

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

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

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

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

1.2.0 Sondergebiet SO2 „Tierpark“

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

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

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

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen des Serengeti-Parks, diese dürfen eine Geschossfläche von 2.500 m² in der Summe aller Baugebiete insgesamt nicht überschreiten.

1.3.0 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

2.0.0 Immissionsschutz

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

2.0.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{den} den Immissionsrichtwert nach Freizeitlärm-Richtlinie/TA-Lärm um mind. 15 dB(A) unterschreitet.

2.0.3 Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{den} nicht überschritten wird.

2.0.4 Begriffe und Verfahren:

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

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

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

3.0.0 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

3.0.3 Abweichend von den festgesetzten Höhenregelungen gilt für Werbeanlagen jedweder Art eine zulässige max. Höhe von 20 m (Oberkante der Werbefläche) über Bezugspunkt. In einem Abstand von bis zu 100 m von der Ostkante des Geltungsbereichs (und damit vom Landschaftsschutzgebiet) sind Werbeanlagen zulässig bis zu einer Höhe von 5 m (Oberkante der Werbefläche) über Bezugspunkt. Diese reduzierte Höhenzulässigkeit gilt generell für Fremdwerbeanlagen.

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

3.0.5 Als Bezugshöhe gilt die gewachsene Erdoberfläche.

4.0.0 Aufschüttungen und Gewässer

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

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

5.0.0 Regenwasserbeseitigung

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

6.0.0 Private Grünflächen / Maßnahmenflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.0.5 Der südlich des Bachlaufs verbleibende 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 mordenartig ca. 80 bis 100 cm tief abzutragen. Die gesamte Fläche ist, mit Ausnahme der wasserführenden Senken, mit einer Initialpflanzung von Röhrichtstecklingen zu belegen. Insgesamt sind 500 Stecklinge folgender Arten zu gleichen Anteilen einzubringen:

- Schmalblättrige Blasen-Segge (Carex vesicaria)
- Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea)
- Schilfrohr (Phragmites australis)
- Flatter-Binsen (Juncus effusus)
- Sumpf-Schwertelie (Iris pseudacorus)

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

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

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

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

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

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

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

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

7.0.0 Grünordnung / Wald

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

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

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

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

7.0.5 Für die innerhalb der gebietsinternen festgesetzten Waldfläche gelegenen, genehmigten Nutzung (Dehungeel-Safari, AZ: 01032381/10 und AZ: 03031436/7) sind Erneuerungen / Modernisierungen / etc. zulässig. Ebenso zulässig sind Ersatzbauten im gleichen (genehmigten) Eingriffsumfang.

8.0.0 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

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

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

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

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

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

9.0.0 Weitere Kompensation

Bis zum Satzungsbeschluss sind folgende Maßnahmen erforderlich:

9.0.1 Maßnahmen zur Ersatzaufzucht / waldbauliche Maßnahmen Insgesamt auf 34.672 m² (ca. 3,47 ha). Die Maßnahmen werden über die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH gesichert:

Es werden folgende Ersatzaufzuchtflächen in Anspruch genommen:

- Gemeinde Niehagen: 7.198 m², Gemarkung Gilten, Flur 1, Flurstück 12/1.
- Gemeinde Eessel: 13.496 m², Gemarkung Eessel, Flur 3, Flurstück 21.
- Stadt Walsrode: 8.793 m², Gemarkung Westentholz, Flur 2, Flurstück 65/2.
- Gemeinde Neuenkirchen: 7.183 m², Gemarkung Schwalingen, Flur 1, Flurstück 17.

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

Fledermäuse:

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

- Folgende Kastenkombinationen sind anzubringen:
- 4 Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler 1FF)
- 4 Fledermaushöhlenkästen (z.B. Schwegler 2F)
- 1 Großraumhölle (z.B. Schwegler 1FS)
- 1 Fledermaus-Großraum-Flachkasten (z.B. Schwegler 3FF).

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

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

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

Teilfläche / Größe	Anzahl Kästen	Anmerkungen
M 1 / 9.197 m ²	30 (3 Kastengruppen)	Größte Teilfläche mit schon vorhandenen Habitatbäumen
M 3 / 3.100 m ²	20 (2 Kastengruppe)	Alter Kiefernbestand
M5 / 1.385 m ²	10 (1 Kastengruppe)	Kiefernbestand
M 8 / 417 m ²	10 (1 Kastengruppe)	Kiefernbestand
M 13 / 6.765 m ²	30 (3 Kastengruppen)	Bestand mit Altbäumen (u.a. Eichen BHD 80 cm)
M 14 / 2.200 m ²	20 (2 Kastengruppen)	Bestand mit Altbäumen (u.a. Eichen BHD 80 cm)
M 15 / 6.010 m ²	20 (2 Kastengruppen)	Im Übergang zum Waldrand mit einzelnen älteren Kiefern

CEF-Maßnahmen bei Abriss von Gebäuden:

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

Lage der Gebäude; A = Elefantenhaus, B = Nilgau-Stall, C = Lagerschuppen, D = Wasserhaus



(Planfestsetzungen inhaltlich veraltet)

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

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

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

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

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

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

ALLGEMEINE HINWEISE

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

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

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

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

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

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

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

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

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118, zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung.
- Bauzonenverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Oberflächenverordnung 1990 - PlanVZ) 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 Überleitungsverpflicht § 245c BauGB 2017* wird dieses Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften festgesetzt und abgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des 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“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen, den L. S. Bürgermeister (Tamke)