



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

Redaktioneller Hinweis:
Änderungen / Ergänzungen gegenüber
dem Vorentwurf sind *kursiv markiert*.

Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 04.05.2018 (redaktionell überarbeitet: 31.05.2018)

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzten / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	5
1 Rechtsgrundlagen	5
2 Einleitung	5
2.1 Allgemeines Ziel / Entwicklungsvorstellungen	5
2.2 Verfahren / Planungsanlass	6
3 Rahmenbedingungen	8
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
4 Übergeordnete Planungsvorgaben	11
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	20
5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	21
5.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	21
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	24
5.3 Immissionsschutz	28
5.4 Verkehrserschließung	30
5.5 Wasserwirtschaft	31
5.6 Grünordnung und Kompensation, Artenschutz	32
6 Sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	34
7 Städtebauliche Werte	37
8 Allgemeine Vorprüfung	38
8.1 Merkmale des Vorhabens	38
8.2 Standort des Vorhabens	39
8.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	41
8.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	42
<u>Teil B:</u>	44
9 Umweltbericht	44

9.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	44
9.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	44
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	46
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
9.5	<i>Waldumwandlung</i>	50
9.6	<i>Artenschutz</i>	55
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und <i>CEF-Maßnahmen</i>	59
9.8	Bilanzierung	60
9.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
9.10	Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	62
9.11	Überwachung	62
9.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	62
<u>Teil C:</u>		64
10	Abwägung und Beschlussfassung	64

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:	Übersicht Lage Plangebiet (unmaßstäblich)	21
Abbildung 8:	Lageplan und Nutzungsstrukturen im Plangebiet (unmaßstäblich, Kartengrundlage Vermessungsbüro Hartmann, 2016)	22
Abbildung 9:	Übersicht Versiegelungsflächen im Bereich der Sondergebiete	26
Abbildung 10:	Immissionsbelastungen	29
Abbildung 11:	Umzuwandelnde Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung	51
Abbildung 12:	Übersicht der im Rahmen des vorliegenden B-Planes umzuwandelnde Waldflächen (orange)	52
Abbildung 13:	Durch Baugenehmigung gesicherte Dschungel-Safari + Erweiterung	53
Abbildung 14:	Übersicht Untersuchungsflächen, (Eingriffsbereiche markiert).....	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wertigkeit der Waldbestände (im Zuge der vorliegenden Planung betroffene Waldflächen)	54
Tabelle 2: Übersicht Waldflächen	54
Tabelle 3: Bilanz gemäß Naturschutzrecht	60
Tabelle 4: Bilanz gemäß Waldrecht	61

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: Touristisches Gutachten, BTE, Hannover, Juni 2017*
- Anlage 7: Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017*

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 2017 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 von rd. 4,8 ha mit in die Planung einbezogen und als Sondergebiet festgesetzt. Die übrigen Waldflächen werden als Waldflächen gesichert oder eine Nutzung ist bereits durch umfängliche Baugenehmigungen zulässig. Diese Flächen müssen entsprechend sich künftig konkretisierender Bedarfe Thema zukünftiger Bauleitplanverfahren werden. In der parallel in Aufstellung befindlichen 18. Änderung des FNP werden die Waldflächen als mittelfristige Entwicklungsflächen als Sonstige Sondergebiete dargestellt.*

Die Gemeinde Hodenhagen hat 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)

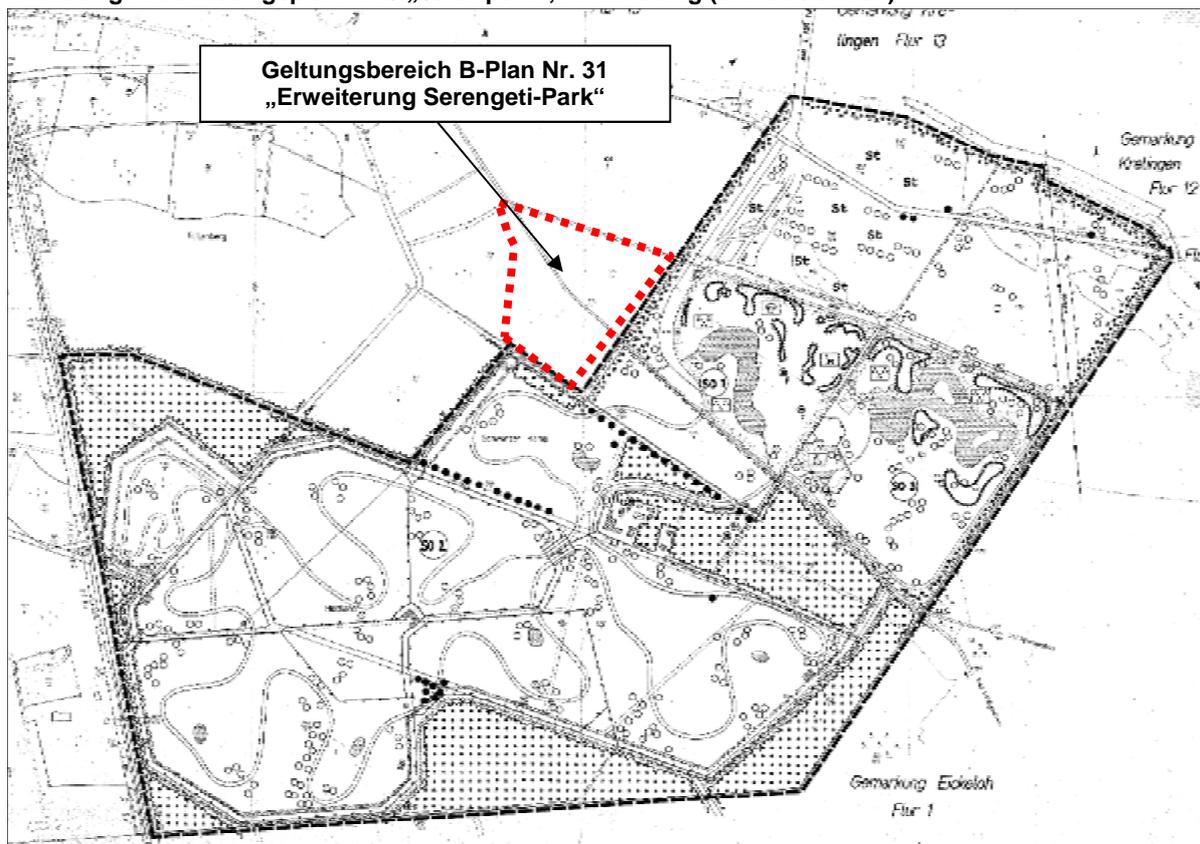
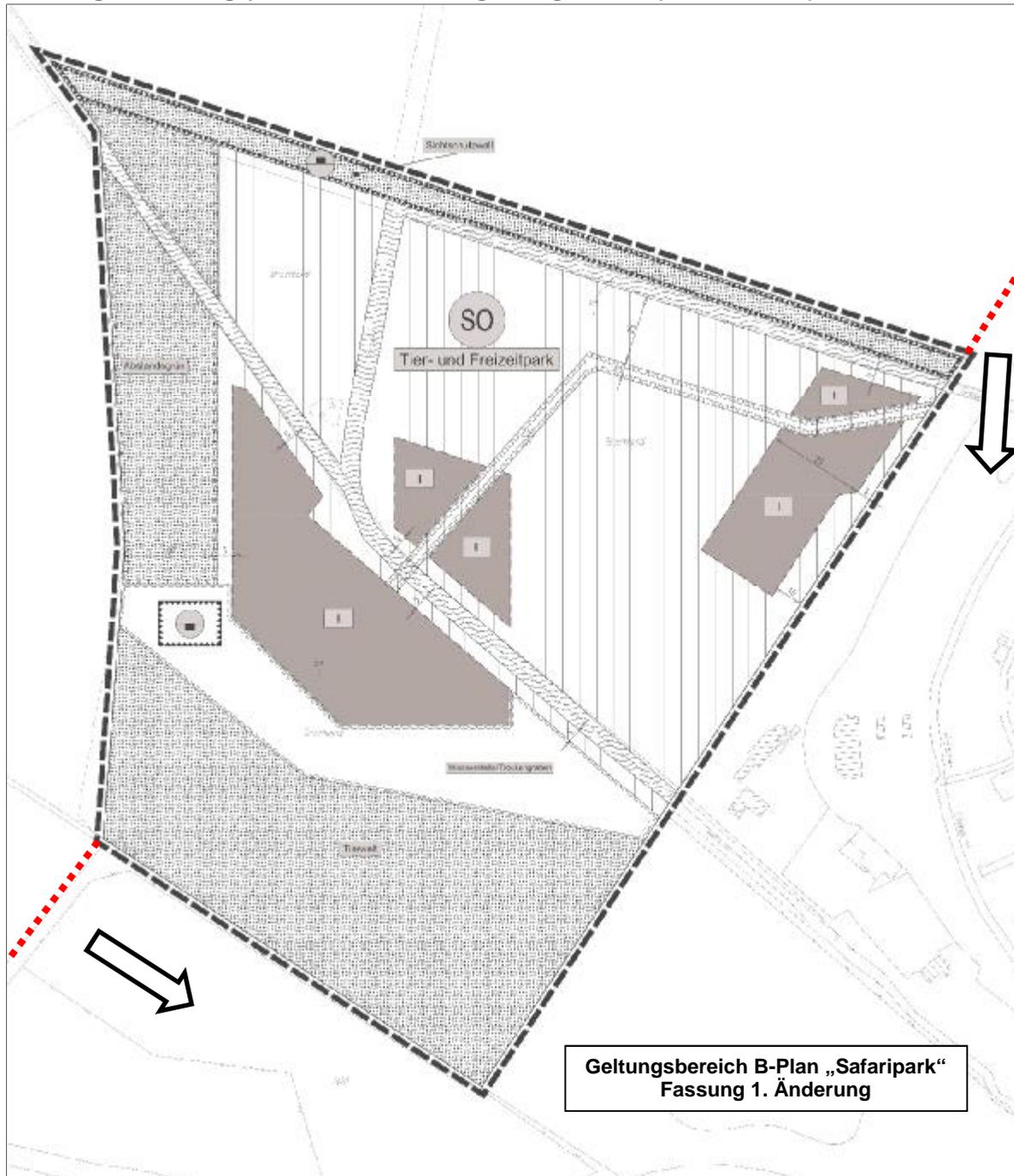


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ (unmaßstäblich)



Geltungsbereich B-Plan „Safaripark“
Fassung 1. Änderung

Ferner sollen ein Teil (rd. 4,8 ha) von den bis dato 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 zunächst im Sinne der Klarheit nur auf die Überplanung der bestehenden B-Pläne erstreckt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden erfolgt im Parallelverfahren. Im Rahmen der 18. Änderung des FNP werden die Flächen des Geltungsbereiches vollständig als Sonstige Sondergebiete dargestellt. Somit kann ein mittelfristiger Entwicklungshorizont vorbereitet werden.

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 (Zeitraum zwischen Ostern und Ende Oktober) 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 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 *die 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. *Ferner liegen für große Teile dieser Waldflächen bereits umfängliche Baugenehmigungen vor (AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7). Eine Nutzung ist daher bereits derzeit zulässig. Für diese Teile der Waldflächen ist folglich im Zuge der Planung kein Ersatz zu erbringen.*

Die weiteren, innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen, sollen bedarfsgerecht und sukzessive im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren entwickelt werden.

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.¹

¹ http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612_read-54959/

Der Serengeti-Park genießt aufgrund der Kombination aus Tierpark und Freizeitpark ein Alleinstellungsmerkmal zu den weiteren großen Freizeiteinrichtungen in der Lüneburger Heide. Dieses gilt es mittels Schaffung neuer Übernachtungsmöglichkeiten und der qualitativen Erhöhung 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 (rd. 4,8 ha) für eine bauliche und sonstige Nutzung.

Auswirkungen

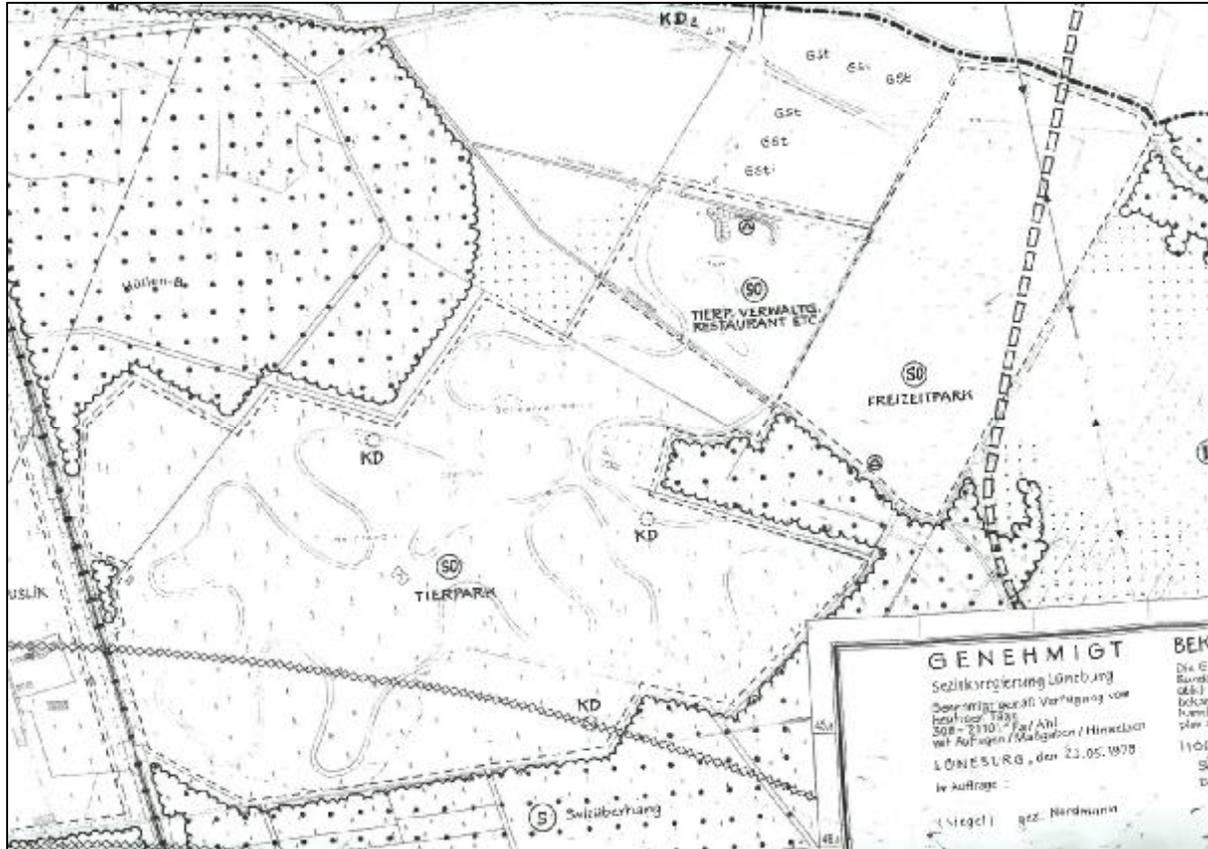
Im Ergebnis lassen die Planänderungen folgende Auswirkungen erwarten:

- 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.
- 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 Kulturdenkmalen dargestellt. Im nördlichen Teil verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung.

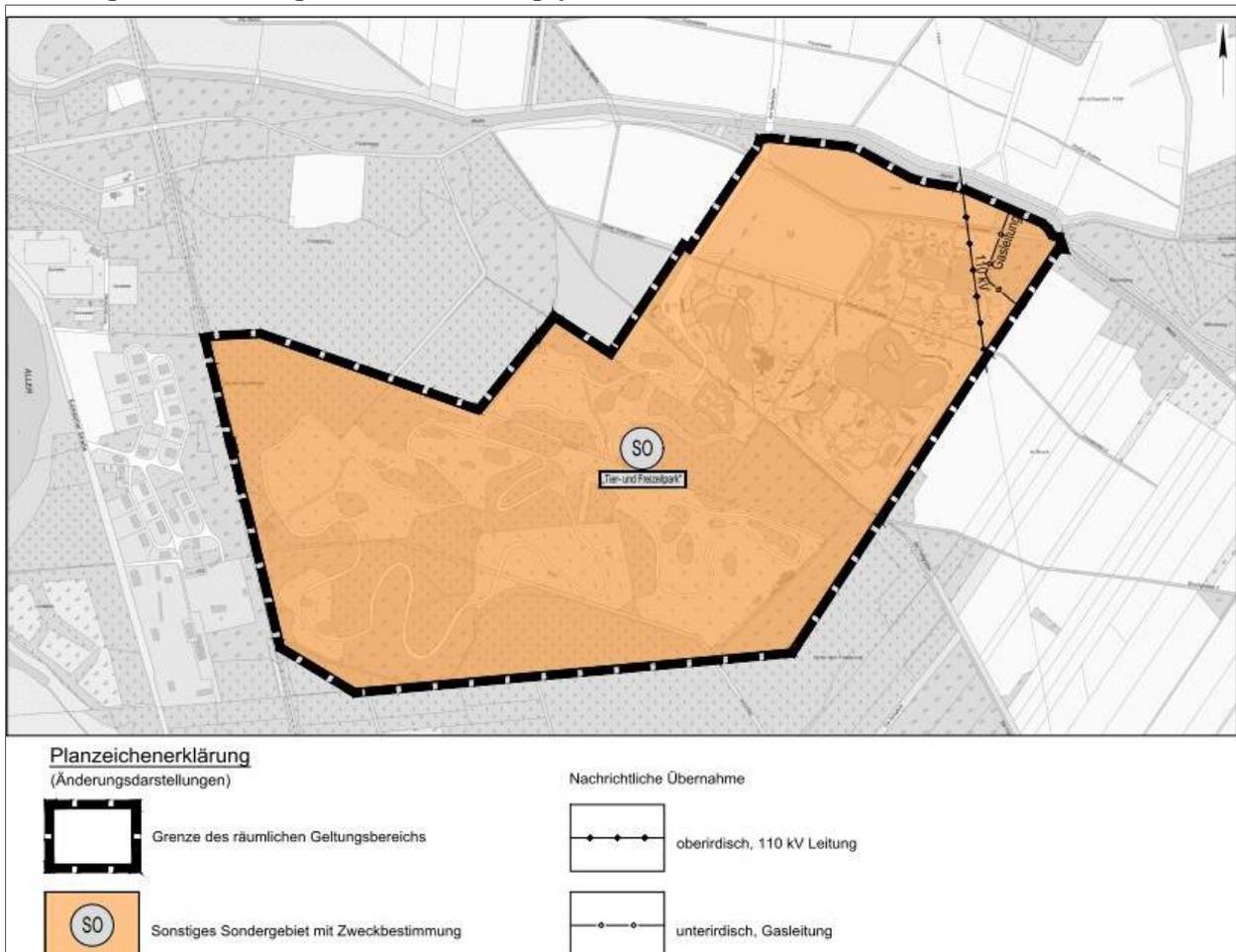
Im südlichen Anschluss an das Plangebiet werden Flächen zur Abgrenzung mit Bodenschätzen, hier „Salzüberhang“ dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr aktuell. Das Landschaftsschutzgebiet verläuft außerhalb des Planungsraumes. Im Vorlauf der Aufstellung des Bebauungsplans 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. Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt, siehe folgende Abbildung 5 (Fassung für den Feststellungsbeschluss – noch nicht genehmigt).

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



4.2 Raumordnerische Vorgaben

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008 / 2012 / 2017):

Das LROP (2008 / 2012 / 2017) bilden 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 (2008 / 2012 / 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 (rd. 4,8 ha) im Zuge der vorliegenden Planung in Anspruch genommen.

RROP 2015:

Im Rahmen des RROP 2015 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 Darstel-

lungen damit widersprüchlich sind. Ein erneutes, sich ansonsten abzeichnendes Zielabweichungsverfahren soll damit vermieden werden. *Zur Entwurfsfassung der parallel in Aufstellung 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 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 3.2.2 04).

In der Begründung zum RROP 2015 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 innerhalb des Bauungsplanes wird ein hinreichender Abstand von 30 m zum zukünftigen Waldrand eingehalten.

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 3.2.4 07.)

In der Begründung zum RROP 2015 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 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 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 wer-

den. 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 Tourismusstrukturen. 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."*²

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).

Insgesamt stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP 2008 / 2012 / 2017 und RROP 2015) 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 - 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.

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.

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

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 Kap. 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.*³

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 Erdgas Münster 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 tiefwurzeln- den 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 am 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 Gelände vorhandene Grabhügel Nr. 16 wird in der Planzeichnung als „Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt“ festgesetzt.*

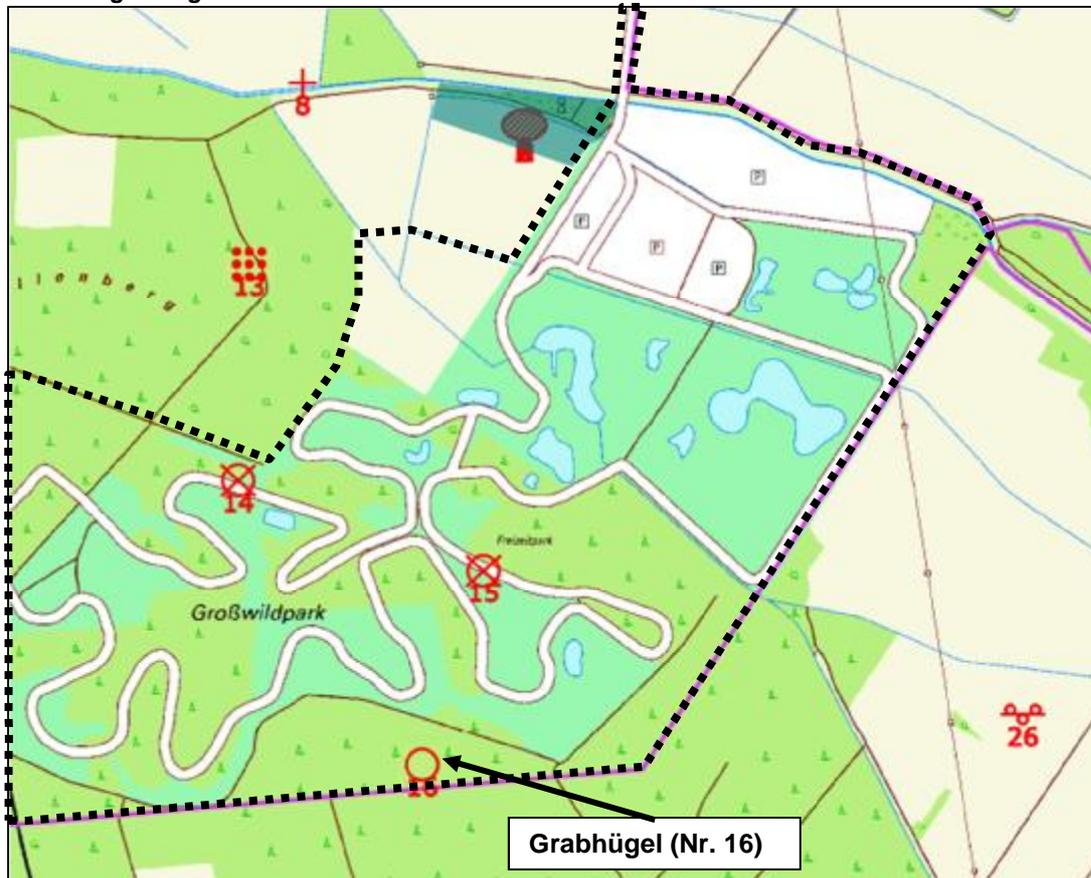
Weiterhin können bei Baumaßnahmen im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Diese sind nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 geschützt. Bodenfunde aller Art unterliegen danach der Meldepflicht.

³Zacharias Verkehrsplanungen: Ergänzende Stellungnahme per E-Mail vom 01.02.2018

Altlasten / 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.⁴

Abbildung 6: Lage Kulturdenkmale⁵



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. Im Bebauungsplan werden die Gewässerrandstreifen konkret verortet und festgesetzt. Bei vorgesehenen Änderungen im Gewässerkorridor ist der Unterhaltungsverband Meiße zu kontaktieren.*

Hochwasserschutz

Der Dachverband Aller-Böhme hat darauf hingewiesen, dass das geplante 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

⁴ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

⁵ Landkreis Heidekreis, 2016.

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 der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Demgemäß ist ein zu nahes Heranrücken etwaiger Vorhaben an den Deich zu unterbinden. Aktuell stehen die Planungskonzepte einer Ertüchtigung des Meißedeichs erkennbar nicht entgegen.

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.

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 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.

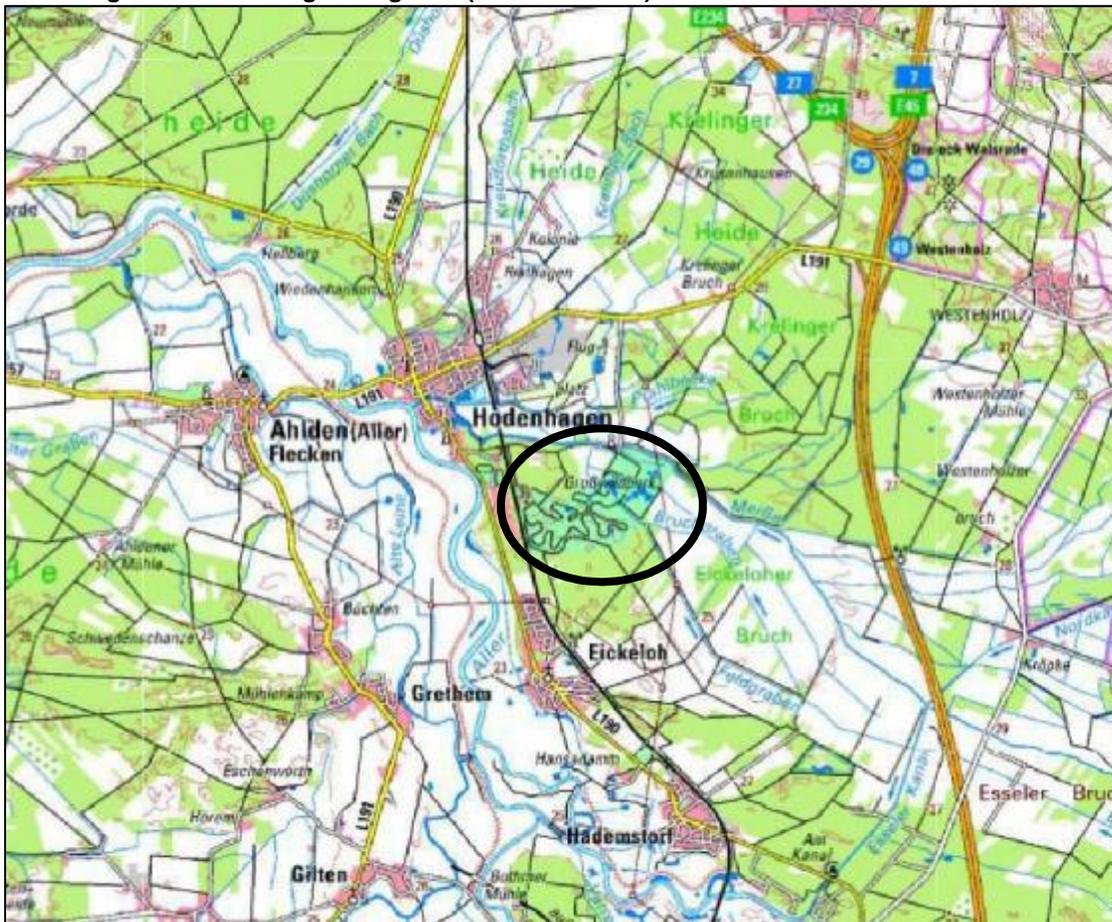
Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Nutzung als Freizeitpark auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

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.

Abbildung 7: Übersicht Lage Plangebiet (unmaßstäblich)⁶



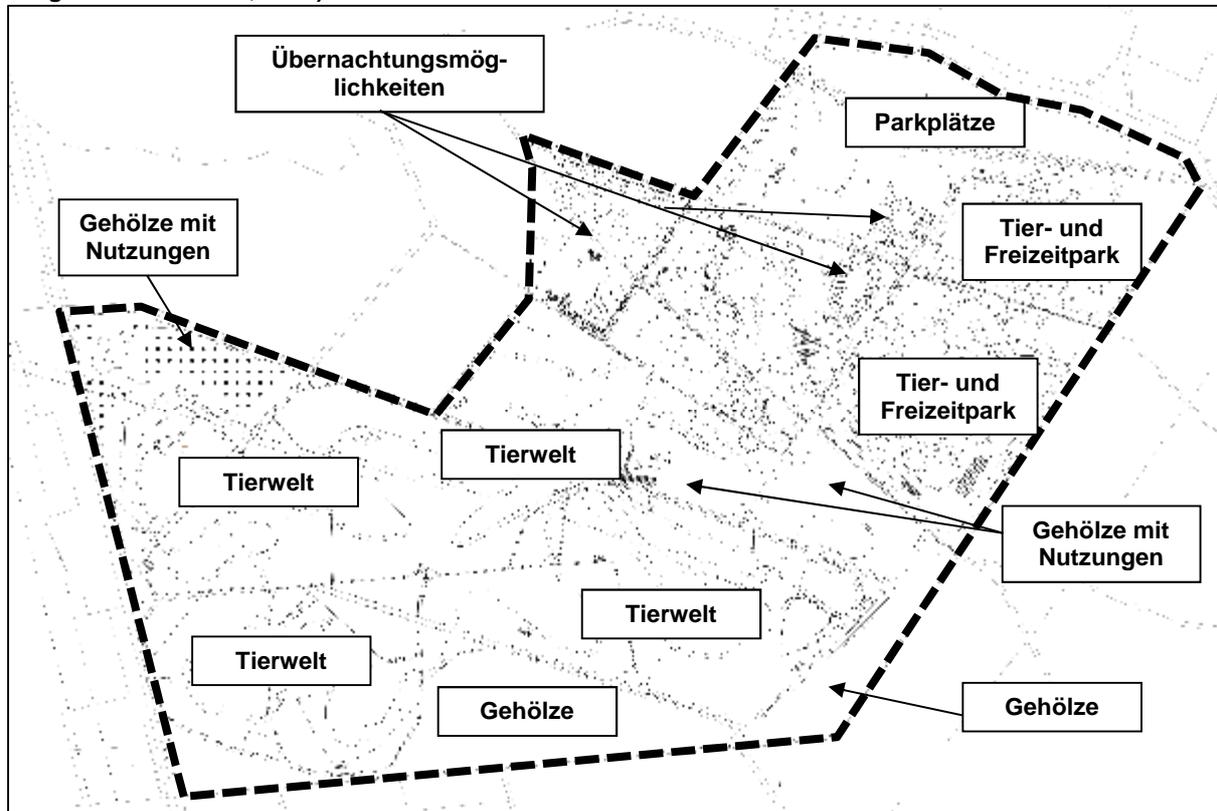
Das Plangebiet wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen des „Serengeti-Parks“ (siehe Lageplan, Abb. 8).

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.

⁶ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

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 Meißner Elbe. Das Plangebiet wird durchgequert von den Gewässern 3. Ordnung „Neuer Dowegraben“ und „Feldgraben“.

Abbildung 8: Lageplan und 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, d (gegliedert in vier 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, d „Tier- und Freizeitpark“ umfassen den nördlichen Teil des Plangebietes, welcher vornehmlich durch Freizeiteinrichtungen in Kombination mit Tierhaltung und durch Übernachtungsmöglichkeiten geprägt wird.

Die Gliederung in vier Teilbaugebiete ergibt sich zum einen aus der zulässigen Geschossigkeit in den Teilbaugebieten a, b und c und der zulässigen GRZ im Teilbaugebiet d. Die GRZ im Teilbaugebiet d ergibt sich aus der Tatsache heraus, dass die bestehenden Waldbestände zwar in Teilen rechtlich einer Waldumwandlung unterzogen werden müssen, jedoch faktisch die Nutzung der Fläche im Einklang mit den Gehölzen stattfindet. Die Gehölze sind Bestandteil des Nutzungskonzeptes. Daher spielt in diesem Teilbaugebiet die Versiegelung eine eher untergeordnete Rolle. Für die Waldflächen, für die umfängliche Baugenehmigungen

vorliegen (AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7), ist im Zuge dieser Planung kein Ersatz zu leisten. Eine Nutzung ist hier bereits zulässig („Dschungel-Safari“).

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, d -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 m² 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.⁷

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 Schauellung 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 rd. 7261 m². Im Hinblick auf eine stetig

⁷ http://www.heidekreis.de/desktopdefault.aspx/tabid-7814/13612_read-54959/

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 m² darf summarisch in allen Baugebieten nicht überschritten werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung

Auf Grundlage einer detaillierten Flächenbilanz des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Peter Hartmann vom 18.10.2017 konnten die bisher versiegelten Flächen in den Sondergebieten ermittelt werden (siehe Abb. 9). Der Vermesser unterteilte seine Berechnungen in den Bereich Nord = SO1 und den Bereich Süd = SO2. Eine weitere Differenzierung des Bereichs Nord in die Teilbaugebiete SO1 a, b, c, d wurde nicht vorgenommen. Den Daten kann entnommen werden, dass im Bereich des SO1-Gebietes zurzeit eine Versiegelung inklusive der Gewässer von rd. 26 % gegeben ist. Im Bereich des SO2-Gebietes ist eine Versiegelung von rd. 8 % vorhanden. Darin enthalten sind alle befestigten Wegeflächen wie auch alle Gewässerflächen.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt für das Gebiet SO2 eine Versiegelung von 10% zu, sprich setzt eine Grundflächenzahl von 0,1 fest. Darin enthalten sind sämtliche baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen etc. im Sinne § 14. 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. Ebenso muss der Park in diesem Bereich, genauso wie in SO1, regelmäßig neue Attraktionen einbauen. Der Nutzungskatalog in den textlichen Festsetzungen setzt dafür die Rahmenbedingungen. Es wird deutlich, dass hier keine flächenintensiven Baumaßnahmen vorgesehen sind. Dennoch bedarf es auch für die tendenziell eher punktuellen und linienförmigen Maßnahmen (z.B. für Fundamente von Seilbahnen oder sonstige Fortbewegungsmittel) einer entsprechenden Versiegelungsreserve. Die hier vorgesehene Reserve von 2% der Gesamtfläche des Baugebietes ist sachgerecht. Die zulässige Gesamtversiegelung von 10% 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, Personalhäuser, 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 10%. Auch ein solcher Versiegelungsgrad entspricht immer noch der seit jeher plangewollten Gebietscharakteristik für den Südteil, 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 Flä-

chen 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 eine größere Fläche vollzogen wird, oder verlagert werden, was unter Auflösung des sog. „Anlageplans“ vertraglich 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.

Für das Baugebiet SO1, hier vor allem die Teile a, b und c gilt, dass die Gemeinde Hodenhagen generell davon ausgeht, dass das gesamte Baugebiet intensiv anthropogen vorbelastet ist. Zwar ist derzeit rechnerisch nur gut ein Viertel (s.o.: 26%) der Fläche versiegelt, jedoch verfälscht diese Zahl die örtliche Situation in Teilbereichen, weil Grundlage der Berechnung des Vermessers auch die Waldflächen sowie z.B. die nördlich randlagigen Stellplatzareale waren. In den zentralen, intensiv genutzten Teilflächen von SO1 liegt die Versiegelung derzeit deutlich höher, ohne dass darunter die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Parks leidet. Vielmehr ist es mittlerweile kennzeichnend, dass der nördliche Teil sich durch die intensive Nutzung auszeichnet und damit den 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. Die tatsächliche Versiegelung des Heideparks umfasst 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 und es darf daher davon ausgegangen werden, dass die bisher im Vergleich geringfügige Versiegelung des Serengeti-Parks sich peu a peu der des Heideparks annähern wird.

Die Gemeinde Hodenhagen bleibt mit der Festsetzung von 40% dennoch bewusst unter den Zulässigkeiten im Heidepark. Dem entsprechend verbleiben dem Park ca. 14 % 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.

Analog zu SO2, siehe oben, gilt auch hier, dass die Gemeinde unterstellt, dass einerseits bereits die Väter des Altplans mit Blick auf die gewollte Gebietscharakteristik im Nordteil eine Versiegelung von 40% 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 ebenfalls nicht als erheblich einzustufen sind – dies gilt umso mehr, da hier – anders als im Südteil - keine Grünstrukturen mit erhöhtem Schutzanspruch vorhanden sind.

Die tatsächliche derzeitige Versiegelung, Stand Okt. 2017, ist durch ein Flächenkataster belegt, welches bei Neuplanungen oder anderen Veränderungen fortgeschrieben oder jährlich aktualisiert wird. Der Serengeti-Park führt hierüber gegenüber der Bauaufsichtsbehörde einen entsprechenden Nachweis.

Abbildung 9: Übersicht Versiegelungsflächen im Bereich der Sondergebiete⁸

Beschreibung	Fläche	nicht befestigte Fläche	befestigt Fläche	nicht bebaute Fläche	bebaute Fläche	Fläche ohne Gewässer	Gewässer	Versiegelung	Versiegelung plus Gewässer
Bereich Nord	740.229 m ² 100%	635.207 m ²	105.022 m ² 14,19%	717.254 m ²	22.976 m ² 3,10%	677.059 m ²	63.170 m ² 8,53%	127.997 m ² 17,29%	191.167 m ² 25,83%
Bereich Süd	682.756 m ² 100%	641.732 m ²	41.024 m ² 6,01%	679.286 m ²	3.470 m ² 0,51%	674.044 m ²	8.712 m ² 1,28%	44.494 m ² 6,52%	53.207 m ² 7,79%

Für die SO1 a, b, c -Gebiete wird aufgrund der Vorbelastungen eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Alle Eingriffe, die sich innerhalb dieser Versiegelungsrate bewegen, sind nicht gesondert zu kompensieren. Die Versiegelungsrate fällt in diesen Bereichen entsprechend aus, da die vorhandenen abgedichteten Wasserflächen als versiegelte Flächen bewertet werden. Darüber hinaus stellt sich der nördliche Bereich des Parks durch die Fahrgeschäfte und Attraktionen als verdichteter und intensiver genutzt dar als der südliche Bereich. Für das Teilbaugebiet SO1 d wird die zulässige Versiegelung auf 0,1 begrenzt, da hier eine extensive Nutzung in der Umgebung der vorhandenen Gehölze durchgeführt werden soll und somit auf eine höhere Versiegelungsrate verzichtet werden kann.

Auf den Flächen des SO2-Gebietes wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Darin sind die Erschließungsanlagen enthalten. Aufgrund der Größe der Fläche kann somit ein angemessenes Maß an Versiegelung für die Tierhaltungsanlagen und die Erschließungswege ermöglicht werden.

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.

Durch die verbindliche Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahlen und die externe Kompensation der im ehem. „Anlageplan 1“ (vgl. Vorentwurf) bereits abgebuchten Flächen kann der bisherige „Anlageplan 1“, der einen Flächenpool von gebietsinternen Kompensationsflächen enthält, die im Zuge von Baugenehmigungen step by step gleichsam abgebucht wurden, entfallen.

⁸ Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Hartmann, 18.10.2017

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in den SO1 a, b, c, d -Gebieten „Tier- und Freizeitpark“ auf 30 Meter, im SO2-Gebiet „Tierpark“ auf 10 Meter begrenzt. Als Bezugshöhe gilt dabei die gewachsene Erdoberfläche.

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.

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, d -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.

Im SO1 a, b, c, d - 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. Jenseits der Waldbestände besteht kein Erfordernis für die Festsetzung von Baugrenzen (vgl. auch Ursprungsplan, der völlig auf Baugrenzen verzichtet).

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 10).*

Abbildung 10: Immissionsbelastungen⁹

IO	Stockwerk	Nutzung	IRW ^{a)} tags	IRW ^{b)} nachts	SO 1-3 Lik ^{c)}	SO 1-3 Lik ^{d)}	< IRW tags ^{e)}	< IRW nachts ^{e)}	Serengeti Park L _{IT} ^{e)}
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

- IMMISSIONSRICHTWERT tags
- dto. nachts
- IMMISSIONSKONTINGENT tags
- dto. nachts
- BEURTEILUNGSPEGEL durch den bestehenden Serengeti-Park tags
- Unterschreitung der Immissionsrichtwerte d. das Sondergebiet tags
- dto. nachts

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

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.¹⁰

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

⁹ Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016)

¹⁰ Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“ in Hodenhagen (20.10.2016)

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.¹¹

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-

¹¹ 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.¹²

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 Parkraumbelastung 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 Parkraumangebotes darzulegen. Denkbar wäre hier z.B. die Einrichtung eines „Shuttleverkehrs“ vom Flugplatz in Hodenhagen.

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.

¹² 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 m², 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 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 zum Satzungsbeschluss entsprechend extern im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

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 wird ein markanter innergebietlicher, bisher unberührter Gehölzbestand im zentralen südlichen Teil geschützt.

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.

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 m²* zulässig.

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.

Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung

Durch die Planung wird die zentral im Plangebiet gelegene Waldzunge als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Eine bauliche Inanspruchnahme wäre somit zukünftig möglich. Eine Kompensation nach Waldrecht ist jedoch nur für einen Teil der Flächen erforderlich. Für Teile der Waldzunge im Bereich SO1d liegen bereits umfängliche Baugenehmigungen vor (AZ: 01032381/10 und AZ: 03031438/7). Ein Ersatz ist für diese Flächen nicht notwendig, da eine Nutzung bereits zulässig ist. Für die betroffenen Waldflächen im SO1-Gebiet wird von einer „Doppelkompensation“ abgesehen. Es wird für diese Fläche der Wald gemäß Gutachten ersetzt. Ergänzend wird auf § 8 Abs. 6 NWaldLG verwiesen. Demnach „Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht“. Eine weitere naturschutzfachliche Kompensation, die über den Ersatz der Waldflächen hinausgeht, wird hier nicht als erforderlich angesehen. Die Gemeinde Hodenhagen erkennt hier eine Sonder-situation, da zum einen die betroffene Waldbereich derzeit schon infolge genehmigter angrenzender und interner Nutzungen stark vorbelastet ist, zum zweiten im betroffenen Bereich mit dem festgesetzten zulässigem Maß an Versiegelung (GRZ 0,1) sichergestellt wird, dass die Bodenfunktionen (nach Waldumwandlung) zu großen Teilen erhalten bleiben und drittens faktisch sogar davon auszugehen ist, dass ein erheblicher Teil der Bäume sogar erhalten bleibt, wenn gleich nicht mehr als Wald, so aber als bereichsprägende Gehölze / Gehölzgruppen. Mit anderen Worten: Der Bereich unterscheidet sich nach Umwandlung erheblich etwa von einer Umwandlungsfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes mit einer i.d.R. hohen Versiegelung von bis zu 80%.

Für die Sondergebiete ist eine Versiegelung bereits auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne planungsrechtlich zulässig. Es wird für das SO1-Gebiet eine GRZ von 0,4 und für das SO2-Gebiet eine GRZ von 0,1 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.

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 m² 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, siehe oben. Daher werden die bereits verbuchten / umgesetzten Maßnahmen extern kompensiert. Hier sind 19.780 m² (rd. 2,0 ha) extern durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

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.

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

Externe Kompensation

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen sowie die Ersatzflächen für die Waldflächen werden zum Satzungsbeschluss benannt und vertraglich gesichert.

6 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.

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 si-

herzustellen. 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.

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.“

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 HQ₁₀₀-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 HQ₁₀₀ 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_{extrem} (Risikogebiet) werden auch potenziell überflutbare Bereiche hinter Deichen (Hochwasserschutzanlagen) dargestellt. D.h., auch bei einem ausreichend vorhandenen Deich würde das Risikogebiet dahinter Risikogebiet bleiben.

Landesstraße

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

7 Städtebauliche Werte

Sondergebiet SO1 a „Tier- und Freizeitpark“	63,84 ha	41,58 %
Sondergebiet SO1 b „Tier- und Freizeitpark“	1,02 ha	0,66 %
Sondergebiet SO1 c „Tier- und Freizeitpark“	1,84 ha	1,19 %
Sondergebiet SO1 d „Tier- und Freizeitpark“	7,25 ha	4,73 %
Sondergebiet SO2 „Tierpark“	53,55 ha	34,89 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,34 ha	0,22 %
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße Serengeti-Park“	0,08 ha	0,05 %
Flächen für Wald	15,97 ha	10,40 %
Private Grünfläche „Brandschutzstreifen“	8,07 ha	5,29 %
Private Grünfläche „Abstandsgrün“	0,61 ha	0,39 %
Private Grünfläche „Sichtschutzwall“	0,33 ha	0,21 %
Private Grünfläche „Tierwelt“	0,60 ha	0,39 %
Summe Plangebiet, rd.	153,51 ha	100 %

Anmerkung: Die Flächenbilanzierung auf S. 26 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).

8 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 2 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.

8.1 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. 0,4* zulässig sein und im SO1 d-Gebiet eine Grundflächenzahl von *0,1*. 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 *0,1 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. *Lediglich die zentrale Waldzunge wird als Sondergebiet festgesetzt. Für einen Großteil der Waldfläche liegen bereits umfängliche Baugenehmigungen vor. Ein Ersatz für diesen Teil der Waldflächen ist somit nicht notwendig. Für die übrigen Waldflächen muss eine entsprechende waldrechtliche Kompensation bis zum Satzungsbeschluss gesichert 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.

8.2 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 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 nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.¹³

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.

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

¹³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

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.

§ 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 künftig 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 Landröhrichfläche 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.

8.3 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 werden 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.*

8.4 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 (Saisonbetrieb, 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:

9 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.

9.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hodenhagen möchte mit der hier vorliegenden Planung die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparkes 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.

9.2 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.*

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 Biotop“ 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.

9.3 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 die 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.*

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 vermeiden 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.¹⁴

Altlablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹⁵

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.*

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 ein-

¹⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

stellt. 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 (außerhalb des Geltungsbereiches)* und durch die Begrenzung der Höhenentwicklungen in den Sondergebieten, ist für die Landschaft kein erhebliches Risiko aus der Planung ableitbar.

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.

9.4 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 (Zunge im zentralen Bereich)* 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.

9.5 Waldumwandlung

Im Zuge der hier vorliegenden Planung wird zur kurzfristigen Entwicklungsmöglichkeit des Parks und zur Abbildung der faktischen Nutzung im Plangebiet die Umwandlung von 47.606 m² (4,8 ha) Wald notwendig.

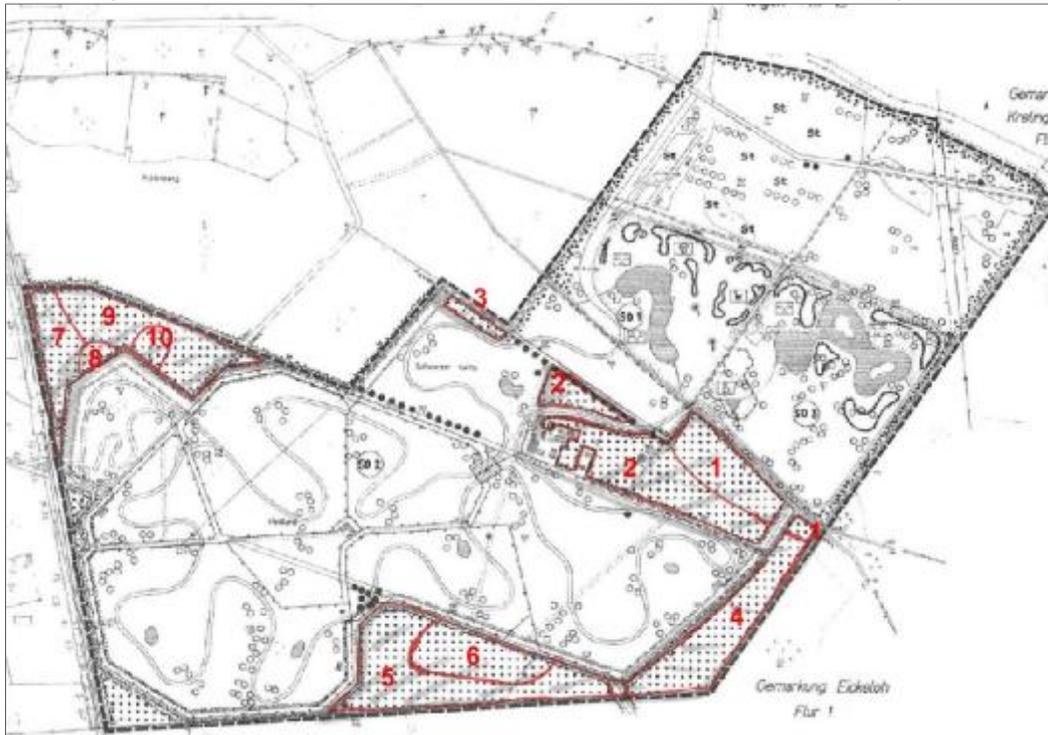
Unter Berücksichtigung des vom Fachgutachter ermittelten Ersatzaufforstungsverhältnisses wird ein Aufforstungsbedarf von rd. 6,6 ha erforderlich. Der folgenden Abbildung 11 sind die im Plangebiet insgesamt befindlichen Waldflächen zu entnehmen.

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: flächenintensive Nutzungen können hier nicht entwickelt werden. 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.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans wird im Hinblick auf einen kurzfristigen Entwicklungshorizont und der faktischen Nutzung der Flächen ein Teil der ursprünglich geplanten Flächen, nämlich die zentral gelegene Waldzunge, soweit sie nicht schon genehmigte Nutzungen enthält und damit eine Waldumwandlung nicht mehr erforderlich ist, als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Überführung der zentralen Waldzunge in Baugebiete ist geboten. Die Lage dieses Areals inmitten der Baugebiete bietet beste Voraussetzungen für eine Erweiterung. Mit Blick auf den Bestand vor Ort und die zentrale Lage lässt sich die Ein-

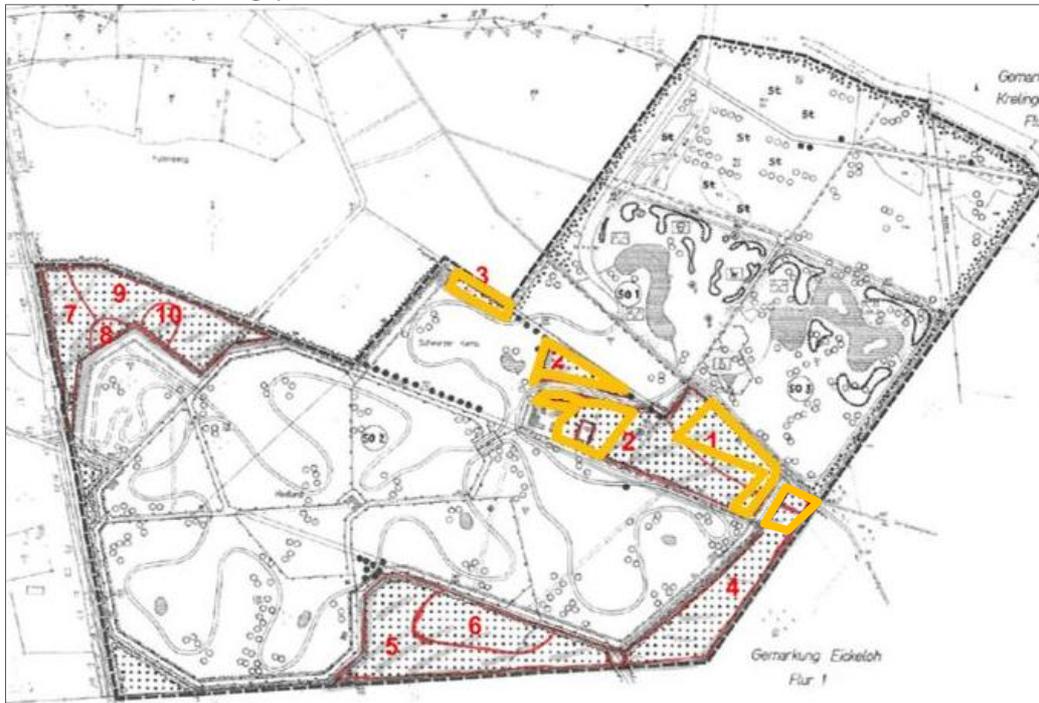
beziehung dieses Bereichs ohne weitere Ausführungen begründen. Die übrigen, randlagigen Waldflächen werden (weiterhin) als Waldflächen festgesetzt. Eine bedarfsgerechte, schrittweise Entwicklung weiterer Flächen muss somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in zukünftigen Bauleitplanverfahren erfolgen. Die 18. Änderung des FNP schafft dafür bereits die Voraussetzungen.

Abbildung 11: Umzuwandelnde Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung ¹⁶



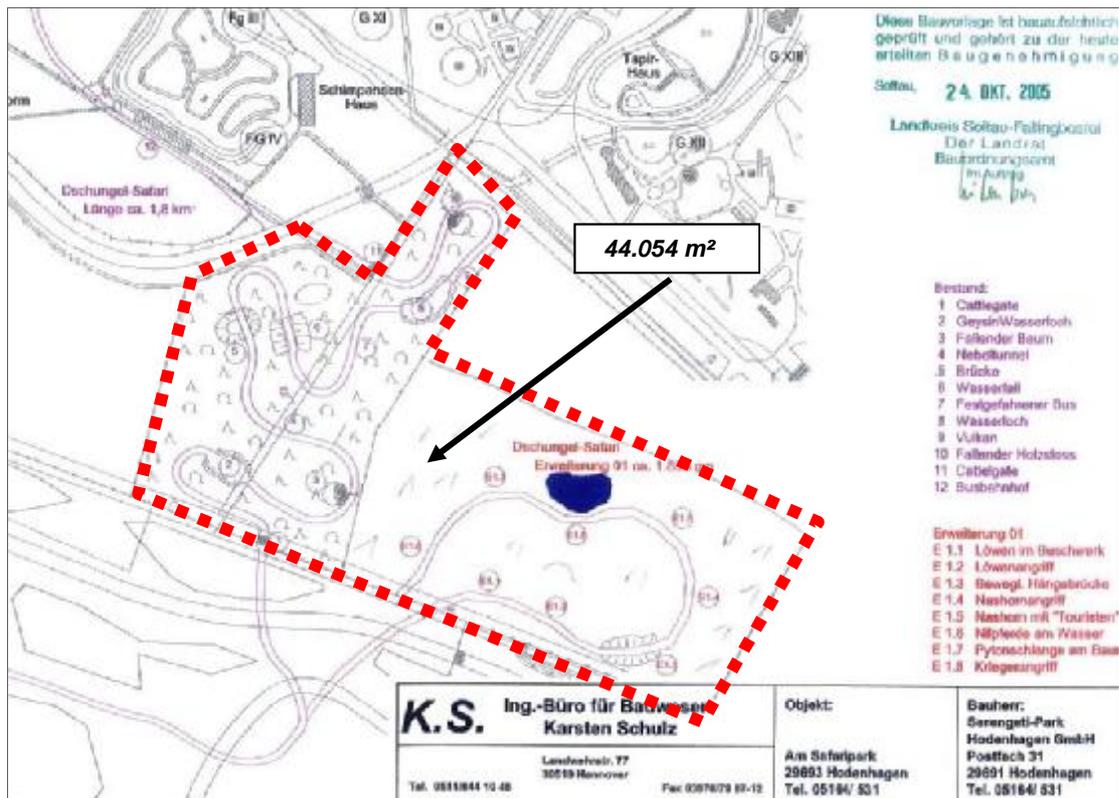
¹⁶ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017

Abbildung 12: Übersicht der im Rahmen des vorliegenden B-Planes umzuwandelnde Waldflächen (orange)¹⁷



¹⁷ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017 und eigene Darstellung

Abbildung 13: Durch Baugenehmigung gesicherte Dschungel-Safari + Erweiterung



Dieser Bebauungsplan ersetzt eine förmliche Waldumwandelungsgenehmigung nach NWaldLG¹⁸. Die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Waldumwandlung wurden daher in diesem Verfahren geprüft.

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.

Im Zuge der Stellungnahme wurden die Waldflächen nach Wertigkeit in verschiedene Bereiche eingeteilt (siehe Abb. 11, 12). Dies ermöglicht es, den Ersatzaufforstungsbedarf für einzelne Teilflächen zu ermitteln. Dabei wurden durch den Gutachter jeweils die Nutzfunktion, die Schutzfunktion und die Erholungsfunktion bewertet. Der Tabelle 1 ist die Wertigkeit der jeweiligen Waldbestände zu entnehmen.

¹⁸ Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 21.03.2002, zuletzt geändert am 13.10.2011

Tabelle 1: Wertigkeit der Waldbestände (im Zuge der vorliegenden Planung betroffene Waldflächen)¹⁹

Wertigkeitsstufen: 1 = unterdurchschnittlich, 2 = durchschnittlich, 3 = überdurchschnittlich, 4 = herausragend.

Bestand (Lage siehe Abb. 1)	Fläche [m ²]	Zuschlag für Sonder- situation	Wertigkeitsstufe			Gesamt- wertigkeit
			Nutz- funktion	Schutz- funktion	Erholungs- funktion	
1	29.330	-	2	3	2	2,3
2	53.550	-	2	3	2	2,3
3	3.330	-	2	3	1	2,0
4	35.100	-	2	3	1	2,0
5	42.850	-	3	3	1	2,3
6	21.450	-	2	2	1	1,7
7	13.090	-	2	3	2	2,3
8	3.200	-	Nichtholzbodenfläche			
9	31.400	-	2	3	2	2,3
10	4.670	-	2	2	2	2,0

Anhand der vom Gutachter bestimmten Wertigkeit der Waldbestände kann der erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf hergeleitet werden (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Übersicht Waldflächen

Fläche (Bezeichnung)	Ersatzaufforstungs- bedarf (Aufforstung Verhältnis 1:1)	Ersatz- auffor- stungs- verhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (<u>Aufforstungsbedarf gesamt</u>)
1 tlw. und 2 tlw.	41.138 m ²	1 : 1,4	57.593 m ²
3	3.330 m ²	1 : 1,3	4.329 m ²
4 tlw.	3.138 m ²	1 : 1,3	4.079 m ²
gesamt	47.606 m² (4,8 ha)		66.001 m² (6,6 ha)

Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass für die teilweise Inanspruchnahme der Flächen 1, 2, 4 und der gesamten Fläche 3 ein Ersatzaufforstungsbedarf inkl. Zusatzfaktor von 66.001 m² (6,6 ha) erfolgen muss.

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 die Bestände 1 und 3 als Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Insofern berührt deren Beseitigung das allgemeine Verschlechterungsgebot der FFH-Richtlinie.

Um über das Bauleitplanverfahren eine Enthftung 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

¹⁹ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017

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 erforderlicher Kompensationsmaßnahmen als zulässig.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend vertraglich gesichert.

9.6 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.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass im Zuge dieser Planung nur die Flächen C tlw. und die Fläche D komplett als Sondergebiet festgesetzt werden. Die restlichen Waldflächen bleiben vorerst erhalten.

Abbildung 14: Übersicht Untersuchungsflächen, (Eingriffsbereiche markiert)²⁰



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 („Aller-

²⁰ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016 / 2018)

weltsarten“) 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. Es befindet sich auf einer Kiefer ein Horst, auf dem mindestens zwei Jungvögel flügge wurden. Daher kann es im Rahmen der Planung baubedingt, insbesondere 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.

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 Fleischfütterungen 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 Sperber große Jagdreviere von 6-7 km² 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 Verbotstatbe-

stände 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 ausgegangen 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. 9.7 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.

Eine detaillierte Beschreibung der CEF-Maßnahmen und der Vermeidungsmaßnahmen wird im Kap. 9.7 dargelegt.²¹

9.7 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 Eingriffsminderung gegeben. So können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden.

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.

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 Beräumung des Baufeldes hat außerhalb der Kernbrutzeit (Anfang März bis Ende Juli) stattzufinden.

CEF-Maßnahmen

Rauchschwalbe:

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.

²¹ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016 / 2018)

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.

9.8 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 0,4 und für das SO1 d-Gebiet und das SO2-Gebiet eine GRZ von 0,1 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.

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 m² 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 Bauungsplanes ist es, den so genannten „Anlagenplan 1“ aufzulösen. Daher werden die bereits verbuchten / umgesetzten Maßnahmen extern kompensiert. Hier sind 19.780 m² (2,0 ha) extern durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Zusammenfassung:

Tabelle 3: Bilanz gemäß Naturschutzrecht

Art	m²	Kompensationserfordernis
Private Grünfläche „Tierwelt“	7.342	z.B. Acker von Werteinheit 1 auf 3 = 3.671 m ²
Vollzogene Maßnahmen „Anlagenplan 1“	19.780	z.B. Verhältnis 1 : 1 z.B. 19.780 m ² Acker

Waldrecht:

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung werden 47.606 m² (4,8 ha) Waldfläche einer baulichen und sonstigen Nutzung als Sondergebiet zugeführt. Gemäß forstfachlichen Beitrag besteht somit ein Ersatzaufforstungsbedarf insgesamt von 66.001 m² (6,6 ha) (vgl. Kap. 9.5). Für die betroffenen Waldflächen im SO1-Gebiet wird aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen und durch die vorhandenen Nutzungen von einer „Doppelkompensation“ abgesehen. Es wird für diese Fläche der Wald gemäß Gutachten ersetzt. Ergänzend wird auf § 8 (6) NWaldLG verwiesen. Demnach „Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht“. Eine weitere naturschutzfachliche Kompensation, die über den Ersatz der Waldflächen hinausgeht, ist demnach nicht notwendig.

Tabelle 4: Bilanz gemäß Waldrecht

Fläche (Bezeichnung)	Ersatzaufforstungsbedarf (Aufforstung Verhältnis 1:1)	Ersatz- auffors- tungs- verhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (Aufforstungsbedarf <u>gesamt</u>)
1 tlw. und 2 tlw.	41.138 m ²	1 : 1,4	57.593 m ²
3	3.330 m ²	1 : 1,3	4.329 m ²
4 tlw.	3.138 m ²	1 : 1,3	4.079 m ²
gesamt	47.606 m² (4,8 ha)		66.001 m² (6,6 ha)

Die Kompensationsflächen (naturschutzrechtlich und waldderechtlich) gemäß der Bilanzierung unter Kap. 9.8 werden zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

9.9 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.

9.10 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.*

9.11 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.

9.12 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 Meiße. 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 bestehenden 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.*

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 umfangreiche Baugenehmigungen zulässig sind). *Die Flächen der vorangegangenen Kompensationen des ehem. „Anlageplan 1“ (vgl. Vorentwurf) werden im Verhältnis 1:1 extern kompensiert und der „Anlageplan 1“ wird aufgelöst.*

Für die Sondergebiete ist eine Versiegelung bereits auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne planungsrechtlich zulässig. Eine Kompensation nach Naturschutzrecht ist für die Flächenversiegelung somit nicht erforderlich.

Die Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

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:

10 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

NN

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 Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Hodenhagen:
H&P, Laatzen, Mai 2018