abbildung 5.

## 4.2 Raumordnerische Vorgaben

### Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017):

Das LROP (2017) 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 2017 die Meiße und der Feldgraben als „Biotopverbund linienförmig“ dargestellt. Diese Flächen und die Funktionen der Flächen werden durch das Plangebiet jedoch nicht berührt. Die Planung steht somit den Darstellungen des LROP (2017) nicht entgegen.

Darüber hinaus wird im LROP 2017 unter 2.1 08 angeführt: „Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.“ Dieser Vorgabe kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Es werden Arbeitsplätze gesichert und die umgebenen Strukturen geschont, da sich die Planung lediglich auf die bestehenden Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne bezieht. Es wird durch die fachgutachterliche Untersuchung deutlich, dass die vorliegende Planung diesen Zielen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht (vgl. Anlage 6).

Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden (LROP 2017 3.2.1 02). Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (LROP 2017 3.2.1 03). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Waldflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des Parks als wichtige, überregional wirksame touristische Einrichtung (regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt) im Heidekreis. Darüber hinaus stellen sich die Waldflächen durch den bestehenden Parkbetrieb bereits als vorbelastet dar. Ferner wird durch den Bebauungsplan zukünftig ein hinreichender Abstand zu den Waldrändern von 30 m eingehalten. Im Zuge des Abwägungsvorgangs wurde herausgearbeitet, dass ein Teil der Waldflächen im Zuge der kurzfristigen Entwicklung des Parks weiterhin vorerst erhalten werden können. Diese Teile werden zur Entwurfsfassung somit als Waldflächen festgesetzt und gesichert. Es werden nur Teilbereiche im Zuge der vorliegenden Planung in Anspruch genommen.

### RROP 2015 (Entwurf):

Im Rahmen des RROP 2015 (Entwurf) wird das Plangebiet als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Der südöstliche Bereich wird als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und der nördliche Bereich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ abgebildet. Im Norden befindet sich ein „Vorranggebiet Deich“. Ferner verlaufen im östlichen Änderungsbereich ein Vorranggebiet Rohrfernleitung und ein Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV).

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf des RROP 2015 haben die Samtgemeinde Ahlden bzw. die Gemeinde Hodenhagen darauf hingewiesen, die Darstellungen in Bezug auf Natur und Landschaft zu überarbeiten, da für Teile des Plangebietes im Bereich der Darstellungen (Natur und Landschaft) bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt und diese Darstellungen damit widersprüchlich sind. Ein erneutes, sich ansonsten abzeichnendes Zielabweichungsverfahren soll damit vermieden werden. Zur Entwurfsfassung der parallel in Aufstel-

lung befindlichen FNP-Änderung wurde von Seiten der Regionalplanung des LK Heidekreis der Hinweis gegeben, dass eine Überarbeitung der Vorranggebiete Natur und Landschaft stattfinden wird. Konflikte mit den Plandarstellungen wären dann nicht (mehr) gegeben.

Für das Verfahren der 17. Flächennutzungsplanänderung wurde seinerzeit festgestellt, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, da die geplante Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tier- und Freizeitpark nicht mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises korrespondiert, das an dieser Stelle zum Teil ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellt. Mit Schreiben vom 05.05.2008 hatte die Untere Landesplanungsbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., jetzt Landkreis Heidekreis, die Abweichung vom Ziel D 2.1 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) zugelassen.

Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (RROP 2015 Entwurf 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 (LROP 3.2.1 03/ RROP 2015 Entwurf 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 technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (LROP 2008, Kapitel 3.2.1, zu Ziffer 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.“

Dieser Einzelfall zeichnet sich bei der hier vorliegenden Planung ab. Zur vorliegenden Entwurfsfassung wird die Inanspruchnahme von Waldflächen gegenüber der Vorentwurfsfassung reduziert. Somit wird der Eingriff in die Waldflächen reduziert. Die Flächen werden im vorliegenden B-Plan als Waldflächen festgesetzt. Durch die Baugrenzen und durch Brandschutzstreifen innerhalb des Bebauungsplanes werden hinreichende Abstand von i.d.R. 30 m zum zukünftigen Waldrand eingehalten. Zur Begründung des Einzelfalls siehe näher Abschnitt 10.5.

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 / RROP Entwurf 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) Mit dem »Regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt« werden einzelne Erholungsbereiche oder großräumige Erholungseinrichtungen festgelegt, die aufgrund ihrer regionalen und zum Teil überregionalen Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus zu sichern und zu entwickeln sind.

Als Kriterien können in die Festlegung mit einfließen:

- Lage direkt in oder in Nähe zu einem Ort mit zentralörtlichen Funktionen,
- gute ÖPNV-Verbindung zu einem Ort mit zentralörtlichen Funktionen, Ein- bzw. Anbindung in das regionale Erholungswegesystem,
- Bestand bzw. Planung eines gebündelten und vielfältigen Angebots an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen für die Allgemeinheit,
- überregionale Bedeutung als Ausflugsziel.

Mit dem Planzeichen werden Standorte festgelegt, an denen ein gebündeltes Angebot an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen gesichert oder entwickelt werden soll. Ziel ist der Ausschluss bzw. die Entflechtung von dem Erholungsschwerpunkt entgegenstehenden Nutzungen oder Unverträglichkeiten. Bei den Erholungsschwerpunkten handelt es sich z.B. um große Freizeitparks, Center-Parks, ein massiertes und vielfältiges Freizeitangebot an Badeseen.

Das Planzeichen dient der Sicherung und Entwicklung einzelner Flächen und ist kleinräumiger zu verstehen als die »Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Erholung bzw. Tourismus«.

Neben der herausragenden Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus zeichnet sich der Landkreis Heidekreis durch einige besucherstarke touristische Attraktionen aus. Diese sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt:

- Bispingen - Center Parcs, Horstfeld
- **Hodenhagen - Serengeti Park**
- Soltau - Therme, Heidepark
- Walsrode – Vogelpark
- Wietendorf - Südsee Camp. (RROP 2015 Entwurf 3.2.4 07).

„Der Landkreis Heidekreis hat aufgrund seiner Eignung für vielfältige Erholungsaktivitäten, seiner natur- und kulturgeschichtlichen Ausstattung große Bedeutung als Naherholungs- und Tourismusgebiet, die es zu sichern und zu entwickeln gilt.

Mit 2.535.461 Gästeübernachtungen im Jahr 2014 steht der Landkreis Heidekreis hinter dem Landkreis Aurich und der Region Hannover an dritter Stelle in Niedersachsen.

Als weiterer Index spiegelt die Arbeitsplatzstruktur die große Bedeutung des Wirtschaftszweigs Fremdenverkehr für die regionale Wirtschaft wieder. Dabei ist der hohe Anteil von 6% (Stand 2011) sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter im Gastgewerbe nur ein unzureichender Indikator für die Bedeutung des Tourismus. Die Zahl der vom Tourismus abhängigen Arbeitsplätze beschränkt sich bei weitem nicht auf das Gastgewerbe, auch in weiteren Bereichen des Dienstleistungsgewerbes sowie im Handel sind zahlreiche Arbeitsplätze vom Tourismus abhängig.“ (RROP 2015 Entwurf 3.2.4 02).

Dieser Herausforderung wird mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Durch die Bauleitplanung und der damit verbundenen Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und der Erweiterung des Nutzungskataloges wird dem Serengeti-Park die Möglichkeit einer qualitativen Aufwertung gegeben (z.B. weitere Übernachtungsmöglichkeiten, neue Fahrgeschäfte und Attraktionen etc.). Durch die vorliegende Konzeption wird ein Rahmen gesteckt, in dem eine raumverträgliche Entwicklung des Parks stattfinden kann, insbesondere im Bereich der Beherbergung. Die Grundsätze der Raumordnung können in diesem Punkt als erfüllt angesehen werden. Durch die Planung kann die besucherstarke Attraktion (Serengeti Park) gesichert werden und es können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Entwicklungen, gebündelt an einem bereits bestehenden Standort, geschaffen werden.

Ferner werden die Grundlagen für eine weitere Festigung und Ausweitung von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen im Bereich des Fremdenverkehrs geschaffen. Damit geht auch eine Stabilisierung und Förderung der gesamten Region einher.

„Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“:

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurde von dem Büro BTE Tourismus- und Regionalberatung ein „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“ ausgearbeitet.

Wichtig ist an dieser Stelle, dass zur vorliegenden Entwurfsfassung die Erweiterung des Beherbergungsangebotes vorerst reduziert wurde, da das ursprünglich zum Vorentwurf geplante SO3-Gebiet und weitere Waldflächen im Nordwesten weiterhin als Wald festgesetzt werden. Es wird hier eine bedarfsgerechte und sukzessive Entwicklung im Zuge weiterer Bauleitplanverfahren angestrebt.

Ziel und Zweck des Gutachtens ist es, die zu erwartende Bedeutung und die Effekte / Auswirkungen der Planung bezüglich Tourismus und Erholung zu prognostizieren und zu bewerten. „Im Mittelpunkt stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die regionalen Tourismusstruk-

turen. Ergänzend werden Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen abgeschätzt (z. B. Einzelhandel, Gastronomie). Da dabei für die Raumordnung relevante Zielbeeinträchtigungen im Bereich Tourismus und Erholung im Mittelpunkt stehen, wird jeweils der Bezug zu relevanten raumordnerischen Festlegungen hergestellt.“<sup>2</sup>

Dazu wurde die Planung in das touristische und planerische Umfeld eingeordnet, da Konkurrenzen vor allem durch Überlagerungen von Angeboten und Zielgruppen entstehen. Darüber hinaus wurden die raumordnerischen Rahmenbedingungen konkret herausgearbeitet.

Zu diesem Zweck wurde das Angebot des Parks näher betrachtet. Das bestehende und geplante Beherbergungsangebot sowie die Entwicklung der Nachfrage, es wurde eine Wettbewerbsanalyse und eine Analyse der touristischen Umgebung durchgeführt, eine Erfassung der touristischen Wettbewerbssituation (Effekte) sowie die Situation auf lokaler Ebene (Hodenhagen) und auch auf Ebene des Heidekreises, sowie die Auswirkungen auf regional bedeutsame Standorte und Gebiete und die Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Als Ergebnis dieser v.g. Arbeitsschritte kann festgehalten werden, dass negative Auswirkungen auf die Tourismusstrukturen und -region und Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind (detaillierte Ausführungen vgl. Anlage 6).

Im Zuge weiterer Planungen und der Erarbeitung der Entwurfsfassung wurden durch das Büro BTE Tourismus- und Regionalberatung ein „Nachtrag zum Abschlussbericht bezüglich des geplanten ganzjährigen Betriebs“ ausgearbeitet. Im Rahmen des Nachtrages wurden ergänzend zu dem Fachbeitrag noch eine Ausweitung der Öffnungszeiten hin zu einem ganzjährigen Betrieb (365 Tage) und eine weitere Steigerung der Gastronomiekapazitäten um weitere 500 Außenplätze in der Gastronomie (zusätzlich zum bisherigen Ansatz) geprüft. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass insgesamt die keine Beeinträchtigungen durch die Kapazitätserweiterungen zu erwarten sind, vielmehr überwiegen positive Effekte. Dies gilt auch hinsichtlich der geplanten Ausweitung der Öffnungszeiten bis hin zu einem ganzjährigen Betrieb. Der Gutachter begründet diese Aussage vor allem mit dem relativ geringen Nachfrageeffekt der ganzjährigen Öffnung im Beherbergungsbetrieb. Die zusätzlich zu erwartende Nachfrage im Beherbergungsbereich wird deutlich unter der zusätzlichen Nachfrage durch Parkbesucher liegen. Ferner wird die zusätzliche Nachfrage keine Spitzenwerte an Spitzentagen steigern, sondern stets deutlich unterhalb der Spitzenwerte bleiben.<sup>3</sup>

Insgesamt stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP 2017 und RROP 2015 Entwurf) überein. Es wird einem bestehenden regional bedeutsamen Freizeitpark die Möglichkeit der planungsrechtlichen Sicherung und maßvollen Erweiterung in den bestehenden Grenzen des Bebauungsplanes eingeräumt. Die touristische Verträglichkeit der Planung, auch im Gesamtkontext, wurde mittels einer gutachterlichen Stellungnahme des Büro BTE hinreichend bestätigt.

Insgesamt ist - infolge der Reduzierung der in Anspruch genommenen Waldflächen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens und damit der Zurücknahme der ursprünglichen Planungsansätze zur Beherbergung - nicht von einer Steigerung der Übernachtungsmöglichkeiten, wie im Gutachten betrachtet, auszugehen. Das Angebot im Sinne des betrachteten Maximalansatzes wird bedarfsgerecht in weiteren Bauleitplanverfahren vorzubereiten sein.

<sup>2</sup> BTE (2017): „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“

<sup>3</sup> BTE (2019): „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“ - Nachtrag zum Abschlussbericht bezüglich des geplanten ganzjährigen Betriebs“

#### Raumordnungsverfahren:

Nach Prüfung wurde von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde des Heidekreises mit Schreiben vom 14.08.2017 zur parallel in Aufstellung befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden in Bezug auf die Belange der Regionalplanung der Hinweis gegeben, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann.

### **4.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Verkehrliche Beziehungen betreffen vor allem die Ortslage Hodenhagen. Die Anschlussstelle „Hodenhagen / Westenholz“ an der BAB A7 ist maßgeblich für die Abwicklung der überörtlichen Verkehre, sodass weitere Ortslagen nicht oder zumindest nicht nennenswert berührt werden. Allenfalls ist eine Belastung der Ortslage Hodenhagen selbst gegeben (vgl. hier auch Abschnitt 5.4 Verkehrserschließung).

Durch die hier vorliegende Planung, die vordringlich eine Bestandssicherung darstellt, ist mit keinem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu rechnen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die durch die Planung möglicherweise zusätzlich initiierte Zielverkehrsmenge sich derart verteilen wird, sodass ein Mehraufkommen keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden hervorrufen wird. Diese fallen damit in den Rundungsbereich der üblichen Verkehrsschwankungen.<sup>4</sup>

Auch immissionsschutzrechtliche Vorgaben werden in Bezug auf die Belange der Nachbargemeinden bei der Planung ausreichend berücksichtigt (siehe Kap. Immissionsschutz).

### **4.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Leitung. Die Leitung wurde in die Planung nachrichtlich übernommen, vor allem auch hinsichtlich etwaiger potentieller Bauhöhenbeschränkungen.

Darüber hinaus verläuft im Plangebiet auch die Erdgasleitung der Nowega GmbH von Lehringen nach Kolshorn. Der Leitungsverlauf wurde im 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 tiefwurzelnenden Pflanzenwuchs freizuhalten.

Auf folgende Rahmenbedingungen weist die Planung zudem per Allgemeinem Hinweis hin:

#### Denkmalschutz

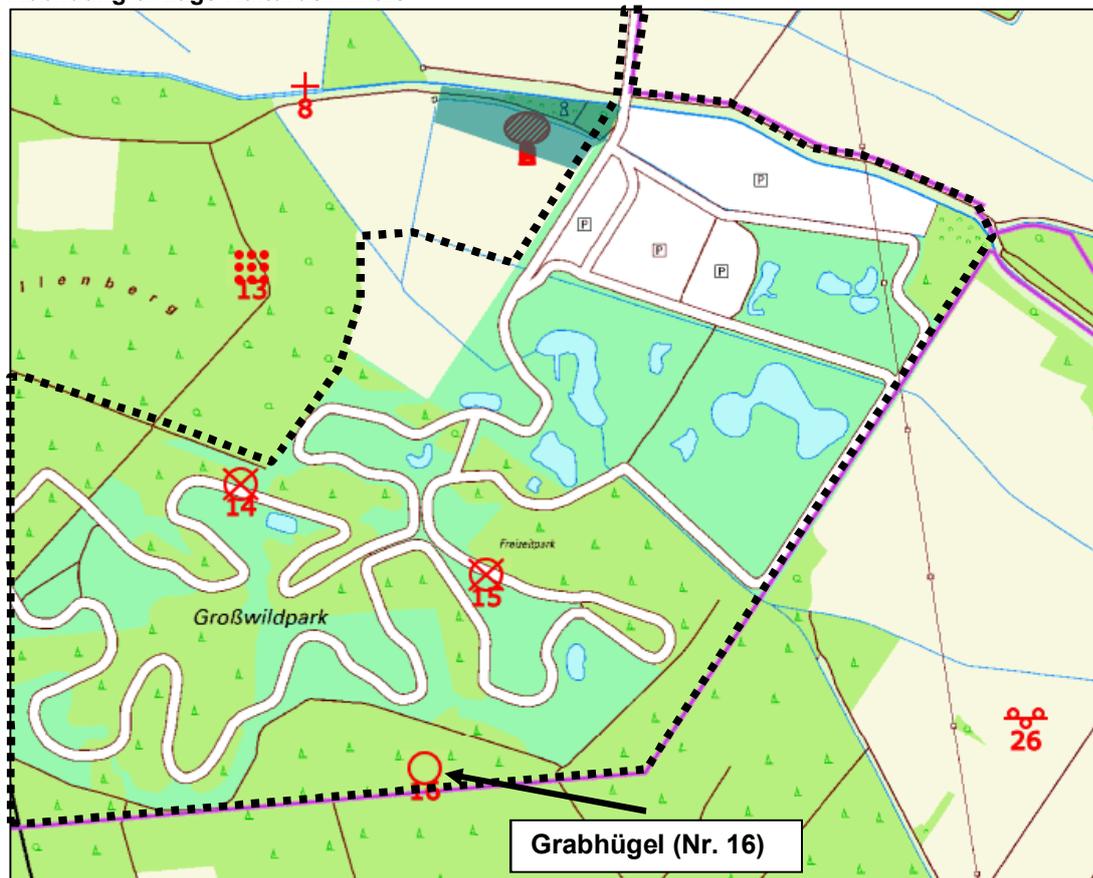
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden im Bereich des Plangebietes an mehreren Stellen Kulturdenkmale dargestellt, vgl. auch folgende Abb. 6. Diese sind zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park mehrheitlich nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (kartiert als Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden. Der im Ge-

<sup>4</sup>Zacharias Verkehrsplanungen: Ergänzende Stellungnahme per E-Mail vom 01.02.2018

lände vorhandene Grabhügel Nr. 16 wird in der Planzeichnung als „Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt“ festgesetzt.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Art und Umfang der archäologischen Untersuchung ergibt sich aus dem Umfang der jeweiligen Baumaßnahme. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Abbildung 6: Lage Kulturdenkmale<sup>5</sup>



Weiterhin können bei Baumaßnahmen im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Diese sind nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 geschützt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer

<sup>5</sup> Landkreis Heidekreis, 2016.

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.

#### Altlasten / Kampfmittel / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.<sup>6</sup>

Im Zuge der Beteiligung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN, RD Hameln-Hannover, darauf hingewiesen, dass für nahezu den gesamten Geltungsbereich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt – resultierend aus bisher nicht erfolgter Luftbilddauswertung. Ausgenommen hiervon ist nur der unmittelbare westliche Randbereich im Übergang zur angrenzenden DB-Bahnstrecke.

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfiehlt der KBD eine rechtzeitige Antragstellung.

#### Gewässerschutz / -unterhaltung

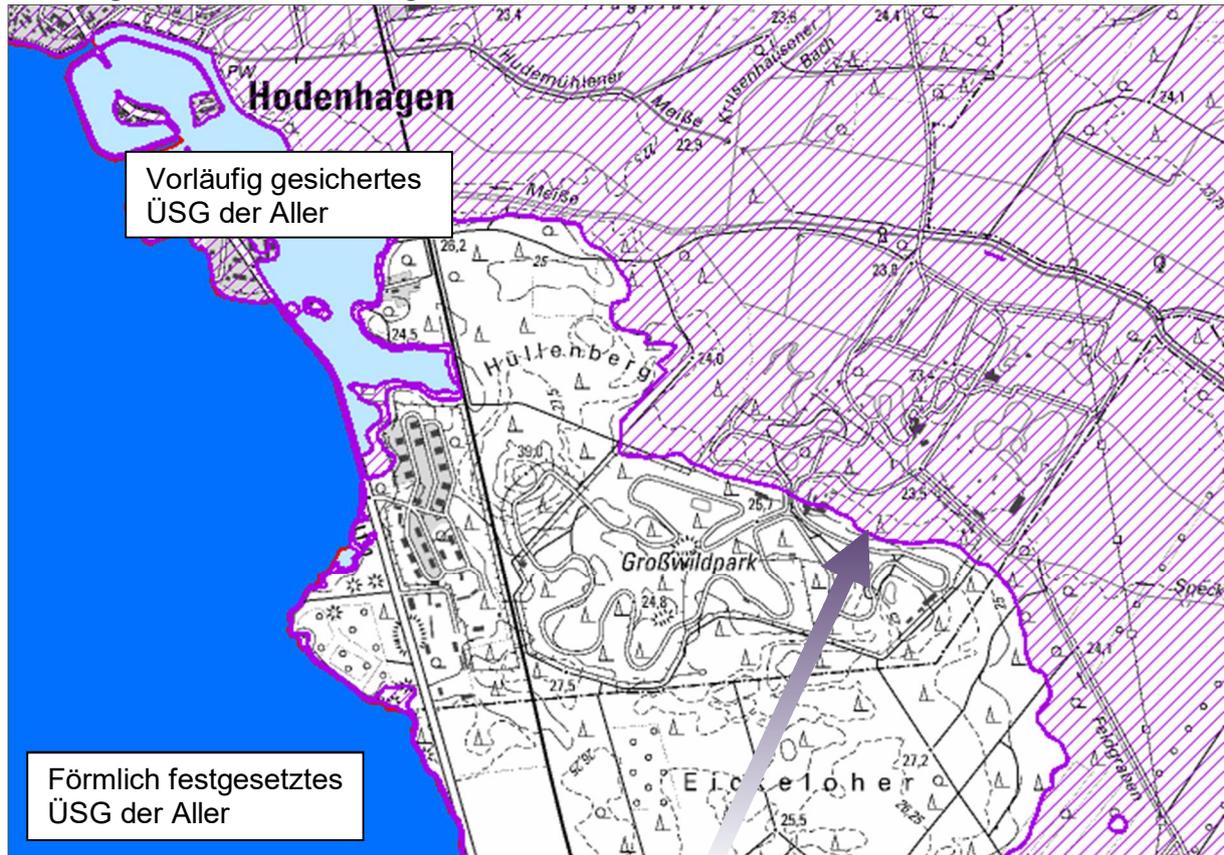
Im Plangebiet befinden sich mehrere Gräben. Es wird darauf hingewiesen, dass an Gewässern II. und III. Ordnung ein Randstreifen (Räumstreifen) zur Unterhaltung freizuhalten ist. Dieses ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern stattfinden sollen. Ferner sind die 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. Bei vorgesehenen Änderungen im Gewässerkorridor ist der Unterhaltungsverband Meiße zu kontaktieren.

#### Hochwasserschutz

Der Dachverband Aller-Böhme hat 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.

<sup>6</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

Abbildung 7: Hochwasserermittlungen im Umfeld des Parks<sup>7</sup>



**Risikogebiete\_ausserhalb\_von\_UESG**

Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78 b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Der Stand der verwendeten Grundlagen ist der Attributtabelle zu entnehmen. Die Lage und Rechtsverbindlichkeit ergeben sich aus den Angaben für Risikogebiete des HQextrem aus dem 2. Zyklus (2019) der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) sowie den aktuellen Angaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und vorläufige Sicherungen.

Zudem wurde auf die aktuell laufenden Neuberechnungen des HQ 100 (100-jähriges Hochwasser) für die Meiße 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 Meiße, die eine direkte Verbindung zur Aller aufweist. Nach heutigen Erkenntnissen ist das „Aller HQ 100“ ausschlaggebend für die zukünftigen Deichhöhen der Meißedeiche.

Demgemäß ist ein zu nahes Heranrücken etwaiger Vorhaben an den Deich zu unterbinden. Aktuell stehen die Planungskonzepte einer Ertüchtigung des Meißedeichs erkennbar nicht entgegen, weswegen auf eine Vertiefung dieses Belangs verzichtet wird.

**Risikogebiet der Aller**

Das Plangebiet befindet sich teilweise gem. § 73 WHG im Risikogebiet der Aller, siehe Abbildung oben. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Plangebiet unzulässig.

<sup>7</sup> Landkreis Heidekreis, 2016.

### Baugrund

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird darauf hingewiesen, dass nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) im östlichen Teil des Planungsgebietes als Baugrund oberflächennah organische Lockergesteine (Torf, Faulschlamm, Mudde, Schlick) anstehen, die aufgrund ihrer sehr geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefengründung). Auf diese vorgenannten Rahmenbedingungen weist die Planung mittels allgemeiner Hinweise auf dem Rechtsetzungsplan klarstellend hin.

### Sonstiges

Hinzuweisen ist auf ein Lager für pyrotechnische Artikel sowie explosionsgefährliche Stoffe und Gegenstand, dessen Südgrenze ca. 800 m von der Nordgrenze des B-Plans entfernt ist. Es handelt sich um einen Betriebsbereich der oberen Klasse gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen für Betriebsbereiche und schutzbedürftigen Nutzungen so anzuordnen, dass die Auswirkungen schwerer Unfälle so weit wie möglich vermieden werden.

Das Lager wurde genehmigt, während der Park schon Jahrzehnte existierte. Ein Heranrücken des Parks an das Lager ist nicht vorgesehen. Insofern geht die Gemeinde Hodenhagen davon aus, dass der gegebene Sicherheitsabstand hinreichend ist.

## **4.5 Standortwahl / Alternativstandorte**

Eine Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen 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. In der 18. Änderung des Flächennutzungsplans finden sich, der Planungsebene entsprechend, nähere Ausführungen zu potentiellen Alternativstandorten, sprich zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von unmittelbar angrenzenden Flächen. Alternativstandorte drängen sich auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) nicht auf, da durch die Planung keine bisher unberührten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Im Zuge der Planung und der Entwurfsbearbeitung hat sich die Konzeption und weitere Entwicklung des Parks im Hinblick auf einen kurzfristigen Planungshorizont konkretisiert. Zur vorliegenden Entwurfsfassung konnten somit auch die durch die Planung in Anspruch zu nehmenden Waldflächen reduziert werden. Ein Teil der Sondergebietsflächen werden weiterhin als Waldflächen festgesetzt und somit gesichert. Diese Flächen werden in der parallel in Aufstellung befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ahlden jedoch im Hinblick auf eine mittelfristige Entwicklung des Parks zum Großteil als Sonstige Sondergebiete festgesetzt. So kann die beabsichtigte langfristige städtebauliche Entwicklung für die Flächen im Plangebiet vorgezeichnet werden.

Durch die hier vorliegende Planung wird ein Teil der vorhandenen, vorbelasteten Waldflächen, die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 liegen, durch die Einbeziehung in die Sondergebiete einer künftigen baulichen Nutzung zugeführt. Somit kann dem Park eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden, jedoch werden dadurch andere Außenbereichsflächen geschont.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Nutzung als Freizeitpark auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

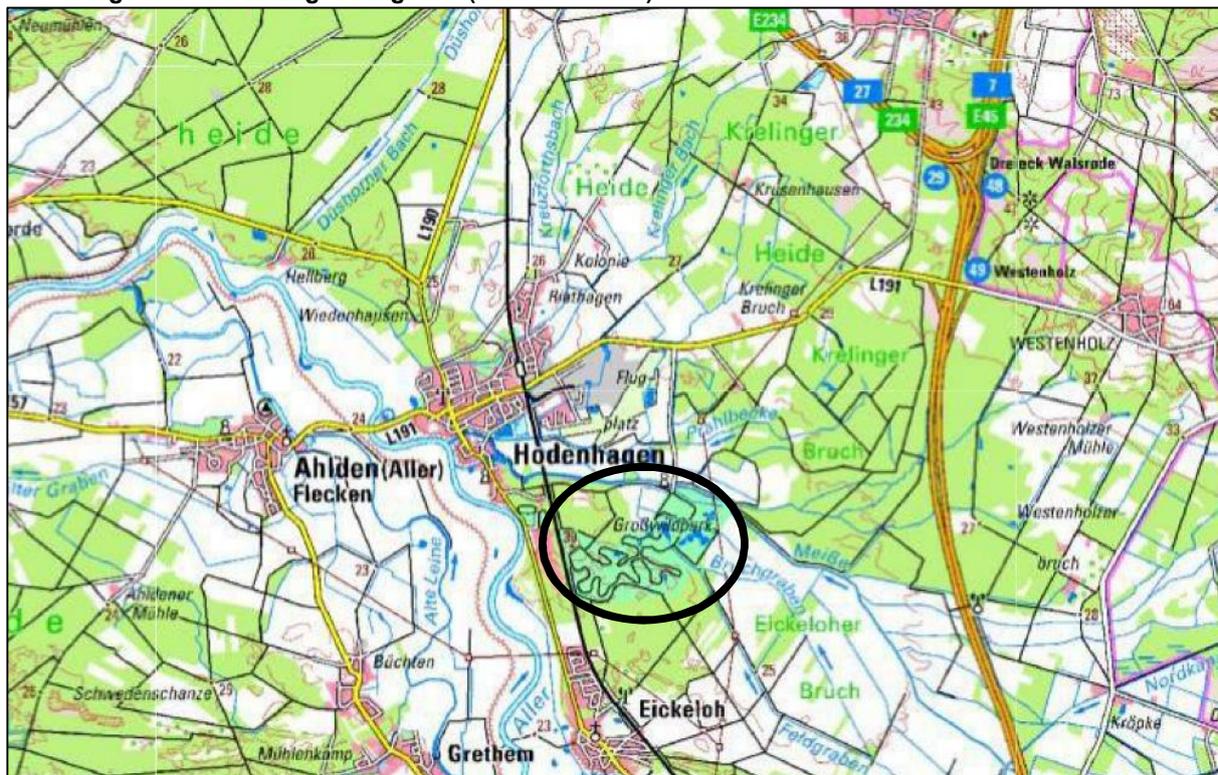
## 5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

### 5.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von ca. 153 ha und umfasst innerhalb der Gemarkung Hodenhagen, Flur 11, die Flurstücke: 109/5, 122/2, 104/6, 120/2, 344/110, 104/1, 120/1, 127/12, 126/2, 110/1, 103/2, 121/2. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen des „Serengeti-Parks“ (siehe Abb. 8).

Abbildung 8: Übersicht Lage Plangebiet (unmaßstäblich)<sup>8</sup>

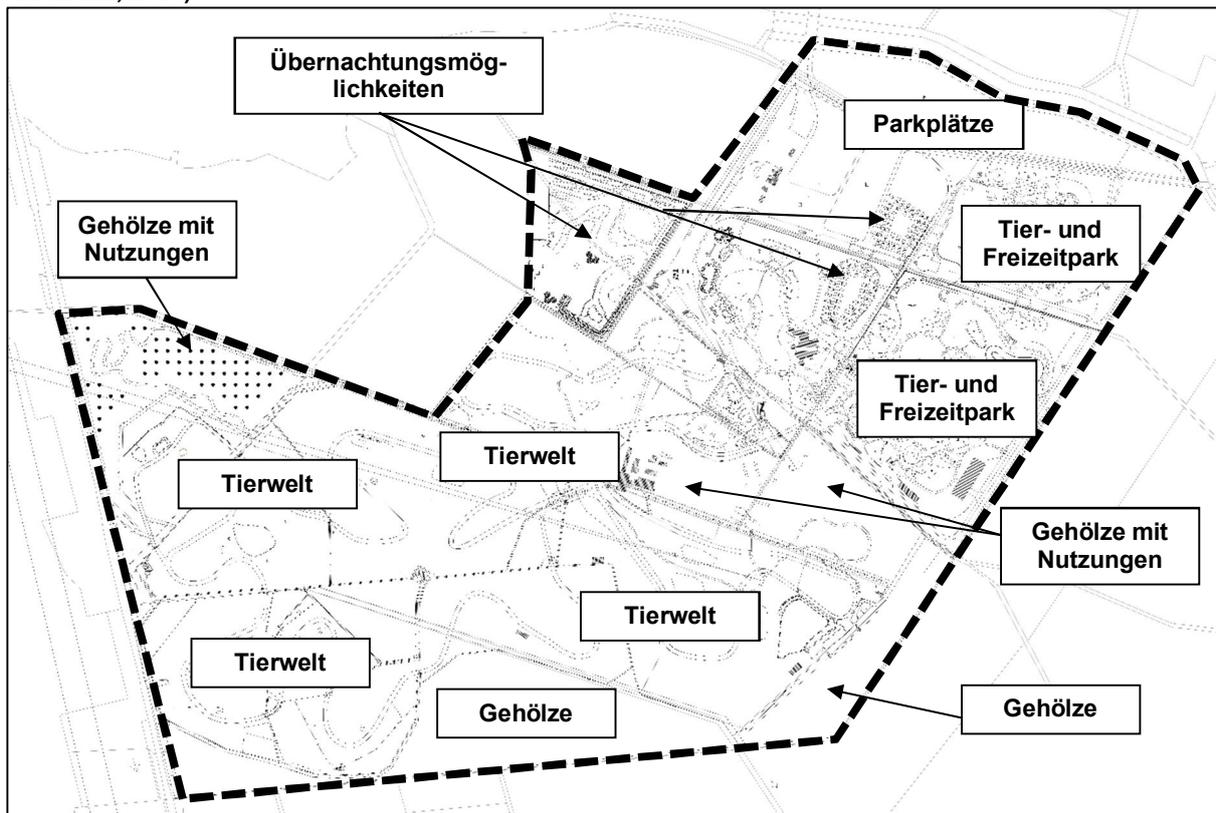


Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Hodenhagen in rd. 1 km Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung von Hodenhagen und rd. 600 m nordöstlich der Wohnbebauung der Gemeinde Eickeloh. Erschlossen wird der Serengeti-Park über die Straße „Am Safaripark“, welche an die nördlich verlaufende L 191 „Bahnhofsstraße“, angebunden ist.

Die Umgebung des Plangebietes wird in nordöstlicher sowie östlicher Richtung von Ackerflächen geprägt. Südwestlich, südlich, westlich und nordwestlich grenzen Gehölzbestände an das Plangebiet an. Westlich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Norden des Plangebietes verläuft die Meiß. Das Plangebiet wird durchgequert von den Gewässern 3. Ordnung „Neuer Dowegraben“ und „Feldgraben“.

<sup>8</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 9: Nutzungsstrukturen im Plangebiet (unmaßstäblich, Kartengrundlage Vermessungsbüro Hartmann, 2016)



## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan Nr. 35 setzt zwei Sondergebiete SO1 a, b, c (gegliedert in drei Teilbaugebiete) „Tier- und Freizeitpark“, und SO2 „Tierpark“ fest. Somit können die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Park sinnvoll gegliedert und zusammengefasst werden.

Die Sondergebiete SO1 a, b, c „Tier- und Freizeitpark“ umfassen den nördlichen Teil des Plangebietes, welcher vornehmlich durch Freizeiteinrichtungen in Kombination mit Tierhaltung und durch Übernachtungsmöglichkeiten geprägt wird.

Die Differenzierung der Geschossigkeiten in den Teilbaugebieten b und c ergeben sich aus der möglichen Umsetzung eines Hotels oder gastronomischen Einrichtung in einer entsprechend verdichteten bzw. mehrgeschossigen Bauweise.

Das SO1-Gebiet dient insgesamt der Unterbringung von Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und der Freizeitgestaltung. Es ist neben der Tierhaltung auch die Errichtung von Fahrgeschäften, Spieleinrichtungen und Schaustellungen zulässig. Ferner sind gastronomische Einrichtungen zulässig. Darüber hinaus sind Übernachtungsmöglichkeiten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Insgesamt sollen im SO1-Gebiet die Nutzungen zusammengefasst werden, welche sich als besonders immissionsintensiv darstellen. So kann eine Gliederung des Parks vorgenommen werden und ein bestmöglicher Schutz der südlich, außerhalb des Plangebietes, befindlichen Wohnbebauung von Eickeloh gewährleistet werden.

Aufgrund der Tierhaltung sind im Bereich des SO1 a, b, c -Gebietes ebenfalls Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, die den übrigen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> darf summarisch in allen Baugebieten nicht überschritten werden.

Ferner sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in SO1 allgemein zulässig. Zudem sind Werbeanlagen gewerblicher Art, die der Vermarktung des „erweiterten Kooperationsraumes Aller-Leine-Tal“, sowie den Kooperationspartnern des Serengeti-Parks dienen, ausnahmsweise zulässig. Die Tourismusregion „Aller-Leine-Tal“ wurde zu Zwecken des Regionalmarketings und der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den am Mündungsbereich der Leine in die Aller befindlichen Samtgemeinden (SG) und Gemeinden gegründet (SG Ahlden, Rethem/Aller und Schwarmstedt).

Seit 2001 gehören auch die benachbarten Gemeinden Hambühren, Wietze und Winsen/Aller (Landkreis Celle) sowie die Gemeinde Dörverden und das südlich der BAB 27 gelegene Gebiet der Gemeinde Kirchlinteln (Landkreis Verden) zur Region Aller-Leine-Tal. Somit wird die Region für weitere und neue Zielgruppen eröffnet und die touristische Region Lüneburger Heide insgesamt gestärkt und weiter ausgebaut.<sup>9</sup>

Das Sondergebiet SO2 „Tierpark“ umfasst den südlichen Bereich des Geltungsbereiches und wird durch die Freiflächen und baulichen Anlagen zur Tierhaltung geprägt. Durch den Ausschluss von Fahrgeschäften im SO2-Gebiet kann eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen im Süden außerhalb des Plangebietes herbeigeführt werden. Im SO2-Gebiet sind insbesondere die Tierhaltung und die dazugehörigen baulichen Anlagen, wie Ställe und Futterlager zulässig, die im Zusammenhang mit der Tierhaltung und deren zur Schau stellung stehen. Zudem sind Einrichtungen und befestigte Flächen zur Erschließung zulässig. Diese werden zur Fahrerschließung der Freiflächen genutzt. So können die Besucher mittels parkeigenem Bus oder wahlweise mit dem eigenen Pkw die Wildtiere auf den Freiflächen erleben. Aufgrund der Dynamik und des Entwicklungsdrucks auf den Park wird auf eine zeichnerische Festlegung der Erschließungswege verzichtet. Ferner sind mobile Unterkünfte, die in funktionalem Zusammenhang zum Serengeti-Park stehen, zur zeitlich begrenzten Beherbergung von Besuchern, zulässig. Für diese Nutzung sind aufgrund der Störwirkung auf die Tiere in der Nacht explizite Zonen in der Planzeichnung festgesetzt („Ranger-Lodges“). Diese umfassen eine Fläche von 7.261 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf eine stetig wachsende Technisierung und Verknüpfung von digitalen Elementen sind im SO2-Gebiet auch interaktiv nutzbare bauliche Anlagen, wie zum Beispiel sog. „Aktionsbäume“ (bereits genehmigt und vorhanden), zulässig.

Aufgrund der Tierhaltung sind im Bereich des SO2-Gebietes auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, die den übrigen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> darf summarisch in allen Baugebieten nicht überschritten werden.

Stellplätze von Besuchern sowie parkeigener Fahrzeuge sind allgemein zulässig. Diese können auch auf mehreren Ebenen, entsprechend der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, errichtet werden.

<sup>9</sup> [http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612\\_read-54959/](http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612_read-54959/)

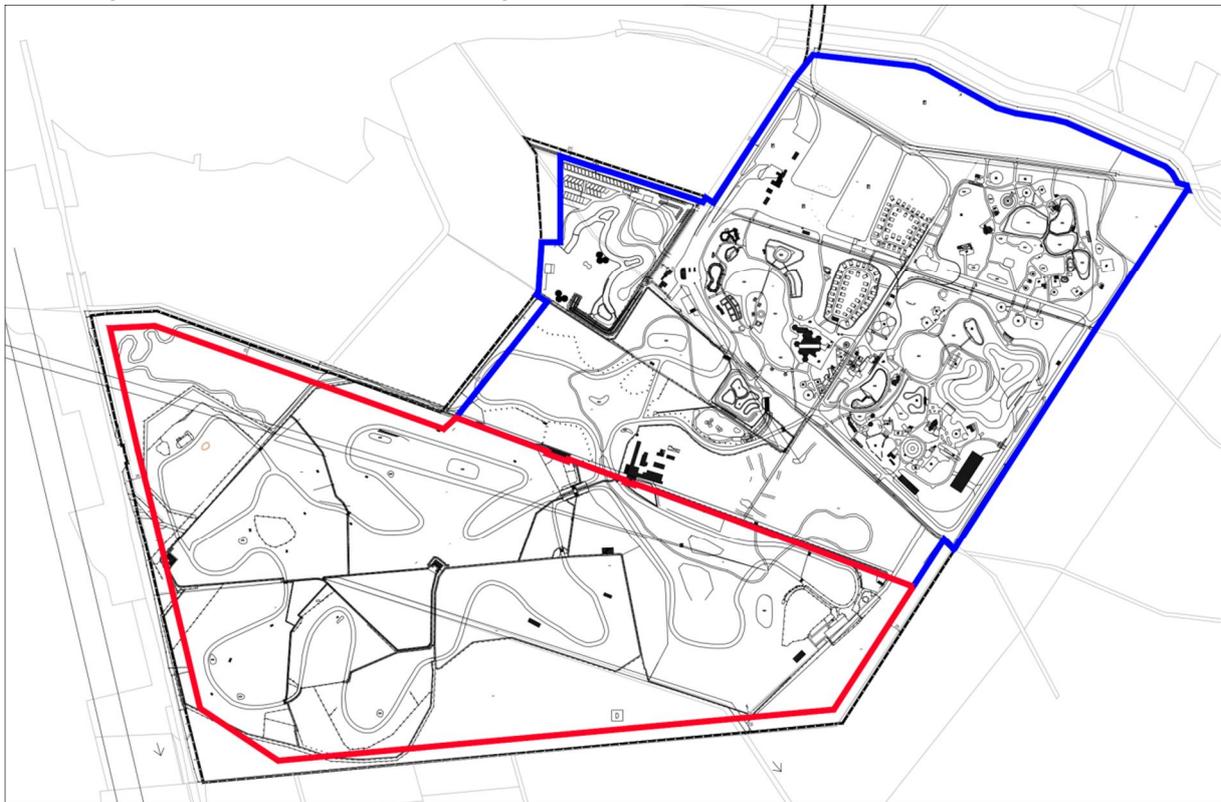
## 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Versiegelung

Auf Grundlage einer detaillierten Flächenbilanz des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Peter Hartmann vom 18.10.2017 wurden zum Vorentwurf die versiegelten Flächen in den Sondergebieten ermittelt. Der Vermesser unterteilte seine Berechnungen in den Bereich Nord = SO1 und den Bereich Süd = SO2. Zwischenzeitlich liegt eine Aktualisierung vor, letzter Stand 21.07.2020, die folgend Grundlage der Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung ist.

Als „anrechenbare Grundstücksfläche“ bzw. Baugebietsfläche hat der Vermesser bei seinen Berechnungen das Grundstück bzw. jeweilige Baugebiet gemäß folgender Abbildung angesetzt. Es sei hier darauf hingewiesen, dass normalerweise lediglich die „Netto“-Baugebietsflächen als anrechenbare Grundstücksfläche anzurechnen sind. Das bedeutet, dass die Grünflächen und Waldflächen abzurechnen wären, woraus sich vor allem im Südteil eine erhebliche Veränderung ergäbe. Hierauf wird verzichtet. Stattdessen wird die anzurechnende Fläche im Bebauungsplan definiert.

**Abbildung 10: Übersicht anrechenbare Baugebietsflächen SO1 und SO2<sup>10</sup>**



Gemäß Ansatz Vermesser ergibt sich für das Baugebiet SO1 (rot markiert) 740.229 m<sup>2</sup> und für das Baugebiet SO2 (blau markiert) 682.756 m<sup>2</sup>. Diese Flächengrößen werden als anrechenbare Grundstücksfläche im Sinne der Handhabbarkeit textlich festgesetzt, vgl. § 19 (3) letzter Satz BauGB, um stringent mit den Werten des Vermessungsbüros arbeiten zu können. Die Gemeinde hält das Vorgehen hier für begründbar, weil die Grün- und Waldflächen Teil des Parkgrundstücks und damit des Baugrundstücks sind und sich auch bei „rechtskonformer“ Vorgehensweise absolut gesehen keine Veränderungen an den Flächengrößen ergäben.

<sup>10</sup> Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Hartmann, 18.10.2017

**Abbildung 11: Übersicht Versiegelungsflächen im Bereich der Sondergebiete<sup>11</sup>**

Beschreibung	Fläche	nicht befestigte bzw. versiegelte Fläche	befestigte Fläche (Wege)	bebaute Fläche (Gebäude)	Versiegelung (Zwischensumme)	künstliche Gewässer	Versiegelung plus Gewässer
Bereich Nord	740.229 m <sup>2</sup> 100%	583.295 m <sup>2</sup> 78,80%	118.354 m <sup>2</sup> 15,99%	32.923 m <sup>2</sup> 4,45%	151.277 m <sup>2</sup> 20,44%	5.657 m <sup>2</sup> 0,76%	156.934 m <sup>2</sup> 21,20%
Bereich Süd	682.756 m <sup>2</sup> 100%	637.190 m <sup>2</sup> 93,33%	36.691 m <sup>2</sup> 5,37%	5.020 m <sup>2</sup> 0,74%	41.711 m <sup>2</sup> 6,55%	3.855 m <sup>2</sup> 0,56%	45.566 m <sup>2</sup> 6,67%

Den Daten des Vermessers kann entnommen werden, dass im Bereich des SO1-Gebietes, Stand 21.07.2020, eine Versiegelung inklusive der Gewässer von rd. 21 % gegeben ist. Im Bereich des SO2-Gebietes ist eine Versiegelung von rd. 6,7 % vorhanden. Darin enthalten sind alle befestigten Wegeflächen wie auch alle Gewässerflächen.

Bei den Angaben des Vermessers müssen folgende Rahmensetzungen berücksichtigt werden:

- Bei den Gewässerflächen wurden nur diejenigen als versiegelt betrachtet, die dies auch sind, d.h. die mit Folie ausgekleidet oder betoniert sind. (In der ersten Erhebung aus 2017 wurden noch sämtliche Gewässerflächen als versiegelte Flächen angesetzt).
- Betreffs der Stellplatzfläche am Nordrand von SO 1 wurden neben den Fahrwegen aufgrund der zumindest temporär intensiven Nutzung auch die geschotterten und nutzungsbedingt stark verdichteten Pkw-Aufstellflächen als versiegelt angesetzt, weil die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr wirksam sind (Dabei handelt es sich gemäß Angaben des Vermessers um ca. 13.500 m<sup>2</sup>).

Der Vermesser hat alle bis Juli 2020 umgesetzten baulichen Maßnahmen berücksichtigt. Die in den dem Planverfasser vorliegenden Auflistungen des Landkreises genannten Einzelvorhaben sind insoweit berücksichtigt, wie sie bis dahin baulich umgesetzt wurden. Die letzten H&P vorliegenden Maßnahmen sind aus 2020: Aufstellung eines Showzeltes (Az. 20030012), Aufstellung einer Kinderachterbahn (20030037) und Aufstellung / Ersatzneubau Achterbahn (20030047).

Nicht berücksichtigt sind Vorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht gebaut worden sind oder Vorhaben, die nach Juli 2020 genehmigt bzw. gebaut worden sind. Diese sind zu den ermittelten Versiegelungsständen hinzu zu addieren, um den tatsächlichen aktuellen - genehmigten, kompensatorisch abgearbeiteten - Versiegelungsstand zu erhalten. Dies sind nach Angaben des Parks: Ersatzbau der Achterbahn an gleicher Stelle (mit Plattenfundament statt der vormalig 70 bis 80 Punktfundamente = eingriffsneutral; Ersatzbau WC-Anlage = eingriffsneutral; Anbau Technikhalle auf 210 m<sup>2</sup> Grundfläche = in der Bestandsversiegelung zu berücksichtigender Eingriff).

Somit ergibt sich damit folgender Stand:

Baugebiet SO 1: 157.144 m<sup>2</sup>, entsprechend: 21,23%

Baugebiet SO 2 – unverändert, s.o.: 6,67%

<sup>11</sup> Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Hartmann, 21.07.2020

Für das **Baugebiet SO1**, hier a, b und c gilt, dass die Gemeinde Hodenhagen generell davon ausgeht, dass das gesamte Baugebiet intensiv anthropogen vorbelastet ist. Dabei ist es kennzeichnend, dass der nördliche Teil einen klaren Kontrast zum Südteil darstellt. Diese Konzeption der Gegenpoligkeit soll bewahrt und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass auch die unversiegelten Flächen in SO1 erheblichen Einwirkungen ausgesetzt sind.

Zur Einordnung der Versiegelung im Nordteil ist ein Blick auf den Heidepark Soltau hilfreich. Der Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 „Freizeitpark“, der den zentralen Bereich des Heideparks überplant, lässt eine Versiegelung von 50% zu. Dies entsprach der Versiegelung, die bereits der Ursprungsplan Dittmern Nr. 10 vorsah, sprich dem Umfang, den bereits die Väter des Ursprungsplans Nr. 10, der aus dem Jahr 1990 stammt, vorgesehen hatten. Die tatsächliche Versiegelung des Heideparks umfasste im Jahr 1990 bereits ca. 30% und dürfte mittlerweile bei mind. 35% liegen.

Die Zielsetzung der Gemeinde Hodenhagen wie auch das Serengeti-Parks für den Nordteil, die auch den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Ausdruck kommen, sind denen des Heideparks nicht unähnlich. Zwar bleibt der Maßstab etwaiger Fahrgeschäfte etc. eindeutig unterhalb dessen des Heideparks, aber die grundsätzliche, von Attraktionen und infrastrukturgestützten Objekten gestützte Besucheranziehung ist vergleichbar.

Die Gemeinde Hodenhagen bleibt mit der Festsetzung von 30% dennoch bewusst unter den Zulässigkeiten im Heidepark. Dem entsprechend verbleiben dem Park im Abgleich zum versiegelten Bestand ca. 9 % Fläche, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich bebaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die Beibehaltung dieses Entwicklungsspielraums ist nach Auffassung der Gemeinde angemessen, aber gleichermaßen auch notwendig. Andererseits besteht keine Veranlassung, die maximal zulässige Versiegelung zu erhöhen. Der Park benötigt neben baulichen Attraktionen, Stellplätzen, Wegen etc. eine angemessene Ausstattung mit attraktiven Grünanlagen und dieser Aspekt ist mit Blick auf den Parkcharakter als Ganzes hier höher zu bewerten als z.B. beim Heidepark.

Das heißt, dass die Gemeinde unterstellt, dass einerseits bereits die Väter das Altplans mit Blick auf die gewollte Gebietscharakteristik im Nordteil eine Versiegelung von 30% als angemessen betrachtet haben, sprich unter Inanspruchnahme von § 1a (3) Satz 6 BauGB auch vorher schon zulässig gewesen wäre, und dass andererseits die zusätzliche Versiegelung mit Blick auf die erheblichen Vorbelastungen im Nordteil hier nicht als erheblich einzustufen sind – dies gilt umso mehr, da hier – anders als im Südteil - keine Grünstrukturen mit erhöhtem Schutzanspruch vorhanden sind. Alle Eingriffe, die sich innerhalb der festgesetzten Versiegelungsrate bewegen, sind daher nicht gesondert zu kompensieren.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt für das **Gebiet SO2** eine Versiegelung von 12% zu, sprich setzt eine Grundflächenzahl von 0,12 fest. Darin enthalten sind sämtliche baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen etc. im Sinne § 14 BauNVO. Die damit planbedingt zulässige zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand ist erforderlich, um eine Weiterentwicklung und zeitgemäße Erneuerung der baulichen Anlagen in SO2 vornehmen zu können. Dabei können erhöhte Flächenanforderungen entstehen, weil z.B. die Anforderungen an die Tierhaltung gestiegen sind. So sind im Rahmen der Sicherung der Zoogenehmigung(en) mittelfristig umfangreiche Bauten als Witterungsschutz für eine Vielzahl von Tierarten erforderlich. Ebenso muss der Park in diesem Bereich, genauso wie in SO1, regelmäßig neue Attraktionen einbauen. Der Park plant dabei auch die Unterbringung neuer Tierarten.

Der Nutzungskatalog in den textlichen Festsetzungen setzt dafür die Rahmenbedingungen, für deren Gehege und Anlagen es voraussichtlich umfangreicherer Versiegelung bedarf.

Somit bedarf es (auch z.B. für Fundamente von Seilbahnen oder sonstige Fortbewegungsmittel) einer entsprechenden Versiegelungsreserve. Die hier vorgesehene Reserve von ca. 5 % der Gesamtfläche des Baugebietes ist sachgerecht. Die zulässige Gesamtversiegelung von 12% sichert für den südlichen Bereich den Tierparkcharakter. Dies entspricht eindeutig der Zielsetzung dieser Planung, siehe auch vorne Abschnitt 3 dieser Begründung.

Der Altplan Nr. 8 trifft keinerlei Regelungen zur zulässigen Versiegelung. Die Gemeinde Hodenhagen unterstellt mit Blick auf die Zweckbestimmung des südlichen Teils „Safaripark“ und die Zulässigkeiten von entsprechenden Anlagen (Tierhäuser, Vorratsgebäude, Personelhäuser, zweigeschossige Großtierhäuser etc.), dass der Altplan kein Erfordernis für ein festzusetzendes Maß der baulichen Nutzung sah, weil der von Freiflächen und Tierhaltungsanlagen gekennzeichnete Gebietscharakter auch ohne weitere Regelungen gewährleistet zu sein schien. Dies hat sich bestätigt. Das Maß der Versiegelung, das sich eingestellt hat entspricht diesen Vorstellungen.

Aus Sicht der Gemeinde Hodenhagen gilt dieser Ansatz auch bei einem Versiegelungsgrad von 12%. Auch ein solcher Versiegelungsgrad entspricht immer noch der seit jeher plangewollten Gebietscharakteristik für den Südtteil, die auch durch die zulässigen Nutzungen nicht unterwandert werden kann. Die Gemeinde Hodenhagen unterstellt, dass der für ein übliches Sonstiges Sondergebiet immer noch ausnehmend geringe zulässige Anteil versiegelter Flächen bereits gleichsam dem Segen des Altplans unterliegt, sprich unter Inanspruchnahme von § 1a (3) Satz 6 BauGB auch vorher schon zulässig gewesen wäre. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Hodenhagen für das festgesetzte Maß der Versiegelung Kompensationsmaßnahmen als nicht erforderlich ansieht, sprich auf deren Festsetzung verzichtet.

Zulässig wird dies unter der Voraussetzung, dass die gebietsinternen Gehölzflächen entweder geschützt werden, was im zentralen Gebietsteil per Festsetzung nach § 25b BauGB für diverse kleinteiligere Flächen vollzogen wird, oder unter Auflösung des sog. „Anlageplans 1“<sup>12</sup> mittels Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für eine Vielzahl kleinerer Flächen gesichert wird. Das bedeutet, dass die Gemeinde Hodenhagen davon ausgeht, dass auch faktisch örtlich keine erheblichen Eingriffe mehr vollzogen werden, weil die von weiteren baulichen Maßnahmen betroffenen Flächen bereits erheblich vorbelastet sind, sprich der Eingriff im Abgleich zum Bestand und unter Bezug auf die Vorbelastung infolge Tierhaltung / Zoogenehmigung keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich bringt, zumal die in den baulichen Maßnahmen begründeten Eingriffe zuvorderst dem Ziel einer artgerechten Tierhaltung dienen. In der Gesamtschau aller Belange hält die Gemeinde Hodenhagen den Verzicht auf Kompensationsmaßnahmen im Tierparkbereich SO2 für begründbar. Vollständigkeitshalber sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass nahezu der gesamte SO2-Bereich und Teile von SO1 einer Zoogenehmigung unterliegen und somit keine Waldeigenschaft im Sinne des Gesetzes mehr vorliegt. Hierauf wird in Abschnitt 10.5 (Umweltbericht) näher eingegangen.

Diese Versiegelungsraten ermöglichen eine moderate Bebauung des Plangebietes und gewährleisten dennoch einen Anteil an Freiflächen. Diese stellen neben den baulichen Anlagen einen wichtigen Bestandteil der Parkstruktur dar und sind neben naturschutzfachlichen Gründen auch aus Gründen der Kulisse und Atmosphäre aus Sicht des Betreibers zu erhalten. Die tatsächliche Versiegelung für SO1 und SO2 ist durch ein Flächenkataster belegt, welches bei Neuplanungen oder anderen Veränderungen fortgeschrieben oder jährlich aktu-

<sup>12</sup> Der angesprochene Anlageplan 1, aufgestellt vom Ingenieurbüro Karsten Schulz, Hannover, zum Bebauungsplan Nr. 8 stellte plangebietsinterne Ausgleichsflächen im Sinne einer Poollösung dar, die vorhabenbezogen „abgebucht“ wurden. Der Anlageplan 1 wurde 2001 aufgelegt und entsprechend fortgeschrieben (letzter H&P vorliegender Stand aus 2014).

alisiert wird. Der Serengeti-Park führt hierüber gegenüber der Bauaufsichtsbehörde einen entsprechenden Nachweis.

#### Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in den SO1 a, b, c-Gebieten „Tier- und Freizeitpark“ auf 30 Meter, im SO2-Gebiet „Tierpark“ auf 10 Meter begrenzt. Als Bezugshöhe gilt dabei die gewachsene Erdoberfläche, die als Mittelwert für die Baugebiet SO1e und SO2 jeweils definiert wird (Grundlage: www.umweltkarten-niedersachsen, Basisdaten / Topografie).

Ferner können die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen im SO2-Gebiet durch Masten / Türme (für Seilbahnen oder seilbahnähnliche Konstruktionen) bis zu einer Höhe von 30 m OK überschritten werden. Die Errichtung von akustischen- sowie von Beleuchtungsanlagen ist den SO1- und SO2-Gebieten bis zu einer Höhe von 30 m zulässig.

Abweichend von den festgesetzten Höhenregelungen gilt für Werbeanlagen jedweder Art eine zulässige max. Höhe von 20 m (Oberkante der Werbefläche) über Bezugspunkt.

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.

Durch diese Regelung kann sichergestellt werden, dass bereits genehmigte Fahrgeschäfte von über 30 m Höhe zulässig sind und gleichzeitig wird dem Park eine zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit, unter Beachtung der Vorgaben bezüglich des Schutzes des Landschaftsbildes, zukünftig eingeräumt werden kann.

Die Höhe von Gebäuden (Beherbergung, Verwaltung, Gastronomie etc.) wird in dem SO1 a - Gebiet durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen begrenzt. In diesem Bereich ist somit auch die Errichtung einer Parkpalette zulässig. Im Bereich der abgegrenzten und kleinräumig beschränkten Gebiete SO1 b und SO1 c wird eine dreigeschossige Bauweise zulässig sein. Durch diese Differenzierung kann die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert und städtebaulich vertretbar begrenzt werden.

Auf diese Weise werden die Höhenentwicklungen entsprechend der Umgebung eingegrenzt. Die 30 Meter in den SO1 a, b, c - Gebieten entsprechen etwa der Wipfelhöhe der umgebenen Bäume. Eine Festsetzung von überwiegend max. zwei Vollgeschossen, bzw. drei Vollgeschosse in den Teilbaugebieten SO1 b und SO1 c für die Gebäude, ermöglichen eine angemessene Höhenentwicklung für die bauliche Nutzung und zugleich werden die Gebäude durch die räumliche Abgrenzung nicht unmaßstäblich im Plangebiet wirken. Durch die Restriktionen in der Gestaltung und der Anzahl von Fahrgeschäften, die 30 m Höhe überschrei-

ten, kann sichergestellt werden, dass diese Fahrgeschäfte sich einfügen und die Auswirkungen auf die freie Landschaft minimiert sind.

Im SO1 a, b, c - Gebiet und SO2 -Gebiet sind Aufschüttungen und Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Die Höhe der Aufschüttungen begründet sich in eventuellen Maßnahmen zur visuellen und sonstigen Abschirmung, etwa von Tiergehegen.

#### Baugrenzen

Mittels Baugrenzen wird im Plangebiet das Baufeld definiert. Die Baugrenzen stellen im Bereich der angrenzenden Waldflächen einen ausreichenden Abstand (30 m) zwischen den zukünftig zu errichtenden baulichen Anlagen und dem Waldrand sicher. Die derzeit aufgrund rechtskräftiger Baugenehmigungen errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz. In den übrigen Teilen des Parks werden durch die Baugrenzen großzügige Baufelder geschaffen.

### 5.3 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 wurde vom Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016) ausgearbeitet. Mit Datum vom 26.01.2018 liegt eine Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten vor.

Von den bereits ausgeübten und geplanten Nutzungen im Serengeti-Park können Emissionen ausgehen, die auf in der Umgebung befindliche sensible Nutzungen einwirken können. Zu diesem Zweck wurden durch Messungen vor Ort und unter Berücksichtigung von Angaben des Betreibers die durch den Tier- und Freizeitpark tatsächlich verursachten Emissionen ermittelt.

Für die südlich angrenzende Bebauung am Ortsrand von Eickeloh ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind einzelne Gebäude südlich von Hodenhagen in die Beurteilung mit einzubeziehen und mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen. Für das westlich des Parks derzeit leerstehende Militärgelände sowie das östlich gelegene Lager für Feuerwerkskörper wird ein Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt. Ferner wurde im Rahmen des Nachtrags für die Ortschaft Westenholz der Stadt Walsrode ebenfalls der Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde gelegt.

Aufgrund der Nähe des Sondergebietes zur Ortslage von Eickeloh ist im Fall des Ansatzes der für „uneingeschränkte Gewerbegebiete“ typischen Emissionskennwerte die Einhaltung der Orientierungswerte an der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarfläche nicht nachzuweisen. Daher wird das Plangebiet gegliedert und im Sinne einer Emissionskontingentierung eingeschränkt.

Im Fall des Ansatzes von einer Emissionskontingentierung **im SO1-Gebiet** von:

- 60 dB(A) tags
- 45 dB(A) nachts

und im **SO2-Gebiet**:

- 57 dB(A) tags
- 42 dB(A) nachts

werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte tags und nachts um **mindestens 6 dB(A)** an allen Immissionspunkten unterschritten (vgl. Abbildung 12).

Es ist hier anzumerken, dass die zum Ansatz gebrachten Emissionskontingente durch die tatsächlichen Geräuschimmissionen des Tier- und Freizeitparks deutlich unterschritten wer-

den, sodass weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten bzw. eine Nutzungsintensivierung des Parks möglich sind.

Dies gilt auch unter Berücksichtigung des zusätzlich betrachteten Immissionspunktes 8 in Westenholz, siehe dazu Anlage 2.

Da im Rahmen des Nutzungskataloges auch innerhalb der Sondergebiete Nutzungen zulässig sind, die als schutzbedürftig anzusehen sind, wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Nutzungen in den Sondergebieten keinen höheren Schutzanspruch als den von Gewerbegebieten mit Immissionsrichtwerten von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts genießen.

**Abbildung 12: Immissionsbelastungen<sup>13</sup>**

IO	Stockwerk	Nutzung	IRW <sup>a)</sup> tags	IRW <sup>b)</sup> nachts	SO 1-3 LIK <sup>c)</sup>	SO 1- 3 LIK <sup>d)</sup>	< IRW tags <sup>f)</sup>	< IRW nachts <sup>g)</sup>	Serengeti Park L <sub>T</sub> <sup>e)</sup>
01	EG	WA	55	40	47,1	32,1	-7,9	-7,9	40,3
01	1.OG	WA	55	40	47,1	32,1	-7,9	-7,9	41,1
02*	EG	WA	55	40	48,9	33,9	-6,1	-6,1	41,1
02*	1.OG	WA	55	40	48,9	33,9	-6,1	-6,1	42,0
03	EG	MI	60	45	47,2	32,2	-12,8	-12,8	38,4
03	1.OG	MI	60	45	47,2	32,2	-12,8	-12,8	39,2
04	EG	MI	60	45	44,5	29,5	-15,5	-15,5	34,9
04	1.OG	MI	60	45	44,5	29,5	-15,5	-15,5	36,3
05	EG	WA	55	40	44,1	29,1	-10,9	-10,9	38,7
05	1.OG	WA	55	40	44,1	29,1	-10,9	-10,9	39,8
06	EG	GE	65	50	46,1	31,1	-18,9	-18,9	43,3
06	1.OG	GE	65	50	46,1	31,1	-18,9	-18,9	44,2
07	EG	GE	65	50	53,0	38,0	-12,0	-12,0	41,8
07	1.OG	GE	65	50	53,0	38,0	-12,0	-12,0	42,4

alle Pegelangaben in dB(A), \* mögliche Erweiterung von Eickeloh

- a) IMMISSIONSRICHTWERT tags
- b) dto. nachts
- c) IMMISSIONSKONTINGENT tags
- d) dto. nachts
- e) BEURTEILUNGSPEGEL durch den bestehenden Serengeti-Park tags
- f) Unterschreitung der Immissionsrichtwerte d. das Sondergebiet tags
- g) dto. nachts

Bezüglich einer möglichen Überschreitung der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte bei Sondernutzungen (z.B. Aktionstage mit deutlich mehr Besuchern), die den Kriterien für „Seltene Ereignisse“ genügen, wird angenommen, dass der Nutzer dieser Sondergebiete auch Besucher des Serengeti-Parks sowie der dort ggf. stattfindenden Sonderveranstaltung sein werden.<sup>14</sup>

Nähere Ausführung können aus den Gutachten entnommen werden (siehe Anlagen 1 und 2).

### Seltene Ereignisse

Die TA Lärm sieht unter dem Punkt 7.2 eine Bestimmung für sog. Seltene Ereignisse vor, die als voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage definiert werden. Diese dürfen in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wo-

<sup>13</sup> Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016)

<sup>14</sup> Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016)

chenenden die baugebietsbezogenen Richtwerte überschreiten. Diese zulässige Überschreitung darf am maßgebenden Immissionsort, unabhängig von dessen baugebietsbezogenen Schutzanspruch, nicht über 70 / 55 dB(A) tags bzw. nachts hinausgehen. Die TA Lärm gilt für gewerbliche Anlagen.

Freizeit- und Vergnügungsparks hingegen fallen in den Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Niedersachsen. Während die Beurteilung und Messung im Wesentlichen nach den Vorgaben der TA Lärm erfolgt, wurde abweichend von der TA Lärm festgelegt, dass die Anzahl der Tage oder Nächte, an denen die genannten Richtwerte für Seltene Ereignisse herangezogen werden können, auf max. 18 begrenzt ist.

Da die Anzahl der zulässigen seltenen Ereignisse vom Verursacher unabhängig ist, können darunter fallende Veranstaltungen beispielsweise vom Serengeti-Park ausgehen, genauso wie sie in der Umgebung stattfinden können (exemplarisch genannt seien mögliche Schützenfeste, Feuerwerke o.ä.).

Veranstaltungen, die im Geltungsbereich stattfinden können und unter dem Aspekt des Lärmschutzes nach der Freizeitlärmrichtlinie die Regelungen zu sog. Seltenen Ereignissen in Anspruch nehmen, sind ein Teil des Angebotes des Serengeti-Parks. Sie werden intensiv beworben und begründen für einen Teil der Gäste sogar die Nutzung der Übernachtungsangebote vor Ort. Dies soll auch weiterhin so sein und auch zukünftig gefördert werden.

Demgemäß geht die Gemeinde Hodenhagen davon aus, dass in den vom Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten über die von ihm ausdrücklich zugelassenen Nutzungen hinausgehend Seltene Ereignisse auch weiterhin zulässig sind. Der Bebauungsplan schafft dafür nicht ausdrücklich ein Ausübungsrecht. Sie bedürfen vielmehr der Einzelfallgenehmigung durch den Landkreis Heidekreis.

Die Einhaltung der für Seltene Ereignisse anwendbaren Immissionsrichtwerte von 70/55 dB(A) tags/nachts für die Umgebung muss künftig zwingend sicher gestellt sein. Die TA Lärm bzw. die Nds. Freizeitlärmrichtlinie fordern außerdem Maßnahmen zur Lärminderung im Sinne einer Optimierung der Immissionssituation ein. Dies ist Voraussetzung für eine Genehmigung etwaiger Veranstaltungen, z.B. nach den Bestimmungen der Nds. Bauordnung, NBauO, oder / und der Versammlungsstättenverordnung.

Das bedeutet, dass ein Vorhaben als Seltenes Ereignis diesen Richtwerten als Maximum unterworfen ist, es auf die Ausschöpfung dieser Höchstwerte aber nur dann einen Anspruch hat, wenn zuvor Maßnahmen zur Lärminderung und zur Lärmvermeidung berücksichtigt werden und der dann unvermeidbare Lärm nicht weiter zu mindern ist.

Erläuternd und klarstellend ist dazu anzuführen, dass nicht jede Sonderveranstaltung oder -aktion im Serengeti-Park der Regelungen für Seltene Ereignisse bedarf, insbesondere Veranstaltungen, die vor 22.00 Uhr enden (inkl. Abreiseverkehr) müssen darauf in der Regel nicht zurückgreifen.

Der Großteil der Besucher hat sich auf die erhöhten Immissionen zum Zeitpunkt von bestimmten Veranstaltungen eingestellt bzw. kann und muss sich in Kenntnis der Besonderheiten des Serengeti-Parks entsprechend einrichten, wenn er den Park besucht. Hier geht die Gemeinde davon aus, dass die sich dort vorübergehend aufhaltenden Gäste die Lärmimmissionen nicht nur billigend in Kauf nehmen, sondern möglicherweise bewusst eine Entscheidung zu Gunsten eines Übernachtungsaufenthalts in den Beherbergungsangeboten des Serengeti-Parks zum Zeitpunkt einer dieser öffentlich angekündigten und beworbenen Sonderveranstaltungen getroffen haben.

## 5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes 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, äußert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf 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.

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 sind somit aus verkehrsplannerischer Sicht keine Ausbaumaßnahmen im Zuge der Planung am Knotenpunkt notwendig.<sup>15</sup>

Bezüglich der geforderten Sichtdreiecke wird im Zuge der vorliegenden Planung jedoch kein Anlass gesehen, den Einmündungsbereich in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Durch die fachgutachterliche Stellungnahme wurde eine ausreichende Leistungsfähigkeit bestätigt und durch die vorliegende Planung ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf den Einmündungsbereich, die Sichtbeziehungen sind gut, es werde auch planbedingt keine Voraussetzungen geschaffen (Bebauung, Bepflanzung o.ä.), die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnten. Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken wird daher verzichtet – zumal dies mit Blick auf den hier beplanten Geltungsbereich auch gar nicht möglich ist.

Mit Blick auf die Belange der Nachbarkommune Walsrode wurde durch den Fachgutachter geprüft, inwieweit Verkehrsströme aus Richtung Osten initiiert werden. Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass 90 % der Fahrten auf solche von / zur Autobahn entfallen und nur 10 % auf solche von / zur L 190. Daher ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung für die Stadt Walsrode infolge des Besucherverkehrs des Serengeti-Parks als nicht erheblich einzuschätzen ist. Die Verkehre werden sich hauptsächlich über die BAB 7 abwickeln. Ferner wurde von Seiten des Verkehrsgutachters der Hinweis gegeben, dass eine Anreise durch Besucher aus dem östlichen Nahraum über die Ortslage Westen-

<sup>15</sup> Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017

holz nur von einem kleinen Anteil der Besucher aus den Räumen Bergen, Hermannsburg, Winsen (Aller) und Celle potenziell genutzt werden. Für diese Herkunftsräume stehen neben der B 3 / A 7 aus nördlicher Richtung und der B 214 / A 7 und der L 180 alternative Routen zur Verfügung. Die im Siedlungsbereich von Westenholz die zu erwartenden Auswirkungen liegen damit eher im Rundungsbereich der üblichen Verkehrsschwankungen.<sup>16</sup>

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die Bereitstellung von derzeit rd. 3.000 Parkplätzen gedeckt. Gemäß Betreiberangaben besuchen in der Saison von März/April bis Ende Oktober rd. 630.000 Gäste den Park. Dabei werden ca. 1.500 Busse und ca. 140.000 PKW gezählt.

An Spitzentagen (Samstag / Sonntag / Feiertag bei guter Witterung) ist gemäß Betreiberangaben mit ca. 30 / 40 Reisebussen und ca. 4.000 Kfz pro Tag zu rechnen. An solchen Tagen wird z.B. über Einweiser eine gezielte und damit effektivere Parkraumbelugung gesichert, so dass auch diese Anzahl von Pkw untergebracht werden kann.

Im Fall von besonderen Veranstaltungen (z.B. „Rossmann-Tag“) ist im Zuge der Genehmigung der Veranstaltung ein Konzept bezüglich des Parkraumbelugung darzulegen. Denkbar wäre hier z.B. die Einrichtung eines „Shuttleverkehrs“ vom Flugplatz in Hodenhagen.

Stellplätze von Besuchern sowie parkeigener Fahrzeuge sind allgemein zulässig. Diese können auch auf mehreren Ebenen, entsprechend der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, errichtet werden.

Wie bereits erwähnt soll durch die Planung nicht vornehmlich eine Besuchersteigerung erzielt werden, sondern vielmehr eine Stabilisierung der Besucherzahlen und eine längere Verweildauer im Park.

Regelungen zur internen Erschließung bedarf es nicht.

## **5.5 Wasserwirtschaft**

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf sonstigen Wegen und Stellflächen ist örtlich zu versickern bzw. den Wasserstellen zu zuführen.

Gemäß örtlicher Erfahrungen hinsichtlich der Bodeneigenschaften ist eine entsprechende Versickerung möglich und wird seit eh und je praktiziert.

Neu anzulegende Fußwege sind mit breitfugigem Öko-Verbundpflaster, Betonrasensteinen, wassergebundenem Deckenaufbau der mit vergleichbar wasserdurchlässigem bzw. speicherfähigem Material zu befestigen.

Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung „Neuer Dowegraben“ und „Feldgraben“ durchquert. Daneben ist im Plangebiet ein weiterer Entwässerungsgraben vorhanden. Hier ist eine Bewirtschaftung durch einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu gewährleisten.

<sup>16</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, E-Mail vom 01.02.2018

## 5.6 Grünordnung und Kompensation, Artenschutz

### Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt, siehe im Einzelnen textliche und zeichnerische Festsetzungen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzwall“ ist die Anlage eines bepflanzten / begrünter Sichtschutzwalls zulässig (Übernahme aus B-Plan Nr. 31). Eine Einzäunung ist nur auf der Südseite des Walls zulässig.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“ (Übernahme aus B-Plan Nr. 31) ist in einem 12 m breiten Streifen, Fläche ca. 1.900 m<sup>2</sup>, mit standortheimischen Gehölzen so zu bepflanzen, dass sich ein pultdachartiger Waldrand einstellt. Der südlich des Bachlaufs gelegene 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. Der nördlich des Bachlaufs gelegene Bereich der privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ ist zu einer Ruderalfläche zu entwickeln. Einmal jährlich ist eine Mahd vorzunehmen (Regelungen analog B-Plan Nr. 31).

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

Innerhalb der privaten Grünflächen „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 linienförmigen Flächen sind Strauch-Baumhecken (HFM) zu entwickeln. Dabei sind Gehölzarten (mindestens 8 verschiedene) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1 m<sup>2</sup> analog der textlichen Festsetzung zu verwenden. Gleiches gilt für die Flächen M17 bis M20, die ergänzend zu den bereits im ehem. „Anlageplan 1“ enthaltenen Flächen eingeführt wurden. Diese dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation, aber auch einer Eingrünung Richtung Osten, d.h. in Richtung Landschaftsschutzgebiet. Die Gemeinde Hodenhagen anerkennt das Erfordernis einer Eingrünung zum LSG, weist aber darauf hin, dass der Park auf unmittelbar angrenzenden Flächen eine Erweiterung plant (Stellplätze), deren Eingrünung nach Osten dann wiederum maßgeblich für die Landschaftsbildwirkung sein wird.

Zu den Flächen M1 und M14, ist erläuternd anzuführen: Es handelt sich um Flächen, bestehend aus Sukzessionswald, die mittlerweile unzweifelhaft schon einen landschaftsökologischen Wert haben. Der Wert der Flächen erwuchs jedoch aus entsprechenden Anpflanzungen des Parks an den genannten Standorten bzw. der natürlichen Entwicklung und dem Schutz dieser Flächen innerhalb der zoogenehmigten Tiergehege durch den Park. Insofern ist es gerechtfertigt, diese Flächen im Sinne einer Poolfläche anzurechnen. Für diese Flächen gilt der Erhalt des Waldes als Ziel, ergänzt um Pflanzungen, sofern noch möglich.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ dient der gebietsinternen Gefahrenabwehr und ist von Gehölzen und sonstigen hohen Bewuchs freizuhalten. Eine Bodenvegetation (z.B. Rasenflächen) ist zulässig. Die Anlage von Wegen ist hier ebenfalls zulässig. Die Gestaltung der festgesetzten privaten Grünfläche / Schutzfläche „Brandschutzstreifen“ wird in Kap. 6 unter der Überschrift „Brandschutz / Löschwasserversorgung“ näher erläutert.

### (Ehem.) „Anlageplan 1“

Der „Anlageplan 1“, mit dem in der Vergangenheit die internen Kompensationsmaßnahmen dokumentiert wurden, kann im Zuge dieser Planung entfallen. Durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sind in Zukunft keine Kompensationsmaßnahmen für Bauvorhaben im Rahmen dieser Versiegelung zu erbringen. Die bereits umgesetzten und jeweiligen Vorhaben zugeordneten Flächen werden im Zuge dieser Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Diese Flächen wurden aktuell vom Büro WLW Landschaftsarchitekten und Biologen in „Ausgleichsflächen des Serengeti-Parks Hodenhagen, Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Bestandsbewertung Ausgleichsflächen“, Juni 2019, bewertet. Die noch keinem Eingriff zugeordneten Poolflächen des Anlageplan 1 wurden ebenfalls überprüft. In der vorliegenden Planung wurden diese Flächen als Grünflächen in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt. Dadurch kann das naturschutzfachlich bedingte Ausgleichsdefizit des Bebauungsplanes kompensiert werden. Weitere Poolflächen sind somit im Park nicht mehr vorhanden.

### Pflanzbindungen

Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze vollständig zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Stamm- oder Wurzelbereich unzulässig. Durch diese Festsetzung wird zu einem Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen, vor allem der randlichen Eingrünung des Parks im nördlichen Bereich, beigetragen. Ebenso werden die bereits umgesetzten und wirksamen Kompensationsmaßnahmen damit gesichert.

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.

Ferner sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des SO2-Gebietes die Anlage von Wegen sowie Türmen, Masten und Konstruktionen die den Fortbewegungsmitteln dienen bis zu einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

### Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung

#### Wald:

Das ursprüngliche Ziel zum Vorentwurf, im Rahmen dieses Bebauungsplanes die im Geltungsbereich vorhandenen Waldflächen vollständig einer baulichen sowie sonstigen Nutzung zuzuführen, wird zur vorliegenden Entwurfsfassung aufgrund verschiedener Gründe aufgegeben. Es wird eine zentrale Teilfläche in die Planung einbezogen und als Sondergebiet festgesetzt. Die übrigen Waldflächen werden als Waldflächen gesichert. Eine Nutzung im Bereich der zentralen Waldzunge (Dschungel-Safari) ist bereits durch umfängliche Baugenehmigungen (AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7) gesichert / zulässig. Zur Waldumwandlung und zum Ersatzaufforstungsbedarf siehe konkret Umweltbericht.

#### Versiegelung:

Für die Sondergebiete ist eine Versiegelung bereits auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne planungsrechtlich zulässig. Es wird für das SO1-Gebiet eine GRZ von 0,3 und für das SO2-Gebiet eine GRZ von 0,12 festgesetzt, siehe dazu auch vorne Abschnitt 5.2.2. Im Rahmen dieser Versiegelung ist keine Kompensation der Eingriffe erforderlich, da aufgrund der bereits bestehenden Bebauungspläne davon ausgegangen wird, dass ein Eingriff in diesem Maß bereits zulässig ist bzw. die zusätzliche Versiegelung unerheblich ist.

Zu kompensieren sind Teile der im B-Plan Nr. 31 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierwelt“. Hier ist ein Ausgleich gem. Naturschutzrecht zu leisten. Es entfallen 7.342 m<sup>2</sup> der privaten Grünfläche im Zuge der Planung. Diese wurde im B-Plan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ mit der Wertstufe 1 bilanziert. Im Zuge der vorliegenden Planung wird das Kompensationsdefizit durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen intern im Park ausgeglichen (ehemals Poolflächen Anlageplan 1) – siehe dazu näher Bilanzierung / Aufstellung im Umweltbericht.

Die ursprünglich zum Vorentwurf festgesetzten privaten Grünflächen „Vollzogene Kompensation“ entfallen zur vorliegenden Entwurfsfassung. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den so genannten „Anlagenplan 1“ aufzulösen, siehe oben. Die bereits umgesetzten und jeweiligen Vorhaben zugeordneten Flächen werden im Zuge dieser Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Diese Flächen wurden vom Büro WLW Landschaftsarchitekten und Biologen in „Ausgleichsflächen des Serengeti-Parks Hodenhagen, Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Bestandsbewertung Ausgleichsflächen“, Juni 2019, bewertet. Die noch keinem Eingriff zugeordneten Poolflächen des Anlageplan 1 wurden ebenfalls überprüft. In der vorliegenden Planung wurden diese Flächen als Grünflächen in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt, Flächen M1 bis M14. Dadurch könnte das naturschutzfachlich bedingte Ausgleichsdefizit des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden. Allerdings lagen Teile dieser Flächen in festgesetzten Brandschutzstreifen, was mit deren Funktion kollidiert. Diese Flächen umfassten ca. 5.800 m<sup>2</sup>, konnten daher nicht angerechnet werden und wurden dementsprechend auch nicht als Maßnahmenflächen festgesetzt. Vielmehr erfolgt für diese Flächen eine Ersatz an anderer Stelle, hier: Entlang der Ostkante und Nordostkante von SO1a, Flächen M17 bis M20.

Weitere (verfügbare) Poolflächen (aus dem ehem. Anlageplan 1) sind somit im Park nicht mehr vorhanden.

#### Artenschutz

Bezüglich der umzuwandelnden Waldflächen wurde von Dipl.-Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark vom 23.11.2016 und Ergänzung vom 30.01.2018“ ausgearbeitet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen vollständig bezüglich der Arten / Artengruppen

- Rote Waldameise (*Formica rufa*)
- Reptilien
- Avifauna / Vogelwelt
- Chiroptera / Fledertiere

durch den Fachgutachter untersucht / kartiert.

Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung festgestellt, dass durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch begleitende CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt werden.

Insbesondere wurde auch der nördlich / nordöstlich an den Waldbestand „Dschungel-Safari“ angrenzende Wald mit untersucht, der voraussichtlich zeitnah durch den Park konkret geplant werden wird, vgl. dazu auch Ausführungen im Abschnitt Gefahrenabwehr.

#### Hinweis zu Reptilien und Waldameisen

Zwischen Baumfällung und Beräumung der Flächen sollte ein möglichst geringer Zeitraum liegen, da die nach Fällung entstehenden offenen Flächen attraktiv für Reptilien, Waldameisen etc. sind und besiedelt werden könnten, wenn dann der Boden abgeschoben wird, wäre

das kontraproduktiv. Daher sind bei vorgegebener Fällung im Winter auch gleich die Flächen zu beräumen/abzuschieben, so dass anschließend keine weiteren Eingriffe erforderlich sind. Vor der Maßnahme sind die Flächen abzulaufen werden, um attraktive Verstecke etc. zu überprüfen bzw. entfernen und ggf. aufgefundene Tiere umzusetzen.

Zusätzlich wurde von Dipl.-Ing. Jan Brockmann ein „Habitat- und Kastenkonzept Freizeit- und Serengeti-Park Hodenhagen“ vom 22.09.2019 ausgearbeitet, das mit Datum vom 12.11.2020 aktualisiert wurde.

Nähere Ausführungen zum Thema Grünordnung, Kompensation und Artenschutz enthält der Umweltbericht.

#### Externe Kompensation

Durch die gebietsinterne Sicherung der vorhandenen Poolflächen des ehemaligen „Anlageplan 1“ sind keine naturschutzfachlich begründeten externen Ausgleichsflächen notwendig. Diese können innerhalb des Parks gesichert werden.

Die notwendigen Ersatzflächen für die Waldflächen werden zum einen über die Naturschutzstiftung Heidekreis bereitgestellt und vertraglich gesichert sowie zum anderen innerhalb eines geplanten unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans (Gemeinde Eickeloh, Erweiterungsfläche Stellplatzanlage) - siehe dazu textliche Festsetzungen bzw. Umweltbericht.

#### Monitoring und Zeitraum der Anpflanzungen

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

Die Pflanzmaßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Eingriffsverursacher auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

## **6 Gefahrenabwehr**

#### Brandschutz / Löschwasserversorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Plangebiet vorhandene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden einzurichten, dieses gilt für alle Bereiche, in denen eine Beherbergung, Gastronomie oder Verwaltung möglich ist. In den anderen Bereichen ist eine Löschwasserversorgung von 800l/min über 2 Stunden ausreichend. Eine erste Entnahmestelle muss nach 150 m von jeder baulichen Anlage aus erreicht werden können und aus dieser müssen die 800l/min über 2 Stunden entnommen werden können. Der Betreiber des Plangebietes hat den Objektschutz sicherzustellen. Wasserentnahmestellen sind so anzulegen, dass Einsatzkräfte der Feuerwehr nicht durch Tiere gefährdet werden. Die Planung geht davon aus, dass diese Menge aus den vorhandenen Brunnen entnommen werden kann. Ferner können die vorhandenen Wasserstellen als Löschwasserreservoir dienen.

Fahrwege für die Feuerwehr innerhalb des Parks müssen für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein. Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen und Gebäude durch Fahrzeuge der Feuerwehr angefahren werden können. Die Flächen sind nach den Vorgaben „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ herzustellen. In der Planzeichnung wurden entsprechende Notzufahrten für die Feuerwehr festgesetzt. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

#### Brandschutzstreifen

Der bereits im B-Plan Nr. 8 „Safaripark“ festgesetzte Brandschutzstreifen wird im hier vorliegenden Plan, sofern es örtlich möglich ist, auf einer Breite von 25 m am zukünftigen Waldrand übernommen und als private Grünfläche „Brandschutzstreifen“ festgesetzt. Der Brandschutzstreifen ist idealtypisch gem. folgender Vorgaben anzulegen:

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

Der im Brandschutzstreifen liegende, durchgängig anzulegende Weg ist an seinen Enden an das vorhandene interne Wegenetz anzuschließen, ebenso ist ein Anschluss an die Notzuewegung Richtung Eickeloh, im südöstlichen Teil des Plangebietes herzustellen.

Seitens des Landkreises Heidekreis wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Hinweise zum Brandschutzstreifen gegeben:

„Der Betreiber hat die notwendigen Maßnahmen zur Pflege dieses notwendigen Brandschutzstreifens durchzuführen. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sind aus dem Brandschutzstreifen zu entfernen. Bei der notwendigen befahrbaren Fläche innerhalb des Brandschutzstreifens sind die Vorgaben für „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten (Kurvenradien). Die geplante Fahrbahn muss hierbei ein Lichtraumprofil von 3,50 m einhalten. Der Fahrstreifen muss durchgängig zu befahren sein. Zäune (bauliche Anlagen) sind unzulässig.“

Fahrwege für die Feuerwehr innerhalb des Parks müssen für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein. Es ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen und Gebäude durch Fahrzeuge der Feuerwehr angefahren werden können. Die Flächen sind nach den Vorgaben „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ herzustellen.“

Gebietsinterne Übergänge Baugebiet / Wald werden durch einen Streifen in reduzierter Breite, mind. 10 m, gesichert. Betroffen hiervon ist die Waldzunge der sog. „Dschungel-Safari“. Südlich davon liegt das Tierparkareal. Diesbezüglich ist nur von einem geminderten Gefahrenpotential auszugehen. Nördlich / nordöstlich des Waldareals „Dschungel-Safari“ grenzt das Baugebiet SO 1a an. Verbunden damit ist eine Waldumwandlung. In diesem Bereich strebt der Park eine bauliche Entwicklung an. Aktuell geplant sind bauliche Anlagen zur Beherbergung. Daher wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von Baumbeständen, sei es aus dem angrenzenden Wald oder von verbleibenden Einzelbäumen / Baumgruppen des bisherigen Waldes innerhalb des beplanten Gebietes ein erhebliches Gefahrenpotential ausgehen kann. Gemäß Waldgutachten ALW, Dr. Kaiser, ist der Waldbestand der Dschungel-Safari zwar zu 80% als Laubholz anzusprechen (Stieleiche), was grundsätzlich eine geminderte Gefahr der Brandausbreitung im Vergleich zu Nadelbeständen zur Folge hat. Jedoch neigen insbesondere Eichen zu einem starken sog. Grünastbruch, der zu einer erheblichen Gefährdung im betroffenen Areal führen kann. Der von der Waldumwandlung betroffene Bereich von SO 1a umfasst ebenfalls überwiegend Eichen, hier ca.

70%, so dass dieser Aspekt zu beachten ist. Je nachdem wie hoch der Anteil von Bäumen ist, der stehen bleiben soll, um etwa ein gestalterisches Konzept zu verwirklichen, ist ggf. zu empfehlen, einen Maßnahmenkatalog zur Räumung des Areals z.B. bei aufziehendem Sturm / Orkan zu entwickeln, um die Gäste nicht unnötigen Gefahren auszusetzen.

## **7 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung**

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Ahlden. Hodenhagen ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Der Serengeti-Park ist nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, sondern versorgt sich über Brunnen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet, jedoch nur in Bezug auf die dem öffentlich-rechtlichen Entsorger zugewiesenen bzw. zu überlassenden Abfälle. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten, insbesondere bei der Bereitstellung der Abfälle.

### Erdgasleitung von Lehringen nach Kolshorn:

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Erdgasleitung von Lehringen nach Kolshorn. Die Gashochdruckleitung ist in einem 10 m breiten Schutzstreifen verlegt, der durch die Eintragung beschränkt 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 Verlauf der Leitung wurde in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### 110 kV- Leitung

Im Osten des Plangebietes verläuft eine 110 kV Leitung. Diese wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. In diesem Bereich ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eingeschränkt und die Höhenentwicklung ist im Vorfeld einer geplanten Baumaßnahme mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### Hochwasserschutz

Der Dachverband Aller-Böhme hat im Zuge seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass der Hochwasserschutz durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf. 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 Meiße 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 Meiße, die eine direkte Verbindung zur Aller aufweist. Nach heutigen Erkenntnissen ist das „Aller HQ 100“ ausschlaggebend für die zukünftigen Deichhöhen der Meißedeiche im Bereich des B-Planes Nr. 35.

Derzeit finden HQ<sub>100</sub>-Neuberechnungen im Bereich Hodenhagen statt. Da für die Meiße im Landkreis Heidekreis derzeit keine Überschwemmungsgebietsermittlung (ÜSG) stattfindet, handelt es sich bei der Neuberechnung um das HQ<sub>100</sub> der Aller. Rückstaubedingt ist jedoch auch ein größerer Teil der Meiße betroffen. Dies hat zur Folge, dass sich das am 23.10.2013 vorläufig gesicherte ÜSG der Aller im Bereich der Meißemündung ggf. verändern kann. Bei der Darstellung des HQ<sub>extrem</sub> (Risikogebiet) werden auch potenziell überflutbare Bereiche hinter Deichen (Hochwasserschutzanlagen) dargestellt. D.h., auch bei einem ausreichend vorhandenen Deich würde das Risikogebiet dahinter Risikogebiet bleiben.

#### Risikogebiet der Aller

Das Plangebiet befindet sich teilweise gem. § 73 WHG im Risikogebiet der Aller. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Plangebiet unzulässig.

#### Landesstraße

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

## 8 Städtebauliche Werte

Sondergebiet SO1 a „Tier- und Freizeitpark“	62,68 ha	40,97 %
Sondergebiet SO1 b „Tier- und Freizeitpark“	0,84 ha	0,55 %
Sondergebiet SO1 c „Tier- und Freizeitpark“	1,85 ha	1,21 %
Sondergebiet SO2 „Tierpark“	50,9 ha	33,49 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,34 ha	0,22 %
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße Serengeti-Park“	0,09 ha	0,06 %
Flächen für Wald	20,8 ha	13,59 %
Maßnahmenflächen M1 – M20	4,09 ha	2,67 %
Private Grünfläche „Brandschutzstreifen / Waldabstand“	9,97 ha	6,52 %
Private Grünfläche Grünerhalt (südl. Dschungel-Safari)	0,3 ha	0,2 %
Private Grünfläche „Abstandsgrün“	0,6 ha	0,39 %
Private Grünfläche „Sichtschutzwall“	0,33 ha	0,22 %
Private Grünfläche „Tierwelt“	0,6 ha	0,39 %
<b>Summe Plangebiet, rd.</b>	<b>153 ha</b>	<b>100 %</b>

Anmerkungen: Die Flächenbilanzierung auf S. 27 umfasst die randlagigen Grün- / Waldflächen nur zum Teil, da der Schwerpunkt dort auf dem Belang Versiegelung liegt. Insofern ergeben sich Abweichungen in der Gesamtfläche (ca. 142 ha zu ca. 153 ha).

Zur Endfassung ergab sich im Abgleich zum Entwurf eine Reduzierung der Waldfläche im zentralen Bereich um ca. 1.000 m<sup>2</sup>, begründet in einer Aktualisierung der Kartengrundlage bzw. der Berücksichtigung des aktuellen Bestandes baulicher Anlagen. Diese Anpassung wurde bilanziell berücksichtigt, vgl. Abschnitt 10.8, Tabelle 1.

## 9 Allgemeine Vorprüfung

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. Der hier gegenständliche Bebauungsplan überschreitet den gemäß Nr. 18.8 vorgesehenen Prüfwert für Vorhaben der Nummern 18.1 bis 18.7 (hier 18.3 „Freizeitpark“) in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Daher wird für diesen Bebauungsplan eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (siehe § 3c Satz 1) durchgeführt.

Dabei werden anhand der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien die Merkmale des Vorhabens, der Standort des Vorhabens und die Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens daraufhin betrachtet, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Ergebnisse sind bei der Entscheidung über den Beschluss des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Achtung: Unbenommen dessen, dass eine allgemeine Vorprüfung nach den Regelungen des BauGB im Zuge des Umweltberichts erfolgen soll, wird diese hier angesichts des Vorhabenumfangs gesondert und damit klar ablesbar und nachvollziehbar durchgeführt. Redaktionell ist dieser Teil gleichsam als Teil des Umweltberichts anzusehen bzw. geht inhaltlich in diesem auf.

### 9.1 Merkmale des Vorhabens

#### ▪ Größe des Vorhabens

Ausweislich der städtebaulichen Daten beträgt die Größe der Sondergebiete ca. 153 ha, die mit Blick auf die Regelungen zur Versiegelung in moderaten Umfang versiegelt werden dürfen. Im Bereich der SO1 a, b, c-Gebiete „Tier- und Freizeitpark“ wird aufgrund der intensiveren Nutzung mit Fahrgeschäften und Stellplätzen eine Versiegelung von max. 0,3 zulässig sein und im SO1 d-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,12. Im Bereich des SO2-Gebietes „Tierpark“ wird aufgrund der weitläufigen Strukturen und der vordringlichen Nutzung zur Tierhaltung (Ställe, Futterstellen u.ä.) lediglich eine Versiegelung von 0,12 GRZ zulässig sein.

#### ▪ Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich (SO2-Gebiet) vordringlich durch die Tierhaltung (Ställe, Futterstellen o.ä.) und die dazugehörigen Freiflächen und Erschließungsflächen geprägt. Die in den Randbereichen befindlichen Waldflächen werden im Zuge der Planung weiterhin als Waldflächen festgesetzt. Ebenso ein Teil der zentralen Waldzunge als Sondergebiet festgesetzt. Für einen Großteil der Waldfläche liegen bereits umfängliche Baugenehmigungen vor. Ein Ersatz für diesen Teil der Waldflächen ist somit nicht notwendig und diese Teile werden weiterhin als Waldflächen festgesetzt. Für die übrigen Waldflächen muss eine entsprechende walddrechtliche Kompensation erbracht werden. Im nördlichen Bereich befinden sich ebenfalls, neben der baulichen Nutzung (Fahrgeschäfte, Übernachtungsmöglichkeiten, Stellplätze und gastronomische Einrichtungen etc.), auch Gehölzbestände, Freiflächen und Wasserflächen.

#### ▪ Abfallerzeugung

Neben der Erzeugung von Hausmüll (Restmüll und wiederverwertbare Bestandteile wie Glas, Papier und Metalle) ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Abfälle entstehen, die nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorger zugewiesen bzw. zu überlassen sind (Abfälle aus der Tierhaltung).

### ▪ **Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Das Plangebiet wird als Freizeitpark mit dem Schwerpunkt Tierhaltung genutzt. Es ist daher mit Emissionen aus der Tierhaltung (Geruch) und mit Emissionen durch den Betrieb der Fahrgeschäfte (Lärm) zu rechnen.

### ▪ **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Das Unfallrisiko lässt sich auf die Abfälle (Gülle, Mist etc.) aus der Tierhaltung beschränken. Ein weiteres Risiko ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

## **9.2 Standort des Vorhabens**

### ▪ **Nutzungskriterien**

Das Plangebiet wird als Freizeitpark mit dem Schwerpunkt Tierhaltung genutzt. Es sind bereits entsprechende Versiegelungen (Gebäude, Ställe, Erschließung etc.) vorhanden. Es wird bereits größtenteils als Sondergebiet festgesetzt und eine entsprechende Nutzung ist somit bereits zulässig. Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes auch Waldflächen und Freiflächen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen südlich des Plangebietes in der Gemarkung Eickeloh, ca. 600 m entfernt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits erstellt. Die verkehrliche Nutzung der Straße „Am Safaripark“ bleibt bestehen, ebenso deren Erschließungsfunktion für das Plangebiet.

### ▪ **Qualitätskriterien**

Nachfolgend werden der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets aufgeführt.

#### Mensch:

Das Plangebiet steht der Bevölkerung im Rahmen eines kostenpflichtigen Parkbesuches zu Erholungszwecken zur Verfügung. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich des Plangebietes in der Gemarkung Eickeloh. Im Plangebiet selbst ist mit einer gebietstypischen Lärmbelastung aufgrund der Fahrgeschäfte und der Nutzung als Freizeitpark auszugehen. Ein entsprechendes Schallgutachten liegt dazu vor.

#### Boden:

Bereits derzeit sind im Plangebiet Versiegelungen vorhanden und auch planungsrechtlich zulässig. Durch die vorliegende Planung werden lediglich moderate Versiegelungsraten für die Sondergebiete vorgesehen. Ferner wird ein Großteil der Waldflächen weiterhin als Wald festgesetzt. Es wird lediglich die zentral gelegene Waldfläche teilweise als Sondergebiet festgesetzt. Dort ist mit entsprechenden Versiegelungen (GRZ 0,1) zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering bis äußerst gering angegeben. Altlasten sind im Plangebiet und in der Umgebung nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.<sup>17</sup>

#### Wasser:

Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung „Neuer Dowegraben“ und „Feldgraben“ durchquert. Daneben ist im Plangebiet ein weiterer Entwässerungsgraben vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

<sup>17</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

Die bisher bereits als Freizeitpark genutzten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

#### Klima / Luft:

Es herrscht ein Freilandklima ohne Belastungswirkungen. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt. In den Waldflächen herrscht ebenfalls ein ausgeglichenes Klima. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, sind mit der Planung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Auf den Waldflächen wird sich durch eine evtl. Rodung ein Freilandklima einstellen, allerdings sind diese Flächen im Abgleich zu weiteren umgebenden Waldflächen nur von geringer Größe und mit Blick auf klimatische Auswirkungen vernachlässigbar.

#### Landschaftsbild:

Das Plangebiet wird durch die baulichen Anlagen des Freizeitparks und die dazugehörigen Freiflächen geprägt. Im südlichen und südwestlichen und südöstlichen Bereich wird das Plangebiet von Waldflächen umgeben, sowie im nördlichen und östlichen Bereich von Grünland -und Ackerflächen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich der östlich befindliche, zungenförmige Gehölzbestand wird als von mittlerer Bedeutung beschrieben. Insgesamt hat das Plangebiet, welches durch die baulichen Anlagen und die Nutzung als Freizeitpark geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da der Umgebung angepasste Höhenregelungen vorgenommen werden.

#### Arten- und Lebensräume:

Das Plangebiet wird geprägt von den bestehenden Nutzungsstrukturen des Freizeitparks und der Tierhaltung. Daneben wird das Plangebiet von Gehölz-/ Grünstrukturen und Wald geprägt. Die Waldbereiche werden zum Teil in Sondergebiete überführt und somit einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt. Hier entsteht ein erheblicher Eingriff, welcher zu kompensieren ist.

Bezüglich der durch die Planung betroffenen Arten wurden umfangreicher Kartierungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Bauzeitenregelungen und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Ein entsprechendes Konzept zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen liegt vor. Insbesondere wurde auch der nördlich / nordöstlich an den Waldbestand „Dschungel-Safari“ angrenzende Wald mit untersucht, der voraussichtlich zeitnah durch den Park konkret beplant werden wird.

#### ▪ **Schutzkriterien**

##### 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. 400 m in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind durch die Planung infolge der Entfernung nicht zu erwarten, da es sich bei den nächstgelegenen Flächen um die Tierpark-Bereiche handelt, die sowohl immissionsseitig wie auch hinsichtlich der baulichen Strukturen derzeit umgebungsverträglich sind und diesen Charakter auch unter Berücksichtigung künftiger zulässiger Entwicklungen beibehalten werden.

#### Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

#### Nationalparke gem. § 24 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

#### Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Biosphärenreservaten. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

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

Im Bereich der Grünfläche P2 „Abstandsgrün“ wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ eine Umsiedlung einer Landröhrichtfläche durchgeführt. Diese ist gem. § 30 BNatSchG geschützt und wird im Zuge der Planung durch die Festsetzung der Grünfläche gesichert.

#### Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

#### Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Entsprechende Gebiete im Umfeld des Plangebietes oder im Gebiet selbst sind nicht bekannt.

#### Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Bereiche mit hoher Bevölkerungsdichte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder als archäologisch bedeutsame Landschaft eingestufte Gebiete

Im wirksamen Flächennutzungsplan der SG Ahlden werden im Bereich des Plangebietes Kulturdenkmale dargestellt. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden und wird entsprechend nachrichtlich übernommen.

Die beschriebenen Kulturdenkmale sind bei Bauarbeiten zu beachten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten weitere archäologische Bodenfunde gemacht werden. Die genannten 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.

### 9.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### ▪ **Ausmaß (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Die geografische Ausdehnung möglicher Auswirkungen dürfte auf den Standort und die nähere Umgebung beschränkt sein, da sich in unmittelbarer Nähe zu den Freizeitparkeinrichtungen keine schützenswerten Nutzungen befinden. Die nächstgelegene schützenswerte Nutzung ist die südlich des Plangebietes befindliche Wohnnutzung in der Gemarkung Eickeloh, die ca. 600 m entfernt liegt. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erfasst und die Ergebnisse wurden zur Entwurfsfassung dargelegt.

Die Zahl der betroffenen Bevölkerung, d.h. der im Plangebiet und dessen Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde Ahlden als sehr gering einzustufen.

#### ▪ **Schwere und Komplexität**

Durch die Tatsache, dass es sich bei der hier vorliegenden Planung überwiegend um eine Bestandssicherung der bereits bestehenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes handelt und nur bereichsweise bisher als Waldflächen genutzte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, ist die qualitative Schwere und Komplexität möglicher Auswirkungen als gering einzustufen, unter der Voraussetzung, dass entsprechender Ausgleich für die Waldflächen geleistet wird.

Zudem werden Festsetzungen zum Immissionsschutz zum Schutz umgebender Wohnnutzungen getroffen (Emissionskontingente).

Der Standort ist entsprechend den o.g. Nutzungs- und Qualitätskriterien als ein bereits veränderter Naturraum mit Vorbelastungen zu beurteilen. Auch die Waldflächen sind durch die angrenzenden Nutzungen des Freizeitparks bereits vorbelastet.

#### ▪ **Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes treten die o.g. Auswirkungen auf.

#### ▪ **Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die dargestellten Auswirkungen wirken langfristig. Durch die zusätzliche Versiegelung von Boden werden die Bodenfunktionen im Sinne des § 2 BBodSchG dauerhaft zerstört und stellen sich, außer im Falle eines Rückbaus, als nicht reversibel dar. Es handelt sich jedoch um einen Standort, der sich bereits als anthropogen genutzt darstellt. Die Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung sowie artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht und sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen als nicht erheblich einzuschätzen.

### 9.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Einige schutzgutbezogene Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Dabei ist insbesondere die weitere Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Versiegelung zu nennen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Bodenökologie und den Wasserhaushalt des Gebietes sowie auf das Lokalklima, in den bisher als Wald festgesetzten Flächen. Die Eingriffe in den Waldbestand und die wegfallenden Teile der Grünflächen sind entsprechend zu

kompensieren. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die moderaten Versiegelungsraten in den Sondergebieten minimiert werden.

Auswirkungen durch den Betrieb des Freizeitparks (Verkehr, Lärm etc.) lassen sich kaum vermeiden. Sie sind allerdings zeitlich befristet (Öffnungszeiten des Parks) und betreffen primär auch nur das Plangebiet selbst und die direkt angrenzende Umgebung. Die mit der Nutzung des Gebietes einhergehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen lassen sich durch entsprechende Festsetzungen (Emissionskontingente) minimieren.

Potentielle Geruchsemissionen im Zusammenhang mit der Tierhaltung erscheinen angesichts der Abstände zu der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzung als vernachlässigbar.

Erhebliche zusätzliche, d.h. über den Bestand hinausgehende, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten, da die Eingrünung des Plangebietes im nördlichen Bereich weiterhin zum Erhalt festgesetzt wird, sowie die Eingrünung an der Ostkante entsprechend, außerhalb des Geltungsbereiches, vervollständigt wird. Dies wird vertraglich gesichert. Ferner ist eine ansprechende, naturnahe Gestaltung der Parkfläche mit Bestandteil des Freizeitparkkonzeptes und wird somit auch im Interesse des Betreibers weitestgehend erhalten. Auch die Höhenfestsetzungen lassen keine unmaßstäblichen baulichen Anlagen im Plangebiet zu.

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und der Größe des Vorhabens und der Tatsache, dass es sich um eine Bestandssicherung handelt, sind nur wenige Menschen unmittelbar durch Auswirkungen des Vorhabens betroffen. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor steht den Auswirkungen gegenüber.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden werden können. Alternativstandorte sind, angesichts des Planungszieles der Sicherung und internen Erweiterung der Sondergebietsflächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, nicht relevant.

## Teil B:

### **10 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 (3) BauGB.

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

Die Gemeinde Hodenhagen möchte mit der hier vorliegenden Planung die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks planungsrechtlich sichern und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung geben. Ferner sollen bisher als Wald dargestellte Flächen in Teilen mit als Sondergebiet dargestellt und somit einer Nutzung zugeführt werden.

Damit schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen und eröffnet dem Park eine angemessene Entwicklung im Geltungsbereich der bereits bestehen Bebauungspläne. Dadurch werden positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und positive Effekte für den gesamten Tourismussektor im Aller-Leine-Tal erwartet.

#### **10.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen**

##### **Fachgesetze**

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Kartierungen durchgeführt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Ein entsprechendes Konzept für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist Bestandteil der Planung.

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

Im Bereich der Grünfläche P2 „Abstandsgrün“ wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ eine Umsiedlung einer Landröhrichtfläche durchgeführt. Diese ist gem. § 30 BNatSchG geschützt und wird im Zuge der Planung durch die Festsetzung der Grünfläche gesichert.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches 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. 400 m in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind durch die Planung infolge der Entfernung nicht zu erwarten, da es sich bei den nächstgelegenen Flächen um die Tierpark-Bereiche handelt, die sowohl immissionsseitig wie auch hinsichtlich der baulichen Strukturen umgebungsverträglich sind.

#### Wertvolle Bereiche

Das Plangebiet tangiert nördlich und südlich einen avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel (Bewertungseinstufung Landesweit).

#### NWaldLG

Im Plangebiet sind Waldflächen gem. § 2 NWaldLG betroffen.

### **Fachplanungen**

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für einen Großteil des Plangebietes eine geringe Bedeutung dar. Der im östlichen Bereich befindliche Gehölzbestand wird als von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Für ein Teil des nördlichen Plangebietes wird in der Kategorie „Gebiete mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten“ die Bewertung „sehr hohe Bedeutung“ angegeben. Ferner werden linienförmige Biotoptypen mit „mittlerer Bedeutung“ abgebildet.

Im Rahmen der Karte „Landschaftsbild“ wird das Plangebiet vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich der östlich befindliche Gehölzbestand wird als mittlere Bedeutung beschrieben.

Die Karte „besondere Werte von Böden“ bildet für das Plangebiet keine besondere Bedeutung ab. Ein zungenförmiger Bereich im Osten des Plangebietes wird als „Heidepodsol unter Wald / Magerrasen“ (Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung) dargestellt.

Die Karte „Zielkonzept“ stellt das Plangebiet, mit Ausnahme des östlich befindlichen Gehölzbestandes, als „bauplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Der Gehölzbestand im Osten wird mit dem Ziel „Sicherung und Verbesserung“ belegt.

Die Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ bildet das Plangebiet als „bauplanerisch gesicherter Bereich“ ab. Teile des Plangebietes werden als „naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen“ beschrieben.

#### Landschaftsplan

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

### **10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Vorab erfolgt eine Prüfung der Eingriffserheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter. Dabei ist zu beachten: Der Bebauungsplan überplant als Freizeitpark oder als Stellplatzfläche genutzte Bereiche, für die bereits Baurecht besteht. Gemäß § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

### Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen bereits Flächen, die als Freizeitpark und entsprechende Stellplatzflächen genutzt werden. Diese stehen der Bevölkerung im Rahmen eines kostenpflichtigen Parkbesuches auch weiterhin zur Verfügung. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen im Bereich der Ortschaft Eickeloh, in ca. 600 m Entfernung.

### Bewertung:

Die Flächen des Plangebietes bleiben im Zuge der Planung weiterhin im Rahmen eines kostenpflichtigen Parkbesuches zur Verfügung stehen.

Bezüglich der umgebenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Sondergebietsflächen, erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenen schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden können.

### Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand, unter Beachtung der Emissionskontingente, kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

## **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung:

Die das Plangebiet prägende Biotoptypen bleiben im Zuge der Planung, bis auf ein Teil der Waldflächen, die im Zuge der Planung in Sondergebiete umgewandelt werden, unberührt. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist durch die rechtswirksamen Bebauungspläne bereits überwiegend zulässig. Insgesamt ist das Plangebiet durch die Nutzung als Freizeitpark daher bereits anthropogen erheblich überprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreiche Kartierungen im Bereich der Waldflächen durchgeführt.

### Bewertung:

Es besteht, bis auf die Waldflächen, kein weiterer Untersuchungsbedarf, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 zu keinem grundsätzlich anderen oder umfangreicheren Eingriff gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen führen. In den übrigen Bereichen ist aufgrund der bereits vollzogenen Nutzungen nicht mit einem Vorkommen von besonders geschützten Arten zu rechnen. Ein Eingriff ist lediglich für die betroffenen Waldflächen zu verzeichnen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt. Ein entsprechendes Konzept zur Umsetzung der Planung ist Bestandteil der Planung.

### Ergebnis:

Bezüglich der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Eingriff bereits durch die bestehenden Bebauungspläne, außer für die Waldflächen, planungsrechtlich zulässig. Hier ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff findet durch die Planung jedoch in den Waldbereichen und in den nicht weiterhin zum Erhalt festgesetzten Grünflächen statt. Hier können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vermieden werden.

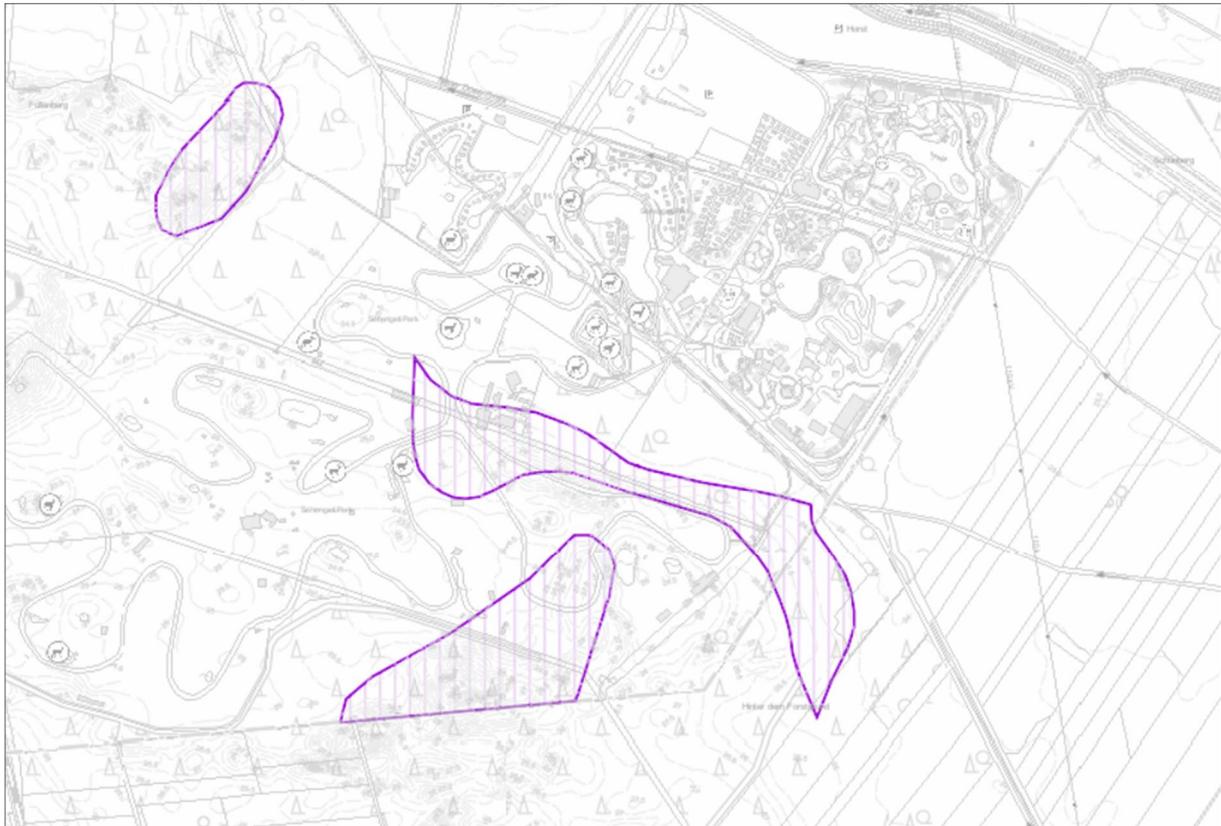
## Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Im Plangebiet steht im südlichen Bereich ein Podsol an und im nördlichen Bereich ein Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Im Plangebiet ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung als Freizeitpark und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die weitgehend unversiegelten, jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering bis äußerst gering angegeben.<sup>18</sup>

Altlablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.<sup>19</sup>

**Abbildung 13: Abgrenzung Wertvolle Böden**



### 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, die bisher als Wald genutzt wurden, einer baulichen 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. Durch die Begrenzung der Versiegelungsrate in den Sondergebieten kann der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden. Die seltenen Böden befinden sich zu großen Teilen im südlichen Bereich des Parks (SO2), der bezüglich der Versiegelung und

<sup>18</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>19</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Nutzung, eine weniger intensive Nutzung aufweist, als im nördlichen Bereich (SO1) bzw. teils im Wald. Daher werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Böden erwartet.

#### Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Waldflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Im Bereich der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig.

### **Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung „Neuer Dowegraben“ und „Feldgraben“ durchquert. Daneben ist im Plangebiet ein weiterer Entwässerungsgraben vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Die bisher als Freizeitpark genutzten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

#### 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 ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern bzw. den Wasserstellen zu zuführen.

Für die Wasserstellen im Plangebiet muss Sorge getragen werden, dass die Wasserqualität (Stichwort Wasserhygiene) ausreicht.

#### Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung in den bisher als Wald genutzten Flächen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Im Bereich der Sondergebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig und wird durch eine max. GRZ durch diesen Plan begrenzt.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

#### Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Freizeitpark und der kleinteilig versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Es herrscht ein Freilandklima ohne Belastungswirkungen. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt. In den Waldflächen herrscht ebenfalls ein ausgeglichenes Klima.

#### Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, sind mit der Planung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Durch die lockere Anordnung von baulichen Anlagen wird eine Durchlüftung des Plangebietes weiterhin gewährleistet. Wenn überhaupt, treten lufthygienische Belastungen nur kurzzeitig bei einem erhöhtem An- und Abfahrtsaufkommen oder Veranstaltungen wie Lagerfeuer/Grillfeste etc. auf. Es ist mit einer geringen Erhöhung der mittleren Temperatur durch Baukörper und einer Verringerung der Verdunstung zu rechnen. Das Geländeklima wird sich aber weiterhin als Freilandklima ohne Belastungswirkungen darstellen. Auf den Waldflächen wird sich durch eine evtl. Rodung in ein Freilandklima einstellen, allerdings sind diese Flächen nur kleinräumig.

### Ergebnis:

In der Umweltprüfung wurde aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch die baulichen Anlagen des Freizeitparks und die dazugehörigen Freiflächen geprägt. Das Plangebiet wird im südlichen und südwestlichen Bereich von Waldflächen umgeben und im nördlichen und östlichen Bereich von Grünland -und Ackerflächen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich der östlich befindliche, zungenförmige Gehölzbestand wird als Bestand mittlerer Bedeutung beschrieben.

### Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welches durch die baulichen Anlagen und die Nutzung als Freizeitpark geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen, die weitere Festsetzung der randlichen Eingrünung im nördlichen Bereich, die Ergänzung im östlichen Bereich und durch die Begrenzung der Höhenentwicklungen in den Sondergebieten, auch für Werbeanlagen und Lautsprecheranlagen, ist für die Landschaft kein erhebliches Risiko aus der Planung ableitbar. Insbesondere können Beeinträchtigungen Richtung LSG im Osten wirksam minimiert werden.

## **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### Beschreibung:

Für das Plangebiet werden im Flächennutzungsplan im südlichen Bereich Kulturdenkmale an drei Standorten gekennzeichnet. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden.

### Bewertung:

Das beschriebene Kulturdenkmal (Grabhügel Nr. 16) ist bei Bauarbeiten zu beachten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten weitere archäologische Bodenfunde gemacht werden. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 (4) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 (1) NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

### Ergebnis:

Das betroffene Kulturdenkmal bleibt im Zuge der Planung erhalten und wird entsprechend festgesetzt. Es besteht kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

### **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, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Planung sollen die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks planungsrechtlich gesichert und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung eingeräumt werden. Dabei werden auch bisher als Waldflächen dargestellte Flächen durch die Darstellung als Sondergebiete in Teilen einer zukünftigen Nutzung zugeführt. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Waldstrukturen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Bezüglich der anderen Schutzgüter besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 zu keinem grundsätzlich anderen oder umfangreicheren Eingriff gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen führen wird.

### **10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Plangebietes ebenfalls weiterhin als Freizeitpark genutzt werden. Eine Bebauung ist bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig. Teile der Waldflächen würden weiterhin als Waldflächen dargestellt werden.

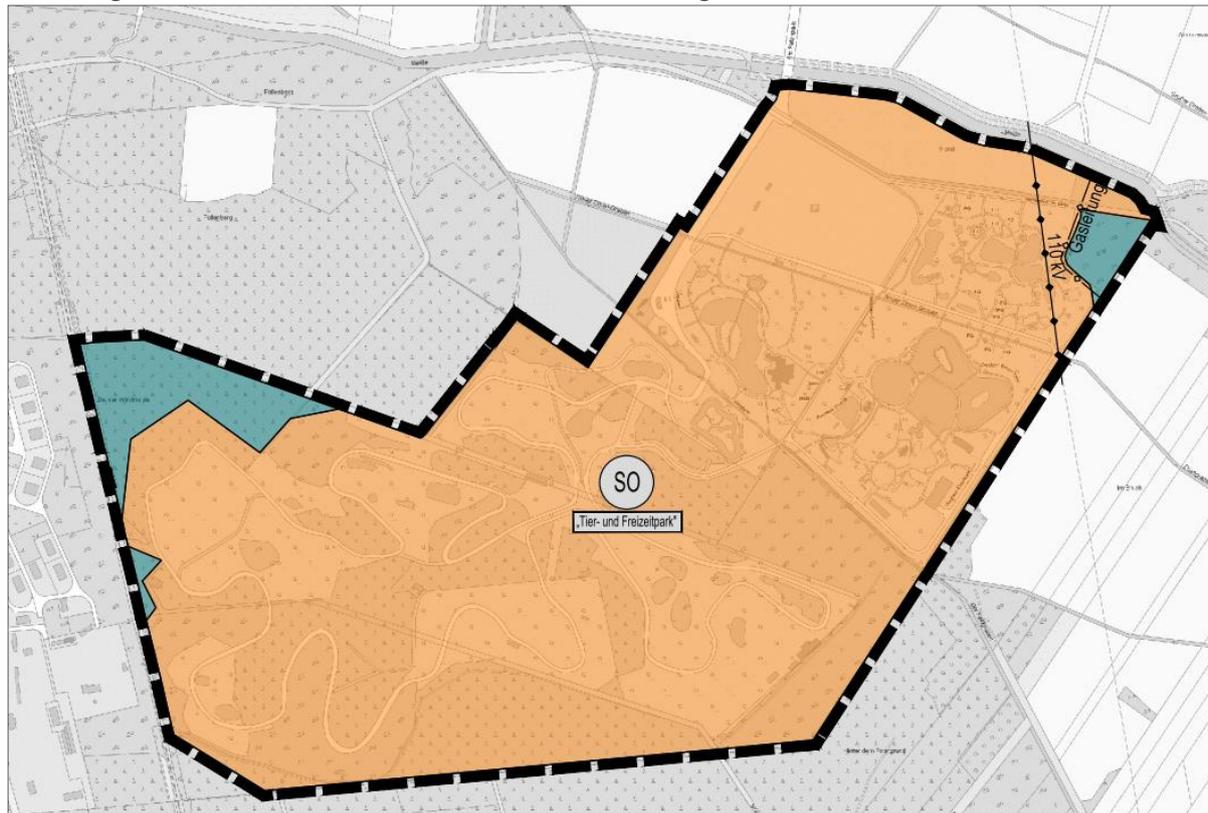
Eine qualitative Aufwertung des Freizeitparks, auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation im Heidekreis, wäre nur unter sehr engen Rahmenbedingungen möglich.

### **10.5 Waldumwandlung**

Zunächst ist anzuführen: Die generelle Inanspruchnahme von Waldflächen als einzige mögliche flächige Erweiterungsmöglichkeiten ist alternativlos. Die nördlich und nordwestlich gelegenen, sich für eine Erweiterung des Parks aufdrängenden, landwirtschaftlichen Flächen sind nicht verfügbar. Hierzu hat es seitens der Gemeinde wie auch des Parks mehrfach Gespräche mit dem betroffenen Landwirt gegeben. Der vollständige Verzicht auf Erweiterungsoptionen ist für den Serengeti-Park mit seinen flächenintensiven Nutzungen ebenfalls

nicht zukunftsgerichtet: Einer weiteren Verdichtung der Nutzungen im Nordteil sind Grenzen gesetzt: Flächenintensivere Nutzungen können hier nicht entwickelt werden. Verfügbar ist lediglich die nördliche Stellplatzfläche. Dann müssten aber Ersatzflächen für Stellplätze geschaffen werden<sup>20</sup>. Die Tiergehege im Südteil, die das Markenzeichen des Parks sind, können ebenfalls nicht reduziert werden, ohne dass dies zu Lasten der Attraktivität des Parks und / oder der Haltungsbedingungen der Tiere ginge. Daher werden bereits im Rahmen der 18. FNP-Änderung alle mittelfristig geeigneten Entwicklungsflächen innerhalb des Parks als Sonderbauflächen dargestellt. Somit können kurz- mittelfristig geplante Projekte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

**Abbildung 14: Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung**



Zum Umfang der Waldumwandlung / betroffene Flächen:

Der folgenden Abbildung 15 ist zu entnehmen, dass sich im Tierparkbereich (SO2-Gebiet) nahezu vollflächig die Tiergehege für die Wildtiere befinden, für die eine entsprechende Zoogenehmigung vorliegt. Hier sind insbesondere die Raubtiergehege zu benennen. Hier befinden sich entsprechende Nebennutzungen wie Futterstellen, Schutzhütten und die Wege der Safari. Mit einem Blick auf ein Luftbild scheint es, als würden sich zusammenhängende Gehölzbestände dort befinden, die möglicherweise eine Waldeigenschaft aufweisen. Da es sich jedoch um bereits wie oben beschrieben genutzte und mit entsprechenden Zoogenehmigungen belegte Flächen handelt, kann festgehalten werden, dass diese Flächen kein Wald i.S.d. Gesetzes sind. Ein Diskussion über Waldersatz für möglicherweise betroffene Flächen in SO2 erübrigt sich somit. Gleiches gilt für die potentielle Waldfläche im östlichen Teil des Giraffen- und Antilopen-Geheges in SO1.

<sup>20</sup> Zielsetzung ist eine räumliche Ergänzung nach Osten auf Eickeloher Gebiet in die Fläche des dortigen Landschaftsschutzgebietes hinein. Ob und inwiefern dies Areal, das im Eigentum des Parks ist, insb. für eine Stellplatznutzung umsetzbar ist, ist in einem gesonderten Bauleitplanverfahren zu klären.

Abbildung 15: Genehmigte Tiergehege (Zoogenehmigung)

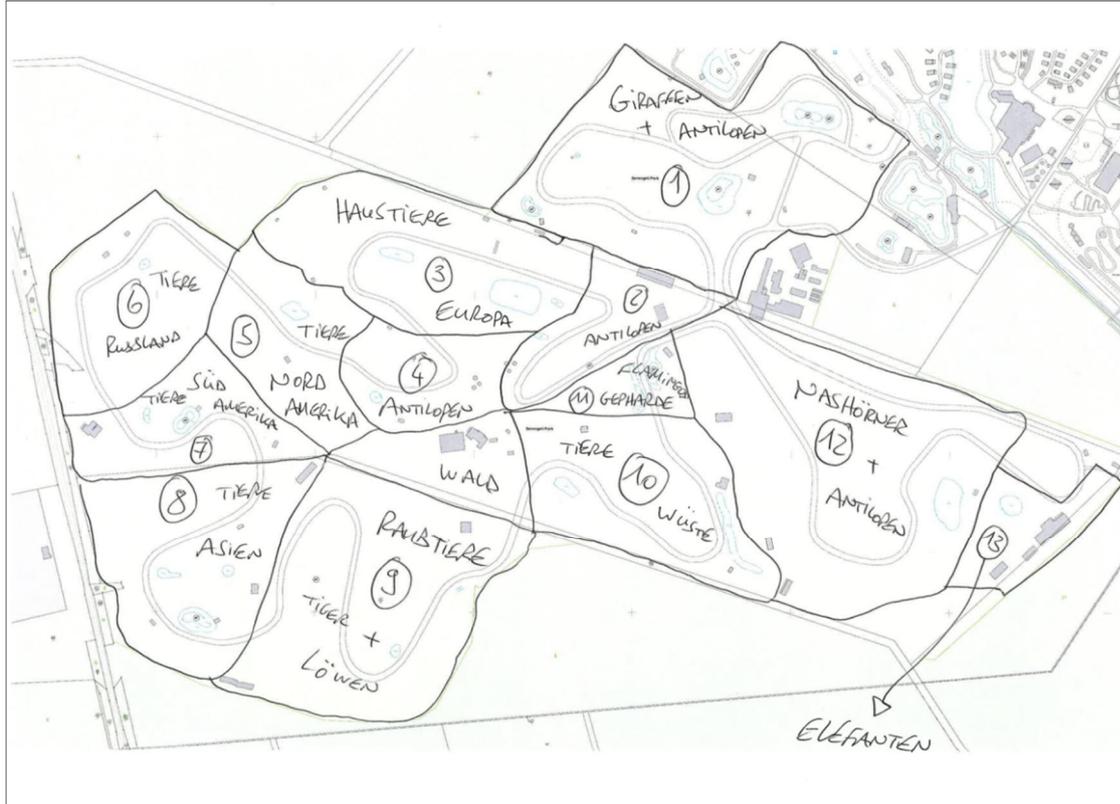
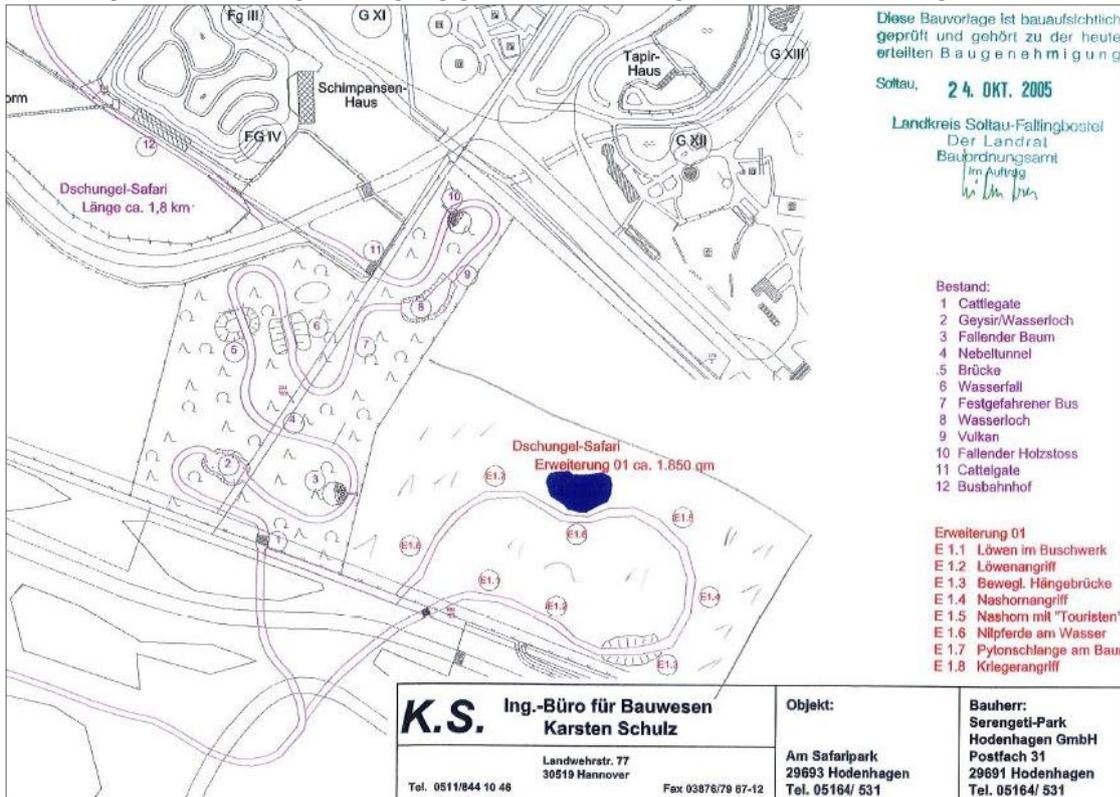


Abbildung 16: Durch Baugenehmigung gesicherte Dschungel-Safari + Erweiterung



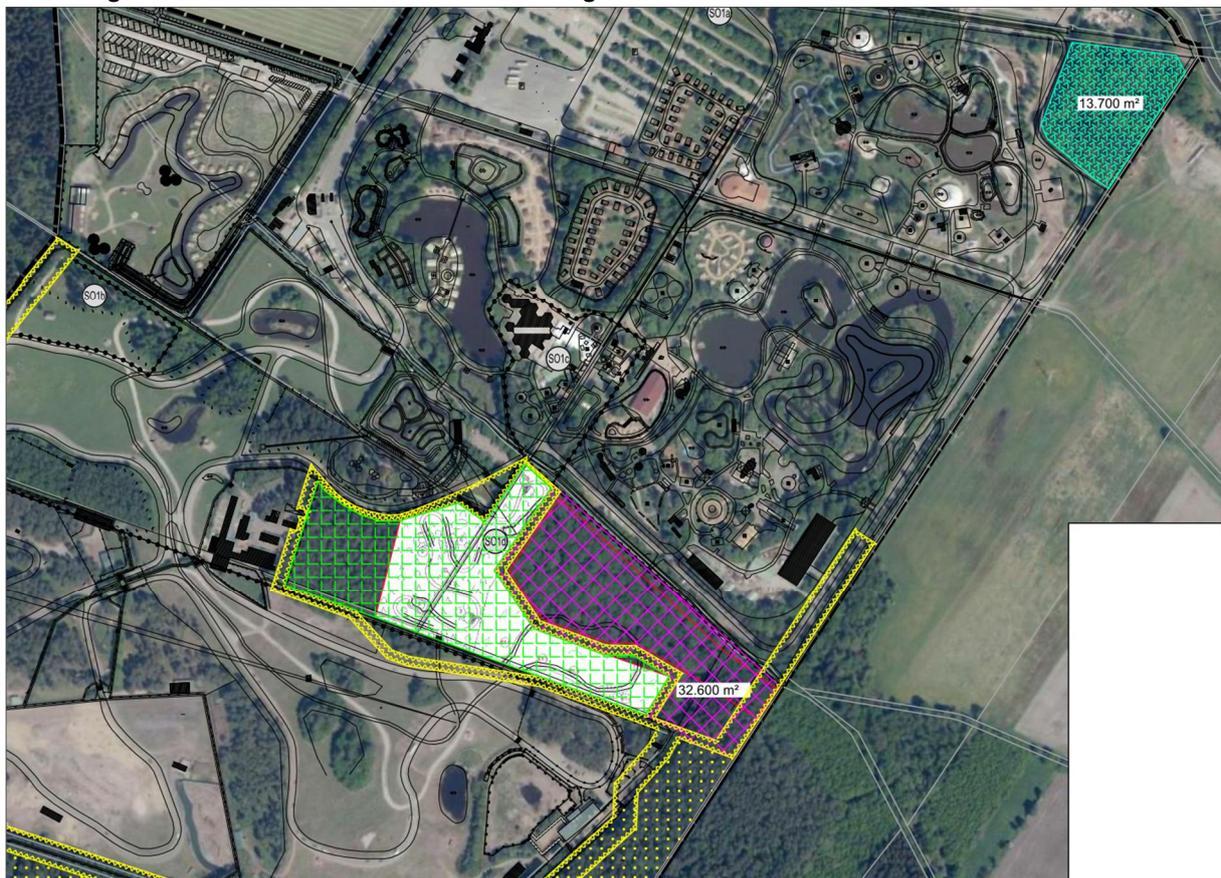
Hinweis: Die in Abb. 16 skizzierte Wegeführung und der Teichs entsprechen in ihrer Lage nicht exakt dem tatsächlichen örtlichen Bestand.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird der Teil der genehmigten Waldzunge, die bereits Nutzungen enthält (sog. „Dschungel-Safari“, AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7) (siehe vorstehende Abbildung 16), weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Die bereits genehmigten Nutzungen sind weiterhin dort zulässig. Um dem Park für den hier angesprochenen Bereich Planungssicherheit zu gewähren, wird textlich festgesetzt, dass Erneuerungen und Ersatzbauten im Rahmen des vorhandenen Eingriffs auch weiterhin zulässig sind. Waldersatz ist hier nicht erforderlich, eine planerisch begründete Waldumwandlung findet nicht statt.

Ein weiterer Teil der zentralen „Waldzunge“ nördlich / östlich der Waldfläche „Dschungel-Safari“ soll jedoch durch eine Waldumwandlung einer zukünftigen Nutzung zugeführt werden. Zur Waldumwandlungsfläche gehört auf der in 10 m Breite festgesetzte Abstandssteifen zwischen gebietsinternem Wald und Baugebiet<sup>21</sup>. Demgegenüber kann durch die Festsetzung eines Waldbestandes im nordöstlichen Bereich des Serengeti-Parks 14.250 m<sup>2</sup> Waldfläche von der Umwandlungsfläche abgezogen werden.

Die exakte Abgrenzung der angesprochenen Waldflächen ist Abbildung 17 zu entnehmen. Zu den exakten Flächen und zur Bilanzierung siehe Abschnitt 10.8.

**Abbildung 17: Übersicht der im Rahmen des vorliegenden B-Planes betroffenen Waldflächen<sup>22</sup>**



Legende siehe Folgeseite

**Anmerkung:** Zur Endfassung ergab sich im Abgleich zum Entwurf eine Reduzierung der Waldfläche im zentralen Bereich um ca. 1.000 m<sup>2</sup>, begründet in einer Aktualisierung der Kartengrundlage bzw. der

<sup>21</sup> Demgegenüber sind die breiten Waldstreifen entlang der „äußeren“ Waldränder bereits Bestandteil des Ursprungsplans Nr. 8 und stellen daher keine Waldumwandlungsflächen dar.

<sup>22</sup> eigene Darstellung, H&P, Dez. 2020

Berücksichtigung des aktuellen Bestandes baulicher Anlagen. Diese Anpassung wurde bilanziell berücksichtigt, vgl. Abschnitt 10.8, Tabelle 1.

## LEGENDE



Dieser Bebauungsplan ersetzt eine förmliche Waldumwandlungsgenehmigung nach NWaldLG<sup>23</sup>. Die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Waldumwandlung wurden daher in diesem Verfahren geprüft.

### Belange der Allgemeinheit oder wirtschaftliche Interessen der Wald besitzenden Personen

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Serengeti-Parks als überregional wirksamer Anziehungspunkt für Freizeittourismus mit positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktfolgen für die Gemeinde und die Region. Damit werden auch bestehende Arbeitsplätze gesichert, neu geschaffen und die Region nachhaltig gestärkt. Der Park wird im RROP des Landkreises Heidekreis als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt.

Die betroffenen Waldflächen befinden sich im Besitz der Betreiber des Serengeti-Parks. Es ist daher davon auszugehen, dass wirtschaftliche Interessen Dritter bezüglich der Waldbewirtschaftung nicht berührt werden.

Der Gutachter benennt den Bestand 1 als Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Insofern berührt deren Beseitigung das allgemeine Verschlechterungsgebot der FFH-Richtlinie.

Um über das Bauleitplanverfahren eine Enthaltung im Sinne des § 19 BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des USchadG zu erlangen, bedarf es innerhalb des Bauleitplanverfahrens einer Bewältigung dieser Sachverhalte. Dieses erfolgt, in dem an anderer Stelle neue Wälder des gleichen Lebensraumtyps angelegt werden. Beispielsweise kann im Rahmen der erforderlichen Ersatzaufforstung die Baumartenwahl so erfolgen, dass sich entsprechende Lebensraumtypen hier neu entwickeln, so dass sich bei entsprechender Vorgehensweise durch diese Regelungen kein Mehraufwand für den Planungsträger ergibt.

Die Planung dient somit zusammenfassend einer nachhaltigen örtlichen und regionalen Strukturförderung und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. In der Gesamtabwägung erachtet die Gemeinde Hodenhagen die Waldumwandlung damit unter der Voraussetzung des Nachweises erforderlicher Kompensationsmaßnahmen als zulässig. Zur Bilanzierung bzw. Ermittlung des Ersatzbedarfs Wald siehe Abschnitt 10.8.

<sup>23</sup> Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 21.03.2002, zuletzt geändert am 13.10.2011

## 10.6 Artenschutz

Bezüglich der umzuwandelnden Waldflächen wurde von Dipl.-Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark vom 23.11.2016 und Ergänzung vom 30.01.2018 ausgearbeitet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen vollständig bezüglich der Arten / Artengruppen

- Rote Waldameise (*Formica rufa*)
- Reptilien
- Avifauna / Vogelwelt
- Chiroptera / Fledertiere

durch den Fachgutachter untersucht / kartiert. Es wurde durch umfangreiche Kartierungen untersucht, inwiefern durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Waldumwandlungen berührt werden. Insbesondere wurde auch der nördlich / nordöstlich an den Waldbestand „Dschungel-Safari“ angrenzende Wald mit untersucht, der voraussichtlich zeitnah durch den Park konkret beplant werden wird, vgl. dazu auch Ausführungen im Abschnitt Gefahrenabwehr der Begründung.

Jenseits der Waldflächen können artenschutzrechtliche Belange ebenfalls bedeutsam sein. Eine diesbezügliche, anlassfreie, flächendeckende Untersuchung sprengte jedoch den Rahmen. Daher wird hiermit auf die generelle Einhaltung der entsprechenden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der konkreten Genehmigungsebene hingewiesen. Hierzu ist ggfs. auf der konkreten Bauantrageebene die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange nachzuweisen.

Abbildung 18: Übersicht Untersuchungsflächen<sup>24</sup>



### Hinweis zu Reptilien und Waldameisen

Zwischen Baumfällung und Beräumung der Flächen sollte ein möglichst geringer Zeitraum liegen, da die nach Fällung entstehenden offenen Flächen attraktiv für Reptilien, Waldameisen etc. sind und besiedelt werden könnten, wenn dann der Boden abgeschoben wird, wäre

<sup>24</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016 / 2018)

das kontraproduktiv. Daher sind bei vorgegebener Fällung im Winter auch gleich die Flächen zu beräumen/abzuschieben, so dass anschließend keine weiteren Eingriffe erforderlich sind. Vor der Maßnahme sind die Flächen abzulaufen werden, um attraktive Verstecke etc. zu überprüfen bzw. entfernen und ggf. aufgefundene Tiere umzusetzen. Eine evtl. notwendige Umsiedlung von Waldameisen kann nur bis zum August eines Jahres erfolgen. Es ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Ameisenbeauftragten J. Beck, Soltau, vorzunehmen.

Als Ergebnis kann für die einzelnen Artengruppen festgehalten werden:

#### **Rote Waldameise:**

Am 28.04.2016 wurden alle Flächen der Untersuchungsgebiete mit vier Personen in Kette abgelaufen und auf das Vorhandensein von Nestern der Roten Waldameise (*Formica rufa*) überprüft. Im Rahmen einer erneuten Begehung am 22.09.2016 wurden potenzielle Habitate durch zwei Personen erneut überprüft. Es wurden während der Untersuchungen keine Nester der Roten Waldameise nachgewiesen. Abgesehen von der Sandkuhle in der Fläche A befinden sich im Untersuchungsgebiet nur wenige Lichtungen und besonnte Randlinien. Sollten in weiteren Planungs- bzw. Bauphasen Nester der Roten Waldameise gefunden werden, so sind Umsetzungsmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

#### **Reptilien:**

Für die Erfassung der Artengruppe Reptilien wurden an sonnenexponierten Stellen zehn Reptilienpappen ausgelegt. Während der Kontrolltermine wurden alle Randsäume und potenziellen Habitate zusätzlich abgesucht. Im Untersuchungsgebiet konnten Blindschleichen und Waldeidechsen nachgewiesen werden, welche im östlichen Tiefland Niedersachsens flächendeckend vorhanden sind. Darüber hinaus ist durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten, insbesondere da die geplante Anlage von Brandschutzstreifen sich als förderlich für diese Arten darstellt.

#### **Avifauna:**

Es wurden insgesamt fünf Begehungen (inkl. Nachterfassung und Sichtkontrolle von Höhlen- und Horstbäumen) der Untersuchungsflächen durchgeführt. Auf der Untersuchungsfläche B konnte ein Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten (Mäusebussard) festgestellt werden. Für weitere streng geschützte Vogelarten wurden Brutzeitfeststellungen dokumentiert (Rotmilan, Sperber, Schwarzspecht). Darüber hinaus wurden für verschiedene besonders geschützte Vogelarten ebenfalls Brutvorkommen dokumentiert. Bei diesen festgestellten „besonders geschützten Vogelarten“, die gemäß der Roten-Liste-Niedersachsens (NLWKN, 2015) als ungefährdet eingestuft werden, ist durch die Eingriffe im Untersuchungsgebiet aus Sicht des Gutachters keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit und regional günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den geplanten Eingriffen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Für die im gesamten Untersuchungsgebiet angetroffenen streng geschützten Arten (Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Schwarzspecht) und die gemäß Rote-Liste als gefährdet eingestufte Vogelarten (Rauchschnalbe) gilt folgendes:

#### **Mäusebussard:**

Der Mäusebussard gehört zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „flächendeckend vorhandener Brutvogel“. Im Rahmen der Kartierung wurde ein Brutpaar auf der Untersuchungsfläche B festgestellt, siehe folgende Abbildung (Mb-Horst). Es befindet sich auf einer Kiefer ein Horst, auf dem mindestens zwei Jungvögel flügge wurden. Daher kann es im Rahmen der Planung baubedingt, insbe-

sondere im Falle der Entfernung des Baumes, zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Daher ist in diesem Fall die Bauzeitenregelung zu beachten (Fällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit). Die „ökologische Funktion, der vom Eingriff betroffenen ortspflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang“ bleibt jedoch erhalten, da im Revier, das sich über Grenzen der Untersuchungsflächen hinaus erstreckt, weitere geeignete Brutplätze vorhanden sind.

Aus Sicht des Gutachters sind hier funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population nicht erforderlich. Es wird eine entspr. Regelung für die Beseitigung des Horstbaums festgesetzt.

Da der Horstbaum randlagig im Brandschutzstreifen liegt, ist eine Beseitigung nur zulässig, sofern sich aus etwaigen Belangen der Gefahrenabwehr ein zwingendes Erfordernis ergibt. Eine Fällung kann auch im festgesetzten Zeitraum gegen den Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht vollständig abschließend beurteilt werden, da sich das Revier über die Untersuchungsflächen hinaus erstreckt.

**Abbildung 19: Lage Horstbaum Mäusebussard**



#### Rotmilan:

Der Rotmilan gehört ebenfalls zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als stark gefährdet. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem vom NLWKN geführten Gebiet, welches als bedeutsam für den Rotmilan eingestuft wird. Auf den Untersuchungsflächen selbst konnten jedoch keine Brutnachweise erbracht werden. Jedoch konnten mehrere Rotmilane in und an den Raubtiergehegen festgestellt werden, wo sie an den Fleisch-Fütterungen partizipierten. In der Untersuchungsfläche B wurden Bäume regelmäßig als Sitzwarten genutzt. Nahrungshabitate unterliegen nicht den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Aufgrund der südlich an das Untersuchungsgebiet B anschließenden Wälder sollte daher auch im Hinblick auf den Rotmilan die Bauzeitenregelung beachtet werden.

### Sperber:

Der Sperber gehört wie alle Greifvögel zu den streng geschützten Arten. Er ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel“. Im Bereich der Untersuchungsfläche A wurde während der Brutzeit ein junges Männchen beobachtet, der Niststandort wird außerhalb der Untersuchungsflächen vermutet. Nahrungshabitate unterliegen nicht den Verbotstatbeständen Nach § 44 BNatSchG. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den genutzten Nahrungshabitaten, der sich negativ auf die Reproduktion des Sperbers auswirken könnte, kann nicht nachgewiesen werden, da der der Sperber große Jagdreviere von 6-7 km<sup>2</sup> nutzt (BEZZEL, 1985) und ein erheblicher negativer Einfluss auf sein Nahrungsspektrum durch die Eingriffe nicht erwartet wird. Dennoch sollte auch in Anbetracht des Sperbers die Bauzeitenregelung beachtet werden.

### Schwarzspecht:

Auch der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten und ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“. Es konnte auf den Untersuchungsflächen A und C eine Brutzeitfeststellung erfolgen. Die Neststandorte werden außerhalb der Untersuchungsflächen vermutet. Entsprechende Bruthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Hier gilt ebenfalls, dass Nahrungshabitate nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und somit für den Schwarzspecht lediglich die Bauzeitenregelung beachtet werden sollte. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den genutzten Nahrungshabitaten, der sich negativ auf die Reproduktion des Schwarzspechtes auswirken könnte, kann nicht nachgewiesen werden, da der der Schwarzspecht große Reviere von mindestens 250-400 ha, häufiger aber 500-1500 ha Waldfläche nutzt (BEZZEL, 1985).

### Rauchschwalbe:

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen jedoch als nicht gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“. Im Rahmen der Kartierung der Avifauna konnten mehrere Brutpaare / Nester in den Gebäuden der Tierhaltung (Untersuchungsfläche C) festgestellt werden. Baubedingt könnte es, insbesondere im Fall eines Abriss der Gebäude, zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Daher sind auch für die Rauchschwalben die Bauzeitenregelungen zu beachten. Darüber hinaus sind bei einem Abriss der Gebäude und einem Totalverlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Es sind mindestens zehn geeignete Nisthilfen in neu gebauten Gebäuden oder geeigneten Nachbargebäuden im Umfeld fachgerecht anzubringen und einer Erfolgskontrolle (Monitoring) zu unterziehen.

### Fledermäuse:

Zur Erfassung wurden insgesamt 5 Begehungen der Untersuchungsflächen mittels visueller Beobachtung und mit Hilfe von Ultraschalldetektoren durchgeführt. Durch die angewandte Methode können nicht alle Fledermausarten sicher bis auf die Art-Ebene bestimmt werden. Ziel der Methode war es daher geeignete Quartiersstrukturen ausfindig zu machen.

Die auf den Untersuchungsflächen oder angrenzenden Habitaten erfassten Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten und sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützt. Im Rahmen der Untersuchungen konnten jedoch keine Quartiersnachweise erbracht werden. Es können jedoch Quartiere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, Baumhöhlen etc. nicht ausgeschlossen werden.

Die Baumbestände innerhalb der Untersuchungsflächen bieten aufgrund der Baumartenzusammensetzung nur wenig potenzielle Quartiermöglichkeiten. Dennoch muss davon ausge-

gangen werden, dass die im Gebiet nachgewiesenen oder vermuteten sog. „Waldfledermäuse“ potenzielle Quartiere auf den Untersuchungsflächen auch zur Fortpflanzung nutzen. Gleichwohl der Bauzeitenregelung bei der Avifauna sollten Fällarbeiten daher auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar begrenzt werden. Zusätzlich sollten die Baumhöhlen auch in diesem Zeitraum nach Möglichkeit durch Fachpersonal kontrolliert und bis zur Fällung versiegelt werden. Gleiches gilt für die sog. „Gebäudefledermäuse“. Hier sollten die Gebäude vor einem eventuellen Abriss ebenfalls auf anwesende Fledermäuse kontrolliert werden.

Zudem müssen Fäll- und Abrissarbeiten von funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) flankiert werden. Hier sind entsprechende Ersatzquartiere durch Fledermauskästen bereitzustellen. Die Anzahl und die Art der Anbringung etc. werden unter Kap. 10.7 näher beschrieben.

### **Zusammenfassung:**

Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung festgestellt, dass durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch begleitende CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt werden. Zusätzlich wurde von Dipl.-Ing. Jan Brockmann ein „Habitat- und Kastenkonzept Freizeit- und Serengeti-Park Hodenhagen“ vom 22.09.2019, aktualisiert am 12.11.2020, ausgearbeitet.

Eine detaillierte Beschreibung der CEF-Maßnahmen und der Vermeidungsmaßnahmen wird im Kap. 10.7 dargelegt.<sup>25</sup>

## **10.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und CEF-Maßnahmen**

Durch die Festsetzung der nördlichen Eingrünung und der vorhandenen zusammenhängenden Pflanzungen/Gehölzbestände zum Erhalt wird ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsminimierung gegeben. So können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Auch durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen können Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Durch die Begrenzung der Versiegelungen in den SO-Gebieten können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser vermieden werden. Bezüglich des Artenschutzes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt:

### **Bauzeitenregelung (Vögel / Fledermäuse)**

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

Für den festgestellten Horstbaum des Mäusebussards gilt eine Regelung, wonach dieser nur zwischen 01.09. und 31.12. beseitigt werden darf, um Konflikte mit dem Balz- und Brutzeitraum zu vermeiden. Das Revierpaar hat damit genug Zeit, einen neuen Horst zu bauen. Die südlich gelegenen Waldflächen bieten hinreichend Möglichkeiten dafür.

<sup>25</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016 / 2018)

## CEF-Maßnahmen

### Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen):

- Fledermäuse:  
Infolge der erforderlichen Waldumwandlung sind bezüglich so genannter „Waldfledermäuse“ im Fall von Fällarbeiten 137 Fledermauskästen anzubringen. Es sind mindestens 10 Kästen als Kastengruppe anzubringen. Jede Kastengruppe sollte mehrere Modelle enthalten.  
Folgende Kastenkombinationen sind anzubringen:
  - 4 Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler 1FF)
  - 4 Fledermaushöhlenkästen (z.B. Schwegler 2F)
  - 1 Großraumhöhle (z.B. Schwegler 1FS)
  - 1 Fledermaus-Großraum-Flachkasten (z.B. Schwegler 3FF).

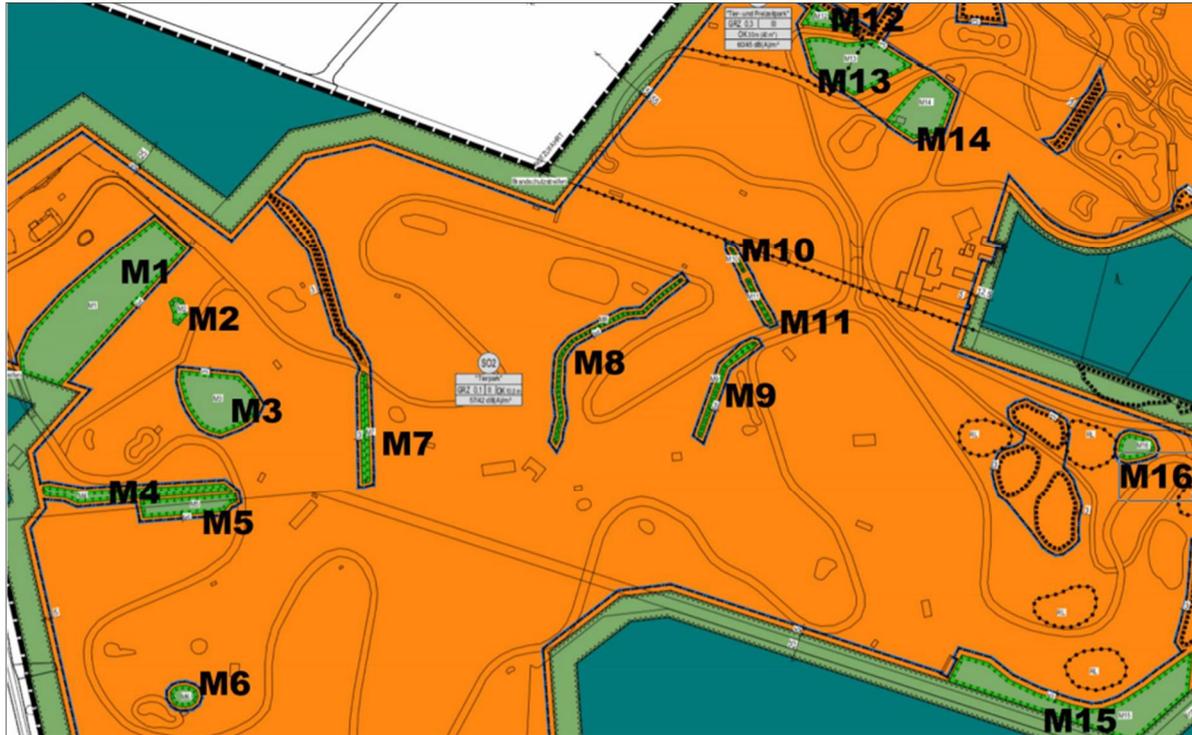
Es sollten immer mindestens 2, besser 4 Kästen, im Abstand von wenigen Metern an einem Baum angebracht werden. Diese entspricht der typischen Höhlensituation an sogenannten Habitatbäumen.

- 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 natürlicher 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 Maßnahmenflächen zu:

**Abbildung 20: Zuordnung der Kastengruppen zu den Teilflächen**

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

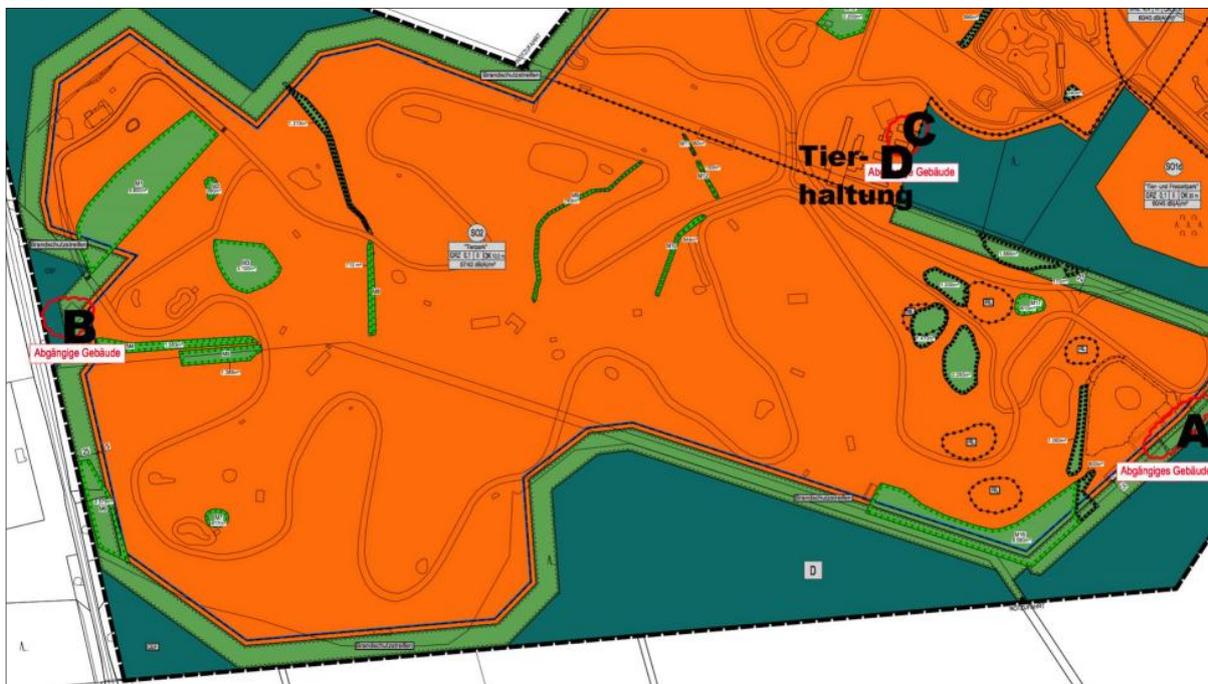
Abbildung 21: Lage der Teilflächen



(Hinweis: Abbildung aus dem Gutachten Brockmann entspricht nicht dem aktuellen Entwurfsstand)

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

Abbildung 22: Lage der Gebäude: A = Elefantenhaus, B = Nilgau-Stall, C = Lagerschuppen, D = Wasserhaus



(Quelle: Gutachten Brockmann)

- Gebäude A (Elefantenhaus):  
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 Rauchschnalben wird empfohlen 6 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparren und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Rauchschnalbennest 10B. Im Hinblick auf den Haussperling sind 2 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparren und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP.
- 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 Rauchschnalben wird empfohlen 10 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparren und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Rauchschnalbennest 10B. Im Hinblick auf den Haussperling sind 6 Nisthilfen fachgerecht an geeigneten Sparren und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP.
- 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.
- 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.

#### 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).

Sämtliche Maßnahmen sind im „Habitat- und Kastenkonzept“ von Dipl.-Biol. Jan Brockmann, detailliert beschrieben. Sämtliche Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zwischen etwaigen flächenhaften Baumfällungen, etwa in dem Bereich nordöstlich der Waldzunge „Dschungel-Safari“, und der Beräumung der Flächen nur eine möglichst kurze Zeitspanne liegen sollte, um einer Besiedlung der Flächen z.B. durch Waldameisen oder Reptilien (Eidechsen) vorzubeugen.

#### Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt, siehe im Einzelnen textliche und zeichnerische Festsetzungen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzwall“ ist die Anlage eines bepflanzten / begrünter Sichtschutzwalls zulässig (Übernahme aus B-Plan Nr. 31). Eine Einzäunung ist nur auf der Südseite des Walls zulässig.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“ (Übernahme aus B-Plan Nr. 31) ist in einem 12 m breiten Streifen, Fläche ca. 1.900 m<sup>2</sup>, mit standortheimischen Gehölzen so zu bepflanzen, dass sich ein pultdachartiger Waldrand einstellt. Der südlich des Bachlaufs gelegene 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. Der nördlich des Bachlaufs gelegene Bereich der privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ ist zu einer Ruderalfläche zu entwickeln. Einmal jährlich ist eine Mahd vorzunehmen (Regelungen analog B-Plan Nr. 31).

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

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ ist von Gehölzen und sonstigen hohen Bewuchs freizuhalten. Eine Bodenvegetation (z.B. Rasenflächen) ist zulässig. Die Anlage von Wegen ist hier ebenfalls zulässig.

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 linienförmigen Flächen sind Strauch-Baumhecken (HFM) zu entwickeln, dies gilt auch für Flächen M17 bis M20, die auch der Eingrünung nach Osten (LSG) dienen. Dabei sind die Gehölzarten gemäß Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1 m<sup>2</sup> zu verwenden. Die in den Flächen M1 und M14 bereits bestehenden Sukzessionswälder sind zu erhalten. Hier sind die vorgenannten Bepflanzungen lediglich ergänzend, soweit möglich, durchzuführen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche / Schutzfläche „Brandschutzstreifen“ ist ein Brandschutzstreifen gem. den textlichen Festsetzungen sowie in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis anzulegen.

## 10.8 Bilanzierung

### Naturschutzrecht

Im Plangebiet werden die markanten und deutlich zusammenhängenden Gehölzbestände, die private Grünfläche „Sichtschutzwall“ und die Fläche „Abstandsgrün“ sowie die randliche Eingrünung im nördlichen Bereich, zum Erhalt festgesetzt bzw. in den B-Plan übernommen und weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Für die Sondergebiete ist eine Versiegelung bereits auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne planungsrechtlich zulässig. Es wird für das SO1 a, b, c-Gebiet eine GRZ von 0,3 und für SO2-Gebiet eine GRZ von 0,12 festgesetzt. Im Rahmen dieser Versiegelung ist keine Kompensation der Eingriffe erforderlich, da aufgrund der bereits bestehenden Bauungspläne davon ausgegangen wird, dass ein Eingriff in diesem Maß bereits zulässig ist bzw. die planbedingte Zusatzversiegelung keinen erheblichen Eingriff darstellt.

Zu kompensieren sind Teile der im B-Plan Nr. 31 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierwelt“. Hier ist ein Ausgleich gem. Naturschutzrecht zu leisten. Hier entfallen 7.342 m<sup>2</sup> der privaten Grünfläche im Zuge der Planung. Diese wurde im B-Plan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ mit der Wertstufe 1 bilanziert.

Die ursprünglich zum Vorentwurf festgesetzten privaten Grünflächen „Vollzogene Kompensation“ entfallen zur vorliegenden Entwurfsfassung. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den so genannten „Anlagenplan 1“ aufzulösen. Der „Anlageplan 1“, mit dem in der Vergangenheit die internen Kompensationsmaßnahmen dokumentiert wurden, kann im Zuge dieser Planung entfallen. Die darin enthaltenen Poolflächen werden im B-Plan gesichert:

Die bereits umgesetzten und jeweiligen Vorhaben zugeordneten Flächen werden im Zuge dieser Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Diese Flächen wurden vom Büro WLW Landschaftsarchitekten und Biologen in „Ausgleichsflächen des Serengeti-Parks Hodenhagen, Landschaftspflegerisches Fachgutachten, Bestandsbewertung Ausgleichsflächen“, Juni 2019, bewertet. Die noch keinem Eingriff zugeordneten Poolflächen des Anlageplans 1 wurden ebenfalls überprüft. In der vorliegenden Planung wurden diese Flächen als Grünflächen in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzt.

Gesondert einzugehen ist auf eine Vielzahl von Einzelbaumaßnahmen, die der Park getätigt hat und für die die Bauaufsicht des Heidekreises verschiedene Listen führt, in denen die mit den Maßnahmen zusammenhängenden Kompensationsanforderungen aufgeführt werden. Gemäß der dem Planverfasser vorliegenden Listen beträgt der Umfang dieser Kompensationsanforderungen ca. 24.400 m<sup>2</sup>. Für einen Teil dieser Anforderungen hat der Park beim Heidekreis Bürgerschaftszahlungen zur Durchführung / Absicherung der entsprechenden Maßnahmen hinterlegt.

Aus Sicht des Planverfassers ist eine transparente und nachvollziehbare Aufarbeitung der vergangenen Kompensationsforderungen kaum möglich und auch nicht erforderlich: Das aktuelle Versiegelungskataster enthält die aus den Maßnahmen resultierenden Versiegelungen vollständig. Und die vorhandenen Poolflächen im Südteil des Parks, von WLW als geeignet angesehen und bisher nicht abgebucht, werden dafür zusätzlich in Ansatz gebracht, siehe folgende Übersicht.

In der Übersicht stellt sich die naturschutzrechtlich begründete Kompensation demgemäß wie folgt dar:

Erfordernis 1: Kompensation von Eingriff im Bereich B-Plan Nr. 31 (Aufhebung Grünfläche „Tierwelt“):	7.342 m <sup>2</sup>
Erfordernis 2: Auswertung sog „Anlageplan 1“, K+S, gemäß Landschaftspflegerischen Fachgutachten WLW vom Juni 2019; Defizit (abgebucht, jedoch faktisch nicht vorhanden):	8.250 m <sup>2</sup>
Erfordernis 3: Ausgleichsbedarf gemäß Listen Bauaufsicht Heidekreis, rd.:	24.408 m <sup>2</sup>
Erfordernis 4: Aufgehobene Maßnahmenflächen, da Lage in festgesetzten Brandschutzstreifen:	5.764 m <sup>2</sup>
Summe:	<b><u>45.764 m<sup>2</sup></u></b>

Demgegenüber stehen als Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächen im Tierparkareal gemäß Landschaftspflegerischen Fachgutachten WLW vom Juni 2019: Vorhandene Poolflächen im Park (M2 bis M13, M15, M16: bisher noch nicht abgebucht – etwa Erfordernis 3 entsprechend):	24.635 m <sup>2</sup>
Weitere potentiell geeignete Ausgleichsflächen gemäß WLW (M1, M14):	12.000 m <sup>2</sup>
Weitere neu festgesetzte Maßnahmenflächen (M17 – M20):	9.200 m <sup>2</sup>
Summe:	<b><u>45.835 m<sup>2</sup></u></b>

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Hinblick auf die Bestandssituation ist damit gesichert<sup>26</sup>.

Zu den angeführten weiteren 12.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, Flächen M1 und M14, ist erläuternd anzuführen: Es handelt sich um Flächen, bestehend aus Sukzessionswald, die mittlerweile unzweifelhaft schon einen landschaftsökologischen Wert haben. Der Wert der Flächen erwuchs jedoch aus entsprechenden Anpflanzungen des Parks an den genannten Standorten bzw. der natürlichen Entwicklung und dem Schutz dieser Flächen innerhalb der zoogenehmigten Tiergehege durch den Park. Insofern ist es gerechtfertigt, diese Flächen im Sinne einer Poolfläche anzurechnen.

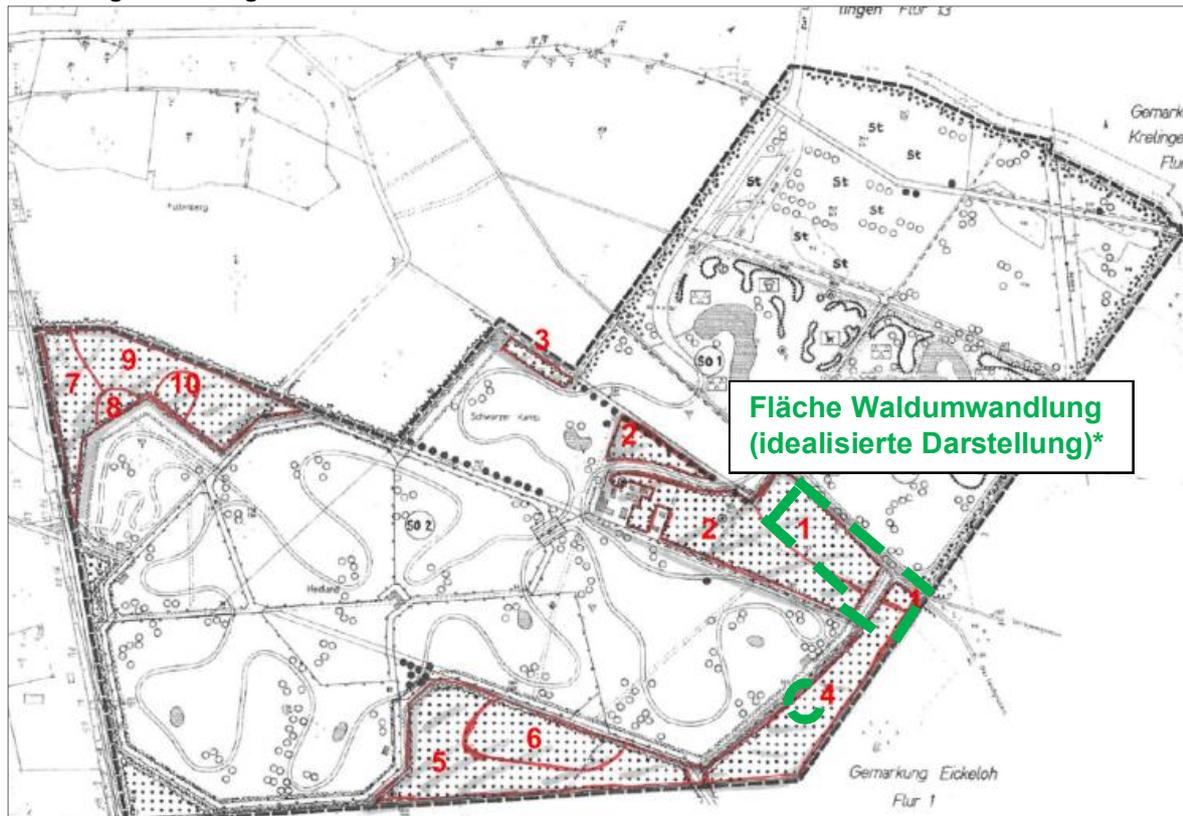
<sup>26</sup> Die Frage der Rückzahlung etwaiger Bürgschaften kann hier hinten angestellt werden und ist ggf. außerhalb dieses Verfahrens zu klären.

### Waldrecht:

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) wurde eine forstfachliche Stellungnahme zur Bewertung der betroffenen Waldfunktionen und zur Ermittlung der Höhe der Ersatzaufforstung für die gesamten Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ausgearbeitet, siehe Anlage 7.

Im Zuge der Stellungnahme wurden die Waldflächen nach Wertigkeit in verschiedene Bereiche eingeteilt (siehe Abb. 23). Dies ermöglicht es, den Ersatzaufforstungsbedarf für einzelne Teilflächen zu ermitteln. Dabei wurden durch den Gutachter jeweils die Nutzfunktion, die Schutzfunktion und die Erholungsfunktion bewertet.

**Abbildung 23: Auszug Waldflächen Gutachten<sup>27</sup>**



\* Die exakte Flächengröße, 32.600 m<sup>2</sup>, wurde digital anhand der Abgrenzung im B-Plan ermittelt. Für den Brandschutzstreifen am Elefantenhaus wurde zusätzlich zum genehmigten Bestand 300 m<sup>2</sup> angesetzt.

Anhand der vom Gutachter bestimmten Wertigkeit der Waldbestände kann der erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf hergeleitet werden, siehe Tabelle 1. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Mindesteraufforstung (diese muss dem Flächenumfang des Eingriffs entsprechen) sowie Gesamtanspruch unter Berücksichtigung der Wertigkeit der umgewandelten Bestände. Dieses Verfahren geht davon aus, dass der gesamte forstliche Bedarf anhand von Erstaufforstung abgeleistet wird, weil für waldverbessernde Maßnahmen im hier erforderlichen Umfang keine geeigneten Flächen verfügbar sind. D.h., dass sich aus der Multiplikation von Fläche und Faktor der Bedarf ergibt.

Tabelle 1 ist zu demgemäß entnehmen, dass für die teilweise Inanspruchnahme der Flächen 1, 2 und 4 ein Erstaufforstungsbedarf von **47.050 m<sup>2</sup>** besteht.

<sup>27</sup> Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017

**Tabelle 1: Übersicht umzuwandelnde Waldflächen (vgl. Tab. 7 Waldgutachten)**

Fläche (Bezeichnung)	Umwandlungsfläche / mind. <u>Erstaufforstungs-</u> bedarf (Aufforstung Verhältnis 1:1)	Ersatz- aufforstungs- verhältnis	<u>Ersatzaufforstungsbedarf</u> (gesamt)
1, 2 tlw.	29.800 m <sup>2</sup>	1 : 1,4	41.720 m <sup>2</sup>
4 tlw. (inkl. Ergänzung Brand- schutzstreifen Elefan- tenhaus, ca. 300 m <sup>2</sup> )	4.100 m <sup>2</sup>	1 : 1,3	5.330 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>33.900 m<sup>2</sup></b>		<b>47.050 m<sup>2</sup></b>

Zur Endfassung ergab sich im Abgleich zum Entwurf eine Reduzierung der Waldfläche im zentralen Bereich, Fläche 2 gemäß Waldgutachten, um ca. 1.000 m<sup>2</sup>, begründet in einer Aktualisierung der Kartengrundlage bzw. der Berücksichtigung des aktuellen Bestandes baulicher Anlagen. Diese Anpassung wurde bilanziell berücksichtigt.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen (Erstaufforstung) werden überwiegend über die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH (Ökopool) via einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB gesichert werden. Der Vertrag dazu liegt unterschrieben vor.

- Gemeinde Nienhagen: 7.198 m<sup>2</sup>, Gemarkung Gilten, Flur 1, Flurstück 12/1.
- Gemeinde Essel: 13.498 m<sup>2</sup>, Gemarkung Essel, Flur 3, Flurstück 21.
- Stadt Walsrode: 6.793 m<sup>2</sup>, Gemarkung Westenholz, Flur 2, Flurstück 65/2.
- Gemeinde Neuenkirchen: 7.183 m<sup>2</sup>, Gemarkung Schwalingen, Flur 1 , Flurstück 17.

**Insgesamt: 34.672 m<sup>2</sup>**

Die räumliche Lage der Flächen ist Anhang 2 zu entnehmen.

Darüber hinaus erfolgt eine Aufforstung auf der unmittelbar östlich des Parks gelegenen Fläche, die im Zuge eines künftigen Bebauungsplans der Gemeinde Eickeloh als Stellplatzfläche entwickelt werden soll:

- Gemeinde Eickeloh: **12.400 m<sup>2</sup>**, Gemarkung Eickeloh, Flur 6 , Flurstück 2.

Es erfolgt eine Ergänzung der vorhandenen Waldbestände entlang der Meiße im Sinne einer Vernetzung der westlich und östlich angrenzenden Waldflächen.

Die Maßnahmen und Flächen werden textlich festgesetzt, vgl. Teilplan 2. Bis zum Satzungsbeschluss erfolgt eine verbindliche vertragliche Absicherung mit der Naturschutzstiftung. Hinsichtlich der Eickeloh-Fläche erfolgt die Sicherung über den künftigen Bebauungsplan. Hierzu liegt seitens der Gemeinde eine Absichtserklärung zur Aufstellung vor, vgl. Schreiben an den Landkreis Heidekreis im Kontext zum Antrag auf Zulässigkeitsklärung für Maßnahmen im LSG aus dem April 2019.

## 10.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen 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. In der 18. Änderung des Flächennutzungsplans finden sich, der Planungsebene entsprechend, nähere Ausführungen zu potentiellen Alternativstandorten, sprich zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von unmittelbar angrenzenden Flächen. Alternativstandorte drängen sich auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) nicht auf, da durch die Planung keine bisher unberührten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Durch die hier vorliegende Planung wird ein Teil der vorhandenen, vorbelasteten Waldflächen, die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 liegen, durch die Einbeziehung in die Sondergebiete, einer künftigen baulichen Nutzung zugeführt. Somit kann dem Park eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden, jedoch werden dadurch andere Außenbereichsflächen geschont.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Nutzung als Freizeitpark auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

### **10.10 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. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine fachgutachterliche Bewertung der Waldflächen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Planung mit eingeflossen.

### **10.11 Überwachung**

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Gemeinde Hodenhagen erfolgen (Monitoring), um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Gemeinde sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Gemeinde Hodenhagen ist angehalten, die Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren und ggf. deren Ausführung durchzusetzen.

Die Kontrolle der funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist ebenfalls durch die Gemeinde durchzuführen (Monitoring).

Bei Bedarf bedient sich die Gemeinde soweit möglich der beratenden Hilfe des Landkreises Heidekreis.

## 10.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Bebauungspläne Nr. 8 „Safaripark, 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ vollständig.

Das Plangebiet wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen des „Serengeti-Parks“. Dazu gehören die Fahrgeschäfte, die kleinteiligen Nutzungen im nördlichen Bereich sowie auch die Übernachtungsmöglichkeiten im westlichen und nördlichen Bereich und die Freiflächen zur Tierhaltung im südlichen Bereich.

Die Umgebung des Plangebietes wird in nordöstlicher sowie östlicher Richtung von Ackerflächen geprägt. Südwestlich, südlich, westlich und nordwestlich grenzen Gehölzbestände (Fichtenforst) an das Plangebiet an. Westlich unmittelbar angrenzend des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Norden des Plangebietes verläuft die Meiß. Das Plangebiet wird durchgequert von den Gewässern 3. Ordnung, dem „Neuer Dowegraben“ und dem „Feldgraben“.

### Ziele der Planung

Mit der hier vorliegenden Planung sollen die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparkes planungsrechtlich gesichert und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung eröffnet werden.

Es sollen der Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“, 1. Änderung und der B-Plan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ sowie weitere baurechtlich genehmigte Nutzungen überplant werden, um für die bestehende Parkflächen die Festsetzungen zusammen zu fassen, neu zu ordnen und aktualisieren zu können. Der Katalog der zulässigen Nutzungen des Parks aus den bestehenden Bebauungsplänen sollen zusammengeführt und in diesem Zuge redaktionell überarbeitet und ergänzt werden, da einige der baurechtlich genehmigten Nutzungen nicht über den derzeitigen Nutzungskatalog abgedeckt werden. Ferner sollen die bestehenden Waldflächen teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Waldflächen wurden fachgutachterlich untersucht. Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung festgestellt, dass durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch begleitende CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -vermeidung) die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt werden. Ein Konzept dazu liegt vor.

Ebenso wurden die Lärmauswirkungen gutachterlich überprüft. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Sondergebietsflächen, erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenen schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Waldflächen zu erwarten. Im Bereich der Sondergebiete der bestehenden Bebauungspläne sind die Eingriffe bereits zulässig. Ein Ausgleich ist für diese Flächen nicht zu erbringen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Aufgrund der Höhenbegrenzungen und der Festsetzung der randlichen Eingrünung im Plangebiet ist ebenfalls nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

#### Kompensation des Eingriffs

Im Plangebiet werden die markanten und deutlich zusammenhängenden Gehölzbestände, die private Grünfläche „Sichtschutzwall“ und voraussichtlich die Fläche „Abstandsgrün“ sowie die randliche Eingrünung im nördlichen Bereich, zum Erhalt festgesetzt. Die Waldflächen werden teilweise in Sondergebiete überführt und müssen teilweise gem. Waldrecht kompensiert werden (Falls die Nutzungen noch nicht durch umfängliche Baugenehmigungen zulässig sind). Es sind umfangreiche Ersatzaufforstungsmaßnahmen zu leisten. Diese werden vor allem über die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH vertraglich gesichert.

Der „Anlageplan 1“, mit dem in der Vergangenheit die internen Kompensationsmaßnahmen dokumentiert wurden, kann im Zuge dieser Planung entfallen. Durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sind in Zukunft keine Kompensationsmaßnahmen für Bauvorhaben im Rahmen dieser Versiegelung zu erbringen. Die bereits umgesetzten und jeweiligen Vorhaben zugeordneten Flächen werden im Zuge dieser Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

#### Planungsalternativen

Eine Standortdiskussion scheidet aufgrund der Tatsache aus, dass es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Bestandssicherung und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten handelt. Diese müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Ferner handelt es sich bei der hier vorliegenden Planung um die Aufhebung von zwei Bestandsplänen und der Zusammenführung zu einem Gesamtplan.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da auch zukünftig im Plangebiet die Nutzung als Tier- und Freizeitpark erfolgen soll.

## **Teil C:**

### **11 Abwägung und Beschlussfassung**

#### Abwägung

Siehe Anhangdatei 2.

#### Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ der Gemeinde Hodenhagen inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Hodenhagen beschlossen.

Hodenhagen,

L. S.

Der Gemeindedirektor

---

Im Auftrag der Gemeinde Hodenhagen:  
H&P, Laatzen, Dez. 2020 / Juli 2021