

Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“

mit Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 „Safari-Park“, 1. Änderung und B-Plan Nr. 31 „Serengeti-Park Erweiterung“

Entwurf: 04.05.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen und Schaustellungen,
- Spielplätze, Hochseilgarten und Klettergarten,
- Tierhäuser (Ställe, Freigehege, Streichelzoo) und die zur Tierhaltung notwendigen Lagerflächen und Nebenanlagen,
- sonstige Anlagen, Einrichtungen und befestigten Flächen, die der Erschließung dienen,
- land- und wassergebundene Fortbewegungsmittel und die erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Eisenbahnen, Einschienenbahnen, Seilbahnen und seilbahnähnliche Konstruktionen oder Lifte und die dazugehörigen Bahnhöfe,
- gastronomische Einrichtungen und Kioske,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (in SO1a und d auch Baumhäuser und Stelzenhäuser),
- Veranstaltungsflächen, die auch selbstständig, ohne funktionalen Bezug zum Serengeti-Park, genutzt werden können,
- Veranstaltungsgebäude und Veranstaltungszelte,
- Servicegebäude (wie z.B. Rezeption, Information, Wasch- und Sanitäreinrichtungen),
- Grünanlagen, Wasserflächen,
- Stellplätze für die Besucher des Serengeti-Parks sowie parkeigener Fahrzeuge,
- Standplätze für Wohnmobile, die in funktionalem Zusammenhang zum Serengeti-Park stehen,
- Büros und Verwaltungseinrichtungen des Serengeti-Parks,
- Werkstätten, Betriebstankstellen und betriebsbezogene Autowaschanlagen,
- sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Erschließung dienen,
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die dem Betrieb der Anlage dienen, u.a. Lagerhallen, Lagerflächen, Werkstätten, Pumpstationen, Heizöllagerflächen, Propanbehälter, Dachflächen-Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie Freiflächenanlagen, letztere auf max. 0,5 ha,
- Tor- und Zaunanlagen, Wach- und Aussichtstürme, Masten,
- Grillplätze,
- Brückenanlagen,
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Werbeanlagen gewerblicher Art, die der Vermarktung des „erweiterten Kooperationsraumes Aller-Leine-Tal“, sowie den Kooperationspartnern des Serengeti-Parks dienen.

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, dürfen eine Grundfläche von 2.500 m² in der Summe aller Baugebiete insgesamt nicht überschreiten.*

1.1.3 *Die in der Planzeichnung angegebene max. zulässige Versiegelung (GRZ) gilt inklusive befestigter Wege, Plätze, wasserundurchlässig befestigter Stellplatzflächen, Gewässerflächen und inkl. von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.*

1.1.4 *Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Versiegelung erfolgt im Zuge einer jeden Neubaumaßnahme durch den Grundstückseigentümer.*

1.2.0 Sondergebiet SO2 „Tierpark“

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

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

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

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, dürfen eine Grundfläche von 2.500 m² in der Summe aller Baugebiete insgesamt nicht überschreiten.*

1.2.3 *Die in der Planzeichnung angegebene max. zulässige Versiegelung (GRZ) gilt inklusive befestigter Wege, Plätze, Gewässerflächen und inkl. von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.*

1.2.4 *Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Versiegelung erfolgt im Zuge einer jeden Neubaumaßnahme durch den Grundstückseigentümer.*

2.0.0 Immissionsschutz

2.0.1 *Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

2.0.2 *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mind. 15 dB(A) unterschreitet.*

2.0.3 *Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.*

2.0.4 *Begriffe und Verfahren:*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5.

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

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

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

3.0.0 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

3.0.3 *Die Errichtung von akustischen- sowie von Beleuchtungsanlagen ist den SO-1 und SO2-Gebieten bis zu einer Höhe von 30 m zulässig.*

3.0.4 *Als Bezugshöhe gilt die gewachsene Erdoberfläche.*

4.0.0 Aufschüttungen und Gewässer

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

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

5.0.0 Regenwasserbeseitigung

5.0.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Neu anzulegende Fußwege sind mit breitfugigem Öko-Verbundpflaster, Betonrasensteinen, wassergebundenem Deckenaufbau der mit vergleichbar wasserdurchlässigem bzw. speicherfähigem Material zu befestigen.

6.0.0 Private Grünflächen / Maßnahmenflächen

6.0.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Sichtschutzwall“ ist die Anlage eines bepflanzten / begrüneten Sichtschutzwalls zulässig. Die Bepflanzung ist analog folgender Pflanzliste, 5.0.3, vorzunehmen. Eine Einzäunung ist nur auf der Südseite des Walls zulässig.

6.0.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Vollzogene Kompensation“ sind im Rahmen zurückliegender Baugenehmigungen durchgeführte Pflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine bauliche oder sonstige Nutzung ist unzulässig.

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

6.0.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Abstandsgrün“ in Kombination mit einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist in einem 12 m breiten Streifen, Fläche ca. 1.900 m², mit standortheimischen Gehölzen so zu bepflanzen, dass sich ein pultdachartiger Waldrand einstellt. Dabei sind folgende Gehölzarten in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m² zu verwenden:

Heister, Pflanzqualität 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) in der hinteren Reihe
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der hinteren Reihe
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher, Pflanzqualität 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) in der vorderen Reihe
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) in der vorderen Reihe
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundrose (*Rosa canina*) in der vorderen Reihe
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) in der vorderen Reihe

6.0.5 Der südlich des Bachlaufs 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. Insgesamt sind 500 Stecklinge folgender Arten zu gleichen Anteilen einzubringen:

- Schmalblättrige Blasen-Segge (*Carex vesicaria*)
- Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)
- Schilfrohr (*Phragmites australis*)

- Flatter-Binse (*Juncus effusus*)
- Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)

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

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

- vorhandener Wald,
- 4,0 m breiter 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 gemäß Pflanzliste,
- Grenze Sondergebiet.

Der im Brandschutzstreifen liegende, durchgängig anzulegende Weg ist an seinen Enden an das vorhandene Wegenetz anzuschließen.

6.0.7 Die konkreten Anforderungen sind mit der zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

7.0.0 Grünordnung

7.0.1 Innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze vollständig zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Stamm- oder Wurzelbereich unzulässig.

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

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

7.0.4 Für die im Bereich der SO-Gebiete vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm ist im Vorfeld im Fall einer Fällung oder eines radikalen Rückschnittes eine Untersuchung (*Sichtkontrolle*) im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten *durch eine qualifizierte Person* durchzuführen. Falls erforderlich, sind CEF- Maßnahmen zu ergreifen.

8.0.0 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz)

Bauzeitenregelung (Vögel / Fledermäuse)

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

9.0.0 Externe Kompensation

Bis zum Satzungsbeschluss sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 7.342 Wertpunkten gemäß Modell des Nds. Städtetages. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.
- Ersatzflächen mit dem Faktor 1:1 der „Poolflächen“ des ehem. Anlageplans 1 von 19.780 m². Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.
- Maßnahmen zur Ersatzaufforstung / waldbauliche Maßnahmen, insgesamt auf 66.000 m² (6,6 ha). Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen):

- Rauchschwalben:

Im Falle eines Abriss der Gebäude in der Untersuchungsfläche C sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Erhalt der lokalen Population erforderlich. Es sind mindestens 10 geeignete Nisthilfen in neu gebauten Gebäuden oder geeigneten Gebäuden im Umfeld fachgerecht anzubringen.

- Fledermäuse:

Im Fall von Fällarbeiten sind vorhandene Baumhöhlen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren und sind bis zur Fällung zu versiegeln. Gebäude sind vor dem Abriss durch einen fachgutachter auf die Anwesenheit von Fledermäusen („Gebäudefledermäuse“) hin zu überprüfen.

Fäll- und Abrissarbeiten sind von funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu begleiten.

Bezüglich so genannter „Waldfledermäuse“ sind im Fall von Fällarbeiten 38 Kästen pro ha im Kastenmix in der Umgebung in 3 m Höhe mit unterschiedlicher Exposition zu Sonne anzubringen.

Es ist im Zuge von Fäll- und / oder Abrissarbeiten ein Kasten-Konzept auszuarbeiten und die Maßnahmen sind einer Erfolgskontrolle (Monitoring) zu unterziehen. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld konkret mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die konkreten Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Sämtliche Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

ALLGEMEINE HINWEISE

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

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

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).

Lärmgutachten

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

110 kV-Leitung

Im Bereich der 110 kV-Leitung ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eingeschränkt und die Höhenentwicklung ist im Vorfeld einer geplanten Baumaßnahme mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Pflanzstreifen

Auf den Flächen östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, wird die Eingrünung auf einer Breite von 10 m vervollständigt. Hier ist zu beachten, dass in diesem Bereich eine Gashochdruckleitung verläuft und die Pflanzenauswahl im Vorfeld der Pflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen ist. Die Flächen werden zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke (vgl. Lärmgutachten sowie Punkt 2 der textlichen Festsetzungen), werden bei der Gemeinde Hodenhagen zur Einsicht bereitgehalten.