

Landkreis Heidekreis, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Gemeinde Hodenhagen  
über Samtgemeinde Ahlden  
Bahnhofstr. 30  
29693 Hodenhagen

Fachbereich: Wirtschaft, Bauen, Umwelt, Straßen  
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung  
Gebäude: Harburger Straße 2  
29614 Soltau  
Zimmer: 310  
Name: Frau Wortmann  
Telefon: 05191/970-841  
Telefax: 05191/970-900841  
E-Mail: a.wortmann@heidekreis.de  
Internet: www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.22.014.007**  
Antragsteller: Gemeinde Hodenhagen  
über Samtgemeinde Ahlden  
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**  
Titel: Bebauungsplan Nr. 35 "Freizeit- und Serengeti-Park" mit Aufhebung der B-Pläne Nr. 8  
"Safaripark i.d.F. der 1. Änderung und Nr. 31 "Erweiterung Serengeti-Park"

Datum:  
26.10.2016

## Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

### Regionalplanung

#### *Zu Begründung + textliche Festsetzungen allgemein*

Ziel der vorliegenden Planung ist, die bestehenden Flächen und baulichen Anlagen des Tier- und Freizeitparks Serengeti planungsrechtlich zu sichern. Ein weiteres Ziel der Planung ist es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die mittel- bis langfristige Entwicklung des Serengeti-Parks vorzubereiten und zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist durch die Aufstellung eines Bauleitplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Hierzu ist bei der Planaufstellung eine Vielzahl von Belangen, die in § 1 Abs. 6 BauGB benannt sind, zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.

Die zum jetzigen Planungsstand verwendeten Planungsgrundlagen zu Bestand und Entwicklung des Serengeti-Parks werden hierfür als nicht ausreichend erachtet. Die Begründung des Bebauungsplans wird als zu allgemein gehalten beurteilt. Der Serengeti-Park wird hier isoliert betrachtet. Auf andere Einrichtungen in unmittelbarem Umfeld wird kein Bezug genommen.

Um die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele zu erreichen und die Anforderungen des BauGB's an die Aufstellung eines Bauleitplans zu erfüllen, wird es bei der Dimension des Serengeti-Parks für erforderlich erachtet, dass der Planung wesentlich detailliertere Informati-

#### Konten der Kreiskasse:

Kreissparkasse Fallingbostal  
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24  
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau  
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44  
BIC NOLA DE 21 SOL

onen zu Bestand und Entwicklung des Tier- und Freizeitparkes zugrunde gelegt werden und sich die Begründung weitaus mehr mit der Wirkung der Planung auf den Raum auseinandersetzt. Dies kann z.B. in Form eines Fachbeitrags, eines Entwicklungskonzeptes oder einer Auswirkungsanalyse geschehen.

Wesentliche Inhalte dabei sind u.a. eine planungsrechtliche Einordnung, eine detaillierte Erfassung der bestehenden Einrichtungen und Nutzungen, die Darstellung und Analyse des Ferienparkkonzeptes, eine Nutzungsprognose, eine Wettbewerbsanalyse (Einordnung in Tourismusregion Lüneburger Heide), Auswirkungen auf Tourismus und Erholung sowie auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen im Raum. Die Raumverträglichkeit des prognostizierten Bedarfs muss in den Ausführungen erkennbar sein.

Allein die Tatsache, dass durch die Festsetzungen in SO3 »Beherbergung« die planungsrechtliche Grundlage für 300 Hütten plus weitere Übernachtungsanlagen in nicht benannter Anzahl sowie dazugehörige Freizeitinfrastruktur geschaffen werden soll, bedarf einer nachvollziehbaren Begründung des Bedarfs sowie der Raumverträglichkeit.

Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO2 »Tierpark« und SO1 a, b, c sind zu allgemein gehalten. Hier lassen die Festsetzungen eine Vielzahl von Entwicklungen zu. Dies ist nicht im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Ebenso ist ein wichtiger Aspekt die Betroffenheit der umgebenden Landschaft, insbesondere des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes hinsichtlich der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch hohe Bauwerke zu untersuchen. Die Aussage, dass das Landschaftsbild nicht betroffen ist, wird nicht geteilt. (zu Begründung 5.2.2 Maß der baulichen Entwicklung - Höhenentwicklung, 8.2 Standort des Vorhabens - Landschaftsbild)

#### *Zu Begründung 4.2 Raumordnerische Vorgaben*

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind nach derzeitigem Stand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015), das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008/2012, Entwurf 2016), das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG).

Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, es wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Im Jahr 2008 wurde das LROP 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert, diese LROP-Änderungsverordnung ist am 03.10.2012 wirksam geworden. Die für den Bebauungsplan relevanten Vorgaben des wirksamen LROPs sind zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Darüber hinaus hat die niedersächsische Landesregierung am 24.06.2014 per Kabinettsbeschluss die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens für den Entwurf zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) gestartet.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Überarbeitung des Entwurfs zur Änderung der Verordnung über das LROP hat das Kabinett am 26. April 2016 zugestimmt, dass der geänderte Entwurf dem Landtag gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) zur Stellungnahme zugeleitet wird. Die rechtsförmliche Überprüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Durch den Entwurf des LROPs sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Inhalte des LROP-Entwurfs sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend zu beachten.

Am 25. September 2015 hat der Kreistag des Landkreises Heidekreis beschlossen für den Entwurf 2015 des »Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis« (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen. In der Zwischenzeit ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen und die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet.

Der Entwurf 2015 des »Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis« setzt sich zusammen aus der Beschreibenden Darstellung, der Zeichnerischen Darstellung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Auch für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Festlegungen des LROP-Entwurfs und RROP-Entwurfs sind bei der vorliegenden Planaufstellung dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei die zeichnerischen (Zeichnerische Darstellung) sowie textlichen Festlegungen (Beschreibung und deren Begründung) von Relevanz sind. Bislang befasst sich die Begründung des Bebauungsplans nahezu ausschließlich mit den Festlegungen der Zeichnerischen Darstellung.

Ich möchte auch darauf hinweisen, dass die Raumordnungsbehörde gemäß § 14 Abs. 2 ROG raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie die Entscheidung über deren Zulässigkeit befristet untersagen kann, wenn sich ein Raumordnungsplan in Aufstellung befindet und wenn zu befürchten ist, dass die Planung oder Maßnahme die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Die Dauer der Untersagung beträgt bis zu zwei Jahre. Eine Verlängerung ist möglich.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festlegungen des ROG, LROP 2008/2012, RROP 2015 benannt, die für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans relevant sind. Die wesentlichen Festlegungen finden sich bei den Themen Entwicklung der zentralörtlichen Struktur, Erholung/Tourismus und Forstwirtschaft. Dabei ist zu beachten, dass in der Stellungnahme nur einige wesentliche Festlegungen exemplarisch benannt werden, bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die aufgeführten Punkte zu vervollständigen und in der Begründung des Bebauungsplans ist der direkte Bezug der Festlegungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die vorgegebenen Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen. Neben den Vorgaben der

Raumordnung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind auch die Festlegungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs sowie allgemeine textliche Festlegungen zu den relevanten Bereichen mit in die Betrachtung einzubeziehen.

#### *ROG*

§ 2 Abs. Nr. 4 ROG macht Vorgaben zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Hierzu sind auch Einrichtungen für die Erholung zu zählen. Durch diese Festlegungen sollen geeignete Gebiete und Standorte für die Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport gesichert und entwickelt werden. Die ökonomische Bedeutung der Erholungsflächen und Erholungseinrichtungen spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

Mit der ökonomischen Bedeutung der standort- und flächenbezogenen Festlegungen u.a. im Bereich des Tourismus befasst sich § 2 Abs. Nr. 4 ROG. Hier stehen die regionale Tourismus- und Freizeitwirtschaft und die wirtschaftliche Wertschöpfung für Kommunen und Landkreise im Vordergrund (Umsätze durch Übernachtungs- und Tagesgäste, Arbeitsplätze, Einkommen usw.)

#### *LROP 2008/2012*

Das LROP trifft zu touristischen Einrichtungen unter LROP 2012 2.1 05 1-3 folgende Festlegungen: 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.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch Waldflächen in größerem Umfang betroffen. Gemäß LROP 2012 3.2.1 02 1 soll Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden.

Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden. (LROP 2012 3.2.1 03 2)

#### *RROP 2015*

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)

Wald soll im Landkreis Heidekreis wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, das Klima, als nachwachsender Rohstoff und für die Erholung der Bevölkerung erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden. (RROP 2015 3.2.2 01)

Waldränder sollen im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden. (RROP 2015 3.2.2 04)

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 zu 3.2.1 03 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. (RROP 2015 zu 3.2.2 04) Mit dieser Vorgabe des RROP 2015 hat sich der Bebauungsplan nachvollziehbar auseinanderzusetzen.

Besucherstarke Standorte, wie der Serengeti-Park Hodenhagen, mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« mit der Wirkung eines Zieles der Raumordnung festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. (RROP 2015 3.2.4 07)

Mit dem Planzeichen »Regional bedeutsamer 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. 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 kann es sich z.B. um große Freizeitparks, Center-Parks, ein massiertes und vielfältiges Freizeitangebot an Badeseen handeln. (RROP 2015 zu 3.2.4 07)

Die Begründung des B-Plans kommt in Kapitel 4.2 Raumordnerische Vorgaben auf Seite 13 zu dem Schluss, dass »das Vorhaben demgemäß nicht als raumwirksames Vorhaben einzuschätzen ist. Auf ein Raumordnungsverfahren kann daher nach Auffassung der Gemeinde Hodenhagen verzichtet werden«.

Nach der Legaldefinition in § 3 Nr. 6 ROG ist ein Vorhaben raumbedeutsam, wenn es Raum in Anspruch nimmt oder die räumliche Entwicklung bzw. Funktion eines Gebietes beeinflusst. Maßgeblich für die Beurteilung der Raumbedeutsamkeit eines Vorhabens ist die Einzelfallbe-

trachtung. Dabei sind folgende Aspekte die Dimension des Vorhabens, besondere Merkmale des Standortes und die Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen als Beurteilungskriterien heranzuziehen.

Mit einer Flächengröße von 150 ha des Geltungsbereiches nimmt der Serengeti-Park einen Bereich von beträchtlicher Größe in Anspruch. Mit einem überregionalen Einzugsgebiet wirkt sich der Freizeitpark über die Grenzen des Landkreises Heidekreis raumbeeinflussend aus. Allein schon die Tatsache, dass der Serengeti-Park in der Zeichnerischen Darstellung des RROPs als »Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt« festgelegt ist stellt dessen Raumbedeutsamkeit außer Frage.

Folgende gesetzliche Vorgaben des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) und des Gesetzes zur Neuordnung des niedersächsischen Raumordnungsrechts (NROG) zur Mitteilungspflicht von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie zur Erfordernis von Raumordnungsverfahren möchte ich in Erinnerung rufen und dringend auf deren Beachtung hinweisen.

Nach § 16 Abs. 1 NROG haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aufeinander und untereinander abzustimmen.

Nach § 16 Abs. 2 NROG sind die Behörden des Landes, die Gemeinden und Landkreise sowie die der Aufsicht des Landes unterstehenden sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, den Landesplanungsbehörden die raumbbeanspruchenden oder raumbeeinflussenden Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben aus ihrem Zuständigkeitsbereich frühzeitig mitzuteilen.

Nach § 16 Abs. 3 NROG ist den Landesplanungsbehörden auf Verlangen über Planungen und Maßnahmen, die für die Raumordnung Bedeutung haben können, Auskunft zu erteilen; auf Verlangen ist die Auskunft in elektronischer Form zu erteilen. Die Auskunftspflicht gilt auch für Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 ROG prüft die für Raumordnung zuständige Landesbehörde in einem besonderen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 1 der Raumordnungsverordnung (Raumordnungsverfahren) die Raumverträglichkeit.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ROG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird.

Nach § 9 Abs. 2 liegen die Voraussetzungen, unter denen von der Durchführung eines bundesrechtlich vorgesehenen Raumordnungsverfahrens gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ROG abgesehen werden kann, insbesondere vor, wenn die Planung oder Maßnahme

1. räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht,
2. den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungs- oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit des Vorhabens nicht nach einem Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit der Rechtswirkung der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben bestimmt oder
3. in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist.

Die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens trifft in jedem Fall die zuständige Landesplanungsbehörde. Da die Prüfung über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens bislang noch nicht erfolgt ist, hat diese bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu erfolgen. Diesbezüglich ist Kontakt mit der Unteren Landesplanungsbehörde aufzunehmen.

#### *Zu Begründung 5.2.1 Art der baulichen Nutzung*

In der Begründung des Bebauungsplans unter 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Seite 19) wird der Hinweis gegeben, dass der Serengeti-Park für eine autarke Energieversorgung die Errichtung von Windenergieanlagen plant. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen für Windenergieanlagen getroffen werden und deutlich darauf hingewiesen, dass der gemeinsame F-Plan der Samtgemeinden Ahlden, Rethem und Schwarmstedt weitere Planungen für Windenergieanlagen und die Errichtung von Windenergieanlagen ausschließt. Die Errichtung von Windenergieanlagen in dem in der Begründung angegebenen Bereich wird wegen der vorherrschenden Landschaftsstrukturen als äußerst kritisch erachtet.

#### **Bauleitplanung**

Es fehlen die Präambel und die Verfahrensvermerke.

In Bezug auf die Inanspruchnahme von gebietsinternen Waldflächen fällt die Standortwahl/ Alternativenprüfung, trotz Vorbelastung dieser Flächen, etwas „dünn“ aus. Dieser Aspekt bedarf einer Überarbeitung. Zudem weisen sowohl die Planzeichnung als auch die Begründung thematische Lücken auf (vgl. u. a. Immissionsschutz, Kartierung des Artenschutzes usw.). Eine Prüfung dieser Punkte kann im Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nicht erfolgen.

Die Aussage, dass sich beispielsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen den anderen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen haben (vgl. S. 18 Begründung) ist zu ungenau. Zudem deckt sich diese Aussage nicht mehr mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2. Diese textliche Festsetzung sollte zusätzlich um das Wort „insgesamt“ ergänzt werden, um Missverständnisse zu vermeiden.

Die Überlegungen zur Realisierung von Windenergieanlagen (vgl. S 19) sollten thematisch aus der aktuellen Planung herausgehalten werden. Hierzu bedürfte es eines gesonderten Verfahrens.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 35 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplans jeweils eines eigenen Umweltberichts bedürfen.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Eine abschließende, sachgerechte naturschutzfachliche Stellungnahme ist aufgrund fehlender, derzeit aber laufender Untersuchungen nicht möglich. Folgende Hinweise zum Verfahrensstand möchte ich geben:

Die Einrichtung und der Betrieb „mobiler Unterkünfte“ wird im Hinblick auf die Verortung innerhalb der Tiergehege als kritisch eingeschätzt. Gerade den Tieren in den tagsüber unbegrenzt besuchten Gehegen, müssen ausreichend Ruhezeiten zugestanden werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Plan keine Errichtung von Windenergieanlagen vorbereitet. Der gegebene Hinweis wird als allg. Information verstanden. Die Errichtung von Windenergieanlagen in diesem stark von Gehölz- und Gewässerflächen geprägten Bereich wird als äußerst problematisch eingeschätzt.

Die Betroffenheit der umgebenden Landschaft, insbesondere des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist hinsichtlich der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch hohe Bauten und

insbesondere auch durch ggfls. nächtlich beleuchtete Werbeanlagen zu untersuchen. Die Aussage, dass das Landschaftsbild nicht betroffen sei, wird nicht geteilt. Die Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen auf 20 m wird begrüßt.

Die Höhe der Baumhäuser sollte max. auf die Höhe der umgebenden Bäume begrenzt werden. Die Aussage, dass die umgebenden Bäume 40 m hoch sind, bitte ich zu überprüfen.

Weiterhin bitte ich zu überprüfen, ob die pauschale Zulassung von Abgrabungen bis 2 m Tiefe, aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht ständig zur Schaffung von Gewässern führen würde. Hierbei wären Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Verzichtes auf die Festlegung von Baugrenzen weise ich auf die notwendigen Abstände zum Wald hin. Hier sollten Regelungen getroffen werden. Der aktuelle RROP Entwurf sieht einen Abstand von 60 m zum Wald vor.

Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Parks als Parkraum, die im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gelegen sind, nicht mehr stattfindet. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sollte für solche „Spitzentage“ entsprechende Lösungen darstellen.

Hinsichtlich der Notwendigkeit der Erstellung geeigneter Notfallpläne bzw. der Abwicklung tatsächlicher Notfallsituationen bitte ich die Aussage „Regelungen der internen Erschließung bedarf es nicht“ bei Verkehrswegen zu überdenken.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen, Wegen etc. in Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sollte ein Höchstmaß der Inanspruchnahme festgelegt werden.

Die Überprüfung der im Anlageplan 1 dargestellten Maßnahmen ist zwingend, wie dargestellt, erforderlich.

Es erfolgt hier der ausdrückliche Hinweis, dass die erforderliche Kompensation nach Naturschutzrecht bei Bauvorhaben, regelmäßig nicht durch den walddrechtlichen Ausgleich vollständig erbracht werden kann. Die Aussage ist zu korrigieren, da rechtlich falsch. Ergänzend ist auf artenschutzrechtliche Belange hinzuweisen.

Die Darstellung geeigneter Ersatzaufforstungsflächen, für sämtliche Waldumwandlungen die der Bebauungsplan 35 vorbereitet, ist abschließend in diesem Plan zu klären.

Der Auffassung, dass es keiner Kompensation von Versiegelungen in den Sondergebieten bedarf, schließe ich mich nicht an. Dies erklärt schon die bisherige Notwendigkeit des Anlageplanes 1, der gerade für solche Fälle seinerzeit erstellt wurde. In jedem Fall sollte durch diesen Bebauungsplan die Notwendigkeit dieses Anlageplanes aufgelöst werden.

In den textlichen Festsetzungen unter 5.0.1 gibt es einen Bezug zu 5.0.3. Hier muss es wohl 5.0.4 heißen.

In den textlichen Festsetzungen wird unter 6.0.4 lediglich ein Untersuchungsbedarf bei Entnahme von Gehölzen stärker 0,5 m angenommen. Diese Festlegung ist ungeeignet artenschutzrechtliche Bedenken auszuräumen.

Im Bebauungsplan ist der Brandschutzstreifen im westlichen Teil über Bestandsgebäude geplant. Dies sollte überprüft werden.

Auf die Notwendigkeit der Beachtung der „Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG“ vom 2.1.2013 hinsichtlich der Ermittlung des Ersatzbedarfes weise ich hin. Vgl. dazu auch § 8 Absatz 2 Satz 2 NWaldLG.

Weitere Hinweise und Anregungen behalte ich mir, aufgrund der Komplexität und der umfangreichen Flächeninanspruchnahme durch dieses Vorhaben, ausdrücklich vor.

### **Brandschutz**

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden und sie im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 28.09.2016, entsprechend hergestellt werden:

- Die geplante Löschwasserversorgung auf dem Betriebsgelände ist durch den Betreiber sicherzustellen. Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden einzurichten, dieses gilt für alle Bereiche in dem eine Beherbergung, Gastronomie oder Verwaltung möglich ist. In den anderen Bereichen ist eine Löschwasserversorgung von 800l/min über 2 Stunden ausreichend. Eine erste Entnahmestelle muss nach 150 m von jeder baulichen Anlage aus erreicht werden können und aus dieser müssen die 800l/min über 2 Stunden entnommen werden können. Der Betreiber des Plangebietes hat den Objektschutz sicherzustellen. Wasserentnahmestellen sind so anzulegen, dass Einsatzkräfte der Feuerwehr nicht durch Tiere gefährdet werden.
- Der geplante Brandschutzstreifen (mit P14 gekennzeichnet) ist innerhalb des Bebauungsplangebietes herzustellen. 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.

### **Immissionsschutz**

Die unter der Ziffer 5.3 der Begründung aufgeführte schalltechnische Untersuchung bleibt abzuwarten. Bis dahin ist die Abgabe einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme nicht möglich.

### **Bauen**

Die Möglichkeit der Verkostung im Sondergebiet SO2 „Tierpark“ sollte berücksichtigt werden. (Sonderveranstaltung: Bewirtung im Tierpark als besonderes Event).

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Carstens