Samtgemeinde Ahlden
Landkreis Heidekreis

15. Änderung des Flächennutzungsplans

-

- Begründung -

Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 06.09.2021

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil A: **4**

1. Einleitung / Verfahren **4**

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung **5**

3. Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung **6**

4. Rahmenbedingungen **6**

4.1 Planerische Konzeption / Erfordernis 6

4.2 Umwelt und Verkehr 7

4.3 Sonstiges 9

5. Standortalternativen / Räumliche Lage **11**

6. Raumordnerische Vorgaben **12**

7. Erschließung des Plangebietes **15**

7.1 Verkehrliche Erschließung 15

7.2 Entwässerung / Ver- und Entsorgung 16

8. Umfang der Änderungsdarstellungen im Einzelnen **16**

8.1 Räumlicher Änderungsbereich 16

8.2 Inhaltliche Änderungen 16

9. Umweltverträglichkeitsprüfung **17**

Teil B: **18**

10. Umweltbericht **18**

10.1 Einleitung, Rahmenbedingungen 18

10.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 18

10.3 Bestandssituation, Bewertung 19

10.3.1 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung 19

10.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 20

10.3.3 Artenschutz 24

10.4 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB 24

10.5 Basisszenario / Nicht-Durchführung der Planung 25

10.6 Vermeidung und Minderung 25

10.7 Kompensation, Überwachung 25

10.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26

10.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken 26

10.10 Allg. verständliche Zusammenfassung 27

10.11 Quellenangaben 28

Teil C: **29**

11. Abwägung und Beschlussfassung **29**

Abbildungen

Abbildung 1: 18. Änderung des FNP – ohne Maßstab 4
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 35 – ohne Maßstab 5
Abbildung 3: Anlage 1, Blatt 1 des Lärmgutachtens zum B-Plan Nr. 35 8
Abbildung 4: Übersichtsplan – Flächenrestriktionen.....12
Abbildung 5: Lage Kulturdenkmale 23

Anlagen

Anlage 1: Lageplan Stellplatzplanung, Büro KS, Hannover, Stand 05.08.2021 (Quelle: Serengeti-Park)

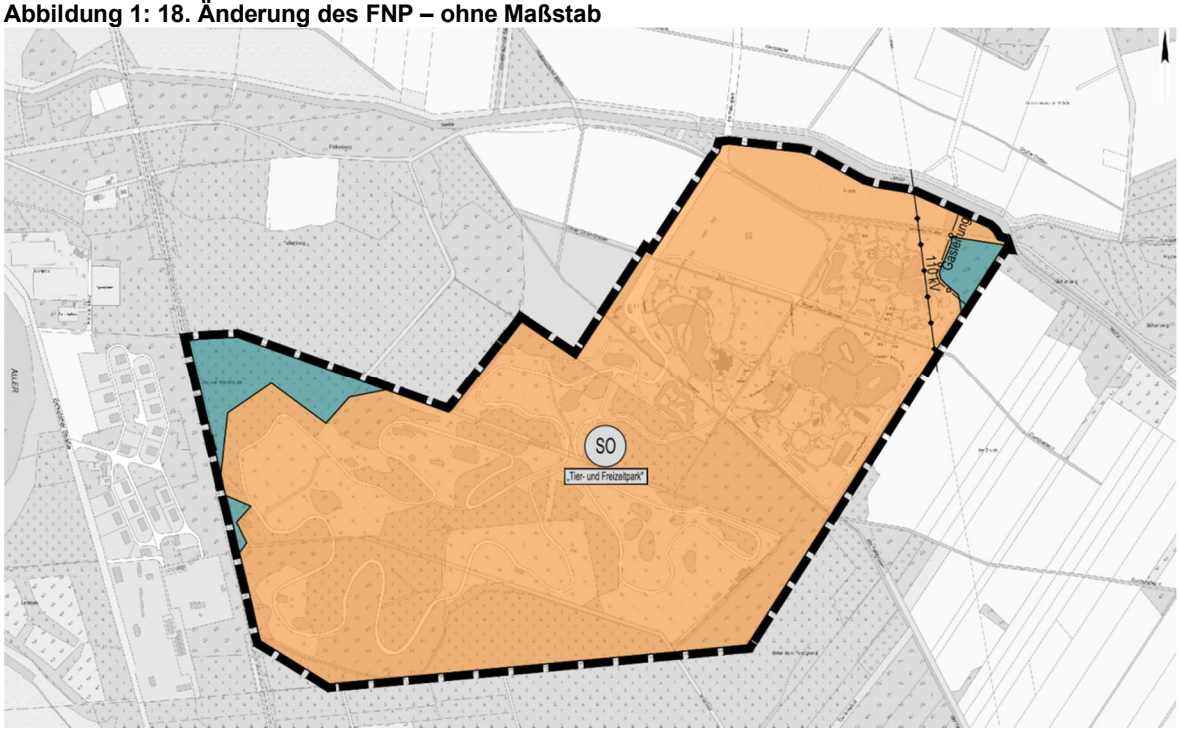
Anlage 2: Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks, Büro Zacharias, 27.06.2017

Teil A:

1. Einleitung / Verfahren

Der Serengeti-Park befindet sich derzeit ausschließlich auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Hodenhagen. Mit der zwischenzeitlich rechtswirksamen 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurden durch die Samtgemeinde die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für den Fortbestand und die interne Weiterentwicklung des Parks geschaffen. Die Gemeinde Hodenhagen hat hierauf aufbauend den Bebauungsplan Nr. 35 erlassen, in Kraft seit am 15.07.2021, um dem Park Entwicklungssicherheit zu gewährleisten.

Abbildung 1: 18. Änderung des FNP – ohne Maßstab

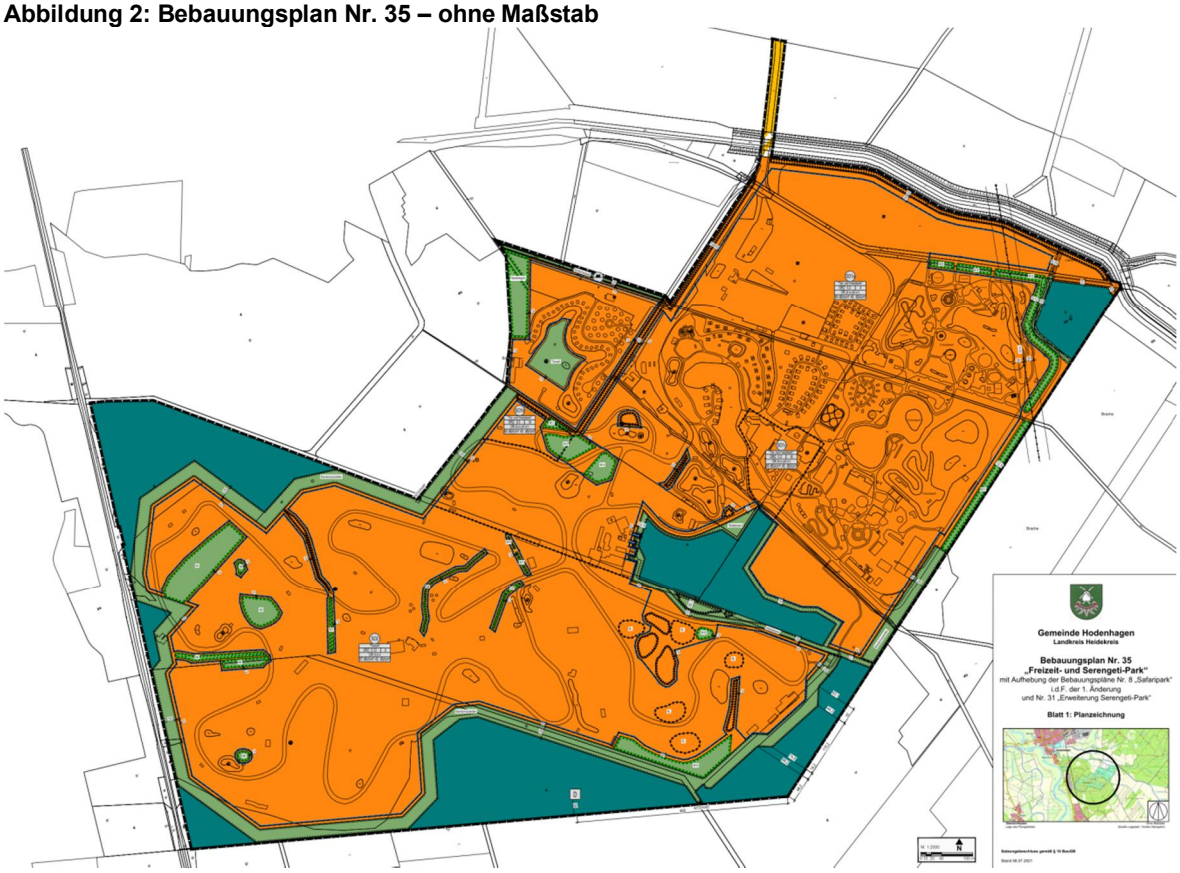


Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs der 18. Änderung beginnt die Gemarkung Eickeloh. Die Gemeinde Eickeloh hat sich bereit erklärt, eine Parkerweiterung auf ihrem Areal zuzulassen – allerdings ausschließlich für Stellplatzflächen.

Daher wird hiermit die bereits vor ca. 10 Jahren aufgelegte 15. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt: Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 07.11.2002 gefasst (daher die „ältere" Nummerierung des vorliegenden Verfahrens), allerdings für eine kleinere Fläche. Insofern wird dazu nochmals eine Bestätigung erfolgen. Parallel hierzu wird die Gemeinde Eickeloh des entsprechende Bebauungsplanverfahren durchführen. Auch der Realverband Eickeloh hat unter der Voraussetzung einer mind. 10 m breiten Eingrünung entlang der künftigen Ostseite der Stellplatzfläche sein Einverständnis zur Planung erklärt.

Die hier in Rede stehende Änderungsfläche liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, weswegen beim Landkreis Heidekreis ein Antrag auf Zulässigkeitserklärung der geplanten Nutzung nach § 3 der LSG-Verordnung gestellt wurde.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 35 – ohne Maßstab



Das Verfahren wird durchgeführt für die Samtgemeinde Ahlden von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer dem Tier- und Freizeitpark dienenden Stellplatzfläche geschaffen werden. zugleich soll mit Blick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen an die Einbindung in das Landschaftsbild die Gebietseingrünung an der Ostseite bereits auf der hier vorliegenden Planungsebene gesichert werden. Letztendlich sollen Waldflächen im Norden und Süden berücksichtigt werden: Im Norden sind Ersatzanpflanzungen vorgesehen, im Süden primär eine Sicherung des Bestandes.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit keine besonderen Darstellungen vor, sprich der Änderungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) anzusprechen. Im Norden und Süden werden Waldflächen dargestellt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet markiert (wobei die Abgrenzung nicht der aktuell gültigen Schutzgebietsverordnung entspricht).

Durch die Planung sollen dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden: Zum einen sichert die Ausweitung der Stellplatzflächen den Betrieb auch an sehr besucherstarken Tagen, zum anderen eröffnet erst die Anordnung der Stellplätze außerhalb der eigentlichen Parkanlage die zumindest bereichsweise Nutzung parkinterner Flächen für anderweitige Entwicklungen / Nutzungen – siehe dazu auch näher Abschnitt 4.1.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Die in Rede stehenden Flurstücke Nr. 2 und 39, Flur 6, Gemarkung Eickeloh befinden sich im Eigentum des Parks. Bei dem unmittelbar östlich angrenzend überplanten Grundstück handelt es sich um die Flurstücke 3 und 38, Flur 6, Gemarkung Eckeloh. Hier steht der Park vor einem kurzfristigen Erwerb.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 15 ha. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Erschlossen wird der Änderungsbereich über das Bestandsareal via der Straße „Am Safaripark“, welche an die ca. 1,5 km entfernt nördlich verlaufende L 191 angebunden ist.

Die Umgebung des Parks wird in nordöstlicher sowie östlicher Richtung von Ackerflächen geprägt. Südwestlich, südlich, westlich und nordwestlich grenzen Gehölzbestände / Wald an den Änderungsbereich an. Westlich unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet (ehemaliges Materialaußenlager der Bundeswehr). Im Norden des Änderungsbereiches verläuft die Meiße, unweit nördlich daran schließt der Landeplatz Hodenhagen an.

Der Änderungsbereich wird vom Gewässer „Neuer Dowegraben“ (Gewässer 3. Ordnung) von Ost nach West durchquert.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Planerische Konzeption / Erfordernis

Der im Jahr 1974 als reiner Tierpark gegründete Serengeti-Park hat sich im Laufe der Jahre zu einen 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.

Der nördliche Bereich des Parks wird vornehmlich von Fahrgeschäften, Gastronomie, Bühnen, Übernachtungsmöglichkeiten und sonstigen vielfältigen der Freizeitgestaltungen in einem Vergnügungspark dienenden Einrichtungen geprägt. 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.

Zur vorliegenden Planung ist anzuführen:
Die Stellplatzsituation des Serengeti-Parks ist in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht unzureichend. Nicht nur bei Sonderereignissen, bei denen in der Vergangenheit bereits mehrfach ein Behelfsparkplatz an der hier in Rede stehenden Fläche eingerichtet wurde, sondern auch an extrem besucherstarken Tagen (Feiertage etc.) sind die Stellplatzkapazitäten ausgereizt bzw. überlastet. Die im Norden des Areals vorhandene große Stellplatzfläche erlaubt aufgrund ihrer Lage / Erreichbarkeit und der Zuordnung zu den Kassen keine wirksame Besuchersteuerung. An stark frequentierten Tagen kommt es infolge mangelnder Rückstauflächen zu problematischen Anfahrtssituationen. Zudem stellen die nörd-

lichen Stellplatzflächen die einzig möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Parks dar: Der Bebauungsplan Nr. 35 setzt dort dementsprechend und langfristig perspektivisch Sonderbaugebiet fest.

Mit der anvisierten Stellplatzzahl von 4.900 auf der hier in Rede stehenden Fläche kann der Park langfristig wirtschaften. Eine weitere Flächenausdehnung nach Osten ist ausgeschlossen. Die Konzeption sieht vor, dass die Besucher-Pkw – anders als bisher – erst die Stellplatzfläche anfahren (rückstaufrei) und erst dann zur Kasse gehen und in den Park gelangen. Die Parkplätze müssen daher per Zaun o.ä. vom Park getrennt werden.

Der aktuelle Planungsstand ist Anlage 1 zu entnehmen. Folgende Rahmenbedingungen werden verbindlich im künftigen Bebauungsplan berücksichtigt:

- Anlage einer 15 m breiten Eingrünung entlang der Ostkante, innerhalb derer aus Gründen der visuellen Abschirmung gegenüber dem LSG ein mind. 1,50 m hoher Wall errichtet wird. Der Wall wird mit bepflanzt.
- Forstliche Erstaufforstung im Norden Flurstück 2, Flur 6, Gemarkung Eickeloh, mind. 12.400 m² (1,24 ha) als Ersatzmaßnahme zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen (vgl. dortige Textliche Festsetzung 9.0.1. und Zuordnung).
- Forstliche Ergänzungspflanzung im Süden des Areals in Anlehnung an die Darstellung in Anlage 1; räumliche Arrondierung der bestehenden Waldflächen.
- Sicherung der Durchgängigkeit des Bachlaufs (Flurstück 20, Flur 6, Gemarkung Eickeloh), Freihaltung der unmittelbaren Seitenräume (5 m beidseitig) von Stellplatzflächen und sonstiger Nutzung.

Die Zuwegung erfolgt von Nordwesten über das Bestandsareal. Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen hat hierfür eine hinreichend große Fläche berücksichtigt (verbunden mit einer bereichsweisen Waldumwandlung der Nordostecke der dortigen Waldfläche). Zur Reduzierung der Zerschneidungswirkung zwischen Waldbestand im Westen und Aufforstungsflächen im Osten wird die Zuwegung auf die unbedingt erforderliche Mindestbreite reduziert.

Die Befestigung des Stellplatzareals erfolgt nur soweit unbedingt erforderlich. Lediglich die umlaufende Haupterschließung wird befestigt (voraussichtlich Asphalt). Die Fahrgassen werden mit Schotter angelegt. Die Aufstellflächen selbst werden als Grünflächen angelegt. Die vergleichweise hohen Grundwasserstände sind Park und Gemeinde bekannt. Die weitere Planungskonzeption wird dies betreffs der Oberflächenwasserableitung berücksichtigen. Die genauen Einzelheiten der Planung werden dem Bebauungsplan der Gemeinde Eickeloh zu entnehmen sein.

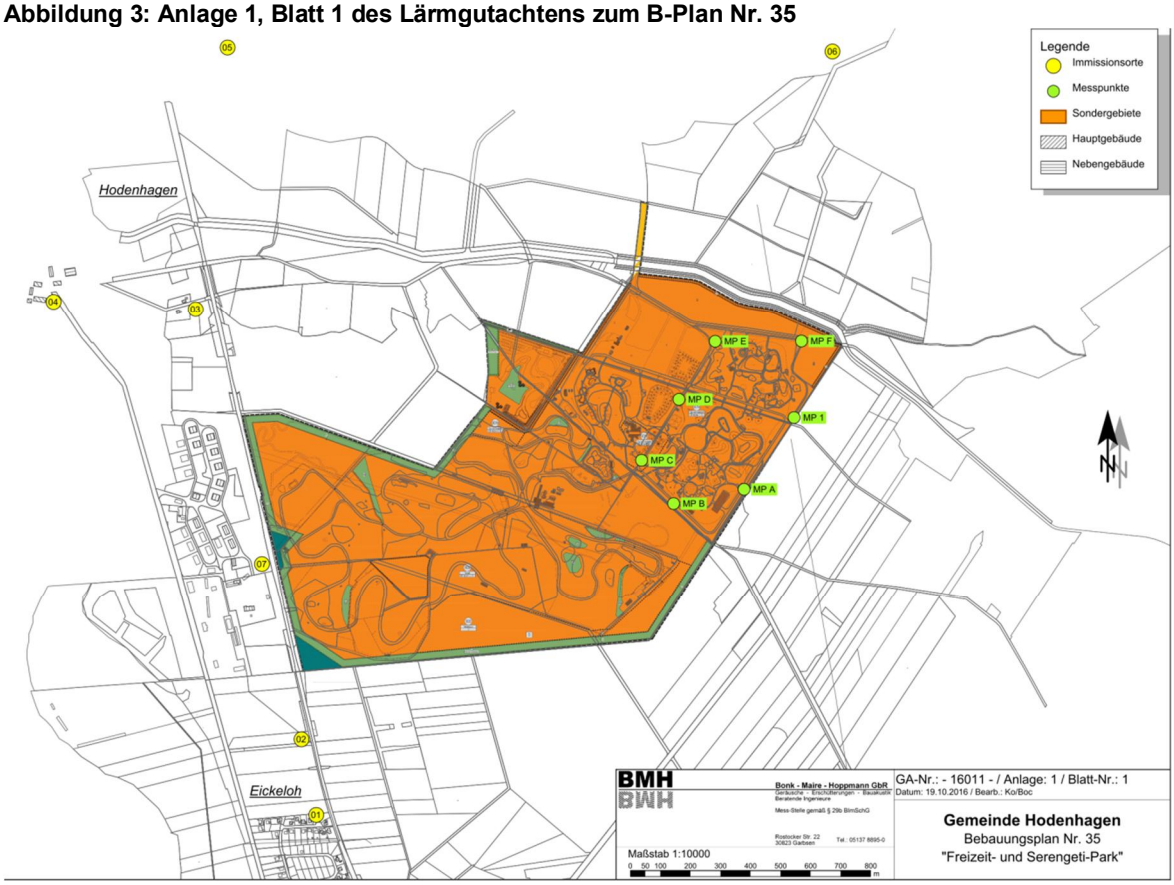
4.2 Umwelt und Verkehr

Immissionen

Im Rahmen des B-Planes Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die darlegt, dass die an den maßgeblichen Einwirkungsorten anzuwendenden Richtwerte eingehalten werden. Die vorliegende Planung bedingt weitere Emissionen auf der Nordostseite des Parks. Es handelt sich um verkehrsbedingte Emissionen, ausgehend vom Fahrverkehrs selbst sowie vom Türenschlagen. Dazu kommen die Lautäußerungen der besucher.

Infolge der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens[1] zum B-Plan Nr. 35 wurden in diesem sog. Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass der Park hinreichende Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung hat. Trotzdem werden die zu beachtenden Orientierungswerte in der städtebaulichen Planung an den umliegenden Aufpunkten (Immissionspunkten), vgl. folgende Abbildung, gelbe Punkte, um mind. 6 dB(A) unterschritten. Dies, verbunden mit der Lage der geplanten Stellplatzfläche abgewandt von den Immissionspunkten, lässt erwarten, dass von der vorliegenden Planung keine unzulässigen Zusatzimmissionen ausgehen. Zumindest für die hier vorliegende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darf von einer grundsätzlichen lärmtechnischen Vereinbarkeit der Planung mit den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen ausgegangen werden.

Abbildung 3: Anlage 1, Blatt 1 des Lärmgutachtens zum B-Plan Nr. 35



Landschaftsökologie / Umweltschutz

Der Änderungsbereich wird derzeit durch extensiv genutzte Grünflächen[2] geprägt, etwa mittig durchzogen vom Neuen Dowegraben. Südlich angrenzend liegen Gehölzflächen, die als Wald im Sinne des NWaldLG gelten.

Auf die Anforderungen, die eine Planung im Landschaftsschutzgebiet mit sich bringt, wurde bereits eingegangen: s bedarf als Voraussetzung für die Realisierung der Planung einer Zulässigkeitserklärung nach § 3 der LSG-Verordnung.

[1] BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011.
[2] Gemäß Grundbuchauszug handelt es sich um Ackerflächen. Die Frage des bilanziell zu berücksichtigenden Ausgangszustandes wird im Bebauungsplanverfahren zu klären sein.

Die Gemeinde Eickeloh hat diesen Antrag am …. an die Untere Naturschutzbehörde gestellt:
Antrag der Gemeinde Eickeloh nach § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westenholzer und Esseler Bruch.
Hier: Auf Zulässigkeitserklärung für die Herstellung einer Stellplatzfläche zu Gunsten des Serengeti-Parks Hodenhagen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an dessen Bestandsareal (Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen).

Zum Belang Artenschutz gilt:
Für die hier überplante Freifläche liegt bisher kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Unbenommen der vorhandenen Randeingrünungen an der Ostseite der bestehenden Parkfläche sowie abschnittsweise vorhandener Verwallungen ist von einer Vorbelastung des Änderungsbereichs infolge der Parknutzung auszugehen, die die Inanspruchnahme des Änderungsbereichs als faunistischen Lebensraum einschränkt. Auch die Gehölzbestände im Norden und Süden sorgen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere der Feldlerche, für Meideabstände. Aufgrund der Tiefe des Änderungsbereich von ca. 200 m in Richtung Osten / freie Landschaft kann dennoch z.B. ein Feldlerechenhabitat nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Im Verfahrensverlauf bedarf es dazu näherer fachgutachterlicher Aussagen (Potentialanalyse).

4.3 Sonstiges

Stromleitung
Im Änderungsbereich verläuft eine 110 kV-Leitung. Die Leitung wurde in die Plandarstellung nachrichtlich übernommen. Beim Betrieb der 110 kV-Leitung (Freileitung) entstehen elektrische und magnetische Felder. Die 26. BImSchV (Ausgabe 08/2013) nennt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Grenzwerte; die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur 26. BImSchV (26. BImSchVVwV, Ausgabe 02/2016) sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die hier ausschließlich vorgesehene Nutzung gibt jedoch keinen Anlass, im künftigen Bebauungsplan etwaige Einschränkungen der Flächennutzung vorzusehen (z.B. hinsichtlich der Höhe oder von Abständen).

Gasleitung
Darüber hinaus verläuft im Änderungsbereich auch die Erdgasleitung der Nowega GmbH von Lehringen nach Kolshorn. Der Leitungsverlauf wurde in die Plandarstellung 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 tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten. Nähere Regelungen dazu obliegen erforderlichenfalls dem Bebauungsplan.

Auf folgende Rahmenbedingungen weist die Planung per Allgemeinem Hinweis und mit Blick auf die nachfolgenden Planungsebenen hin:

Denkmalschutz
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden im Bereich des Änderungsbereiches am mehreren Stellen Kulturdenkmale dargestellt. 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. Ledig-

lich ein Grabhügel (kartiert als Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden. Dieser wird, dem Planungsmaßstab gehorchend, in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gekennzeichnet.

Weiterhin können im Änderungsbereich 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.

Der Landkreis Heidekreis weist auf weitere Grabhügel FStNr. 14 und 15 hin. Unterlagen der archäologischen Denkmalpflege zufolge sind sie lediglich oberirdisch nicht erhalten und eingeebnet. Das schließt den Verbleib von Kulturgut unter der Erdoberfläche nicht aus. Zudem befindet sich im unmittelbaren Umfeld von FStNr. 15 eine weitere Erderhebung, die möglicherweise als Grabhügel interpretiert werden kann. Somit besteht der Hinweis auf weitere archäologisch relevante Kulturgüter neben dem Grabhügel FStNr. 16.

Baumaßnahmen im Änderungsbereich können daher zu einer Zerstörung von Kulturgut führen. Gegebenenfalls können Erdeingriffe archäologische Geländemaßnahmen bedeuten, die archäologisch zu begleiten sind. Daher ist in die weiteren Planungen stets die archäologische Denkmalpflege einzubeziehen.

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 den Änderungsbereich keine Verdachtsflächen dar.[3]

Gewässerschutz / -unterhaltung
Im Änderungsbereich befindet sich ein Graben. Es wird darauf hingewiesen, dass an Gewässern 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 sind die Gewässerrandstreifen konkret zu verorten und festzusetzen. Bei Bedarf ist dazu eine Abstimmung mit dem Meißeniederungsverband bzw. Meiße-Unterhaltungsverband vorzunehmen. Bei vorgesehenen Änderungen im Gewässerkorridor ist der Unterhaltungsverband Meiße zu kontaktieren.

Die folgenden Hinweise aus zurückliegenden Planverfahren haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Planungen, weswegen auf ihre Übernahme in die Darstellungen / Hinweise verzichtet werden kann:

Hochwasserschutz
Der Dachverband Aller-Böhme hat im Zuge seiner Stellungnahme zur 18. FNP-Änderung darauf hingewiesen, dass das beplante Gebiet einen Einfluss auf evtl. Deichverteidigung bzw. Baumaßnahmen haben kann. Daher müssen Abstände zu den jetzigen Meißedeichen so gewählt werden, dass es bei einer Deichsanierung (Ertüchtigung) zu keinen Problemen kommen kann (Baufreiheit und Zufahrtsmöglichkeiten). Bei eventuellen Kom-

[3] http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&_psmand=4

pensationen, 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.

Diese Rahmenbedingung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, indem ein zu nahes Heranrücken etwaiger Vorhaben an den Deich unterbunden wird. Aktuell stehen die Planungskonzepte einer Ertüchtigung des Meißedeichs erkennbar nicht entgegen.

Risikogebiet Schwermetalle
Infolge des Harzbergbaus wurden Schwermetalle entlang der Flussauen verlagert, wodurch ein erhöhtes Risiko besteht, diese im Boden anzutreffen. Der Nordteil des Plangebietes kann davon betroffen sein.

Richtfunktrasse
Die weist darauf hin, dass sich Im Änderungsbereich befinden sich Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co. KG. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden. Angesichts der vorliegenden Planungen ist dieser Belang jedoch hier nicht von Bedeutung.

5. Standortalternativen / Räumliche Lage

Da es sich bei der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um die Sicherung von Entwicklungsoptionen für eine Bestandsnutzung handelt, muss die Planung 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.

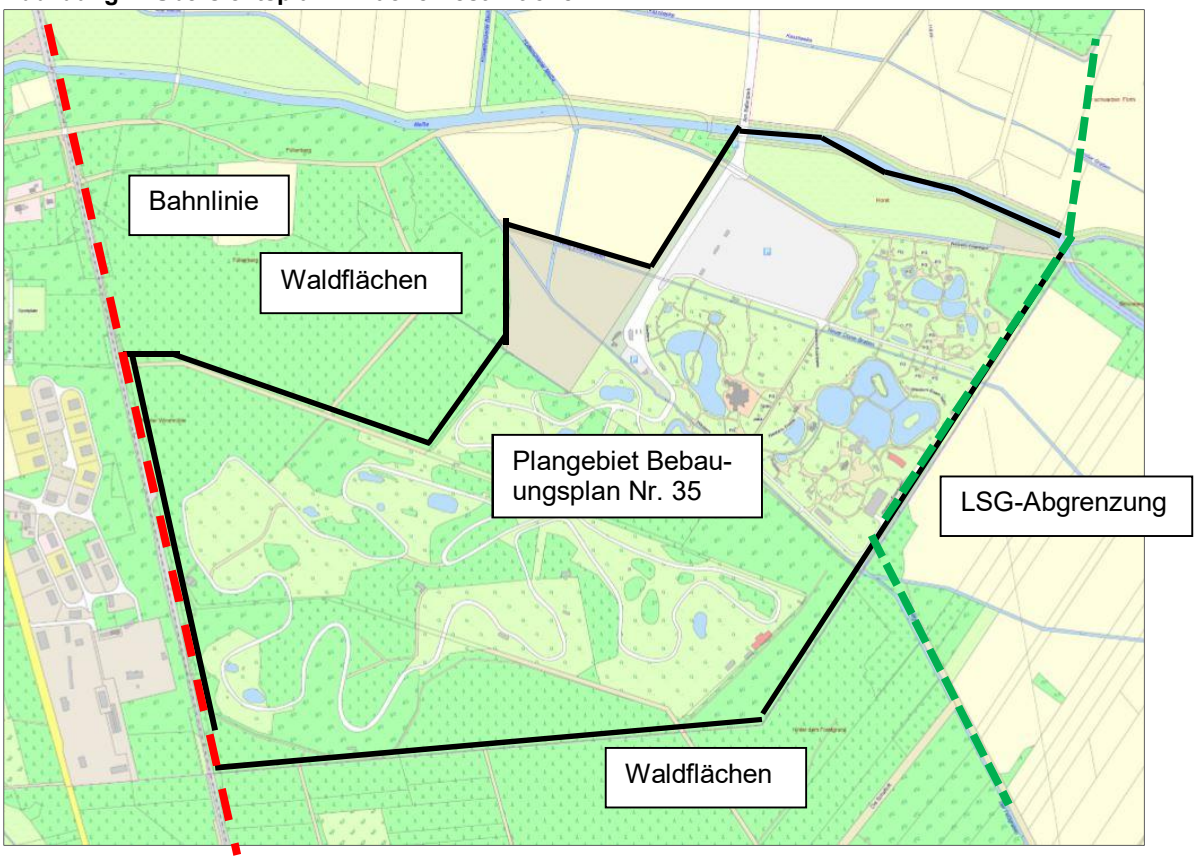
Alternativstandorte drängen sich vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) nicht auf.

Südlich, südöstlich (Gebiet der Gemeinde Eickeloh) sowie nordwestlich grenzen weitere Waldflächen an, die erheblich weniger als die hier überplanten Flächen durch den Park geprägt sind, die sich im eindeutigeren räumlichen Kontext zu weitläufigen umgebenden Waldbeständen befinden und deren Inanspruchnahme daher nicht begründbar ist.

Als sich städtebaulich und naturräumlich aufdrängende Erweiterungsflächen außerhalb des Bestandsareals verbleiben primär die nördlich und nordöstlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Die Flächen liegen zwar teils nördlich der Meiße, was jedoch einer Inanspruchnahme z.B. für Stellplätze nicht grundsätzlich entgegenstände. Diese Flächen, mehr noch die Ergänzungsflächen zwischen Meiße und dem Areal der 17. FNP-Änderung würden die Nutzflächen des Parks arrondieren. Die Flächen wären gut zu erschließen. Sie lägen in günstigem räumlichem Kontext zum Eingangsbereich. Der Park wie die Gemeinde Hodenhagen haben mehrfach Anstrengungen unternommen, den Grundstückseigentümer von einem Flächenverkauf zu überzeugen. Alle diese Bemühungen scheiterten. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines einzigen Landwirts, der diese zwar verpachtet hat, sie jedoch mit Blick auf möglich familiäre Betriebsnachfolge keinesfalls aus der Hand

geben will. Aktuell und auf mittlere Sicht stehen diese Flächen nicht zur Verfügung. Dies ist anzuerkennen.

Abbildung 4: Übersichtsplan – Flächenrestriktionen



Daher bleibt nur die östlich angrenzende Fläche: Durch die hier vorliegende Planung werden Freiflächen, die Teil eines Landschaftsschutzgebietes sind, durch die Einbeziehung in das Sonstige Sondergebiet, einer künftigen Nutzung zugeführt. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Bestand, auf dem Gebiet der Gemeinde Eickeloh, an. Eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen für bauliche Nutzungen ist nicht ohne weiteres zulässig (Schutzgebietsverordnung vom 14.11.1978). Es bedarf einer Zulässigkeitserklärung seitens der Unteren Naturschutzbehörde, siehe oben. Die Gemeinde Eickeloh hat einen Antrag dafür gestellt.

6. Raumordnerische Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm, LROP Niedersachsen, das auf den Fassungen 2008 und 2012 basiert, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP 2015 (Entwurf) für den Landkreis Heidekreis.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (LROP 2017):
Das LROP bildet für den Änderungsbereich 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 die Meiße und der Feldgraben als „Biotopverbund linienförmig“ dargestellt. Diese Flächen und die Funktionen der Flächen werden durch das Plangebiet und die vor-

liegende Planung jedoch nicht berührt. Die Planung steht somit den Darstellungen des LROP nicht entgegen.

RROP 2015 (Entwurf):
Im Rahmen des RROP 2015 (Entwurf) wird der Park als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, überlagert mit Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen abgebildet. Im Norden befindet sich ein „Vorranggebiet Deich“. Ferner verlaufen im östlichen Änderungsbereich ein Vorranggebiet Rohrfernleitung und ein Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV).

Auf die letztgenannten Funktionen geht dieses Änderungsverfahren ein: Die Gasleitung und die Stromtrasse werden nachrichtlich übernommen. Konflikte sind nicht gegeben. Zum Meißedeich hält die Planung hinreichende Abstände in, auch hier sind keine Konflikte erkennbar.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung sei angeführt, dass Samtgemeinde und Gemeinde der Sicherung und Entwicklung des Parks, siehe auch unten „Sicherung regional bedeutamer Erholungsschwerpunkte“, Vorrang einräumen. Auch unter dem Blickwinkel der Landwirtschaft ist dies vertretbar. Ausdruck dafür ist, dass die Flächen sich im Eigentum des Parks befinden und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht stattfindet.

In Hinblick auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft muss die Planung strengen Kriterien genügen, um eine Vereinbarkeit zu gewährleisten. Es sei auf Abschnitt 4.1 und die dort genannten Rahmenbedingungen bzw. die Planungskozeption und deren verbindliche Umsetzung im B-Plan verwiesen. Insofern geheh Samtgemeinde und Gemeinde davon aus, dass ein positiv beschiedener Antrag auf Zulässigkeitserklärung nach § 3 LSG-Verordnung hinreichende Grundlage ist, davon auszugehen, dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Vorranggebiet gegeben ist.

Im RROP 2015 (Entwurf) des Landkreises Heidekreis werden als Ziele und Grundsätze weiter ausgeführt:

Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Ziel der Raumordnung) (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 (Grundsatz der Raumordnung) (LROP 3.2.1 03 / RROP 2015 3.2.2 04).

In der Begründung zum RROP 2015 (Entwurf) wird aufgeführt:
„Waldränder besitzen vielfältige Funktionen im Landschaftshaushalt. Der Waldrand bildet eine Übergangszone zum eigentlichen Wald. Für den Wald und die Feldflur haben gestufte Waldränder sowie Feldgehölze eine große Bedeutung als Windschutz. Waldränder bieten Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, in ihnen ist eine erhöhte Artenvielfalt anzutreffen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft und prägen das Landschaftsbild. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen.“

Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erholungsqualitäten sollen Waldränder grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Die Waldbrandvorsorge und die Gefahrenabwehr durch Windwurf erfordert die Einhaltung eines genügend großen Abstandes zwischen Bebauung und Waldrand.

Das Landes-Raumordnungsprogramm schlägt als Orientierungswert zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder einen Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vor, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (LROP, Kapitel 3.2.1 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“ (RROP 2015 3.2.2 04). Dieser Einzelfall zeichnet sich bei der hier vorliegenden Planung ab, weil keine bauliche Nutzung im engeren Sinne geplant ist (kein Hochbau, nur kein dauernder menschlicher Aufenthalt). Die geplante Nutzung der Fläche lässt daher ein Heranrücken an die Waldränder zu. Eine Erreichbarkeit der Waldränder für Feuerwehrfahrzeuge zur Brandbekämpfung oder zur Gefahrenabwehr bleibt problemlos möglich.
Eine möglichst optimale Flächenausnutzung jedoch begründet erst die Inanspruchnahme der LSG-Flächen. Nur mit der angestrebten Anzahl von Stellplätzen können die planerischen Zielsetzungen, siehe vorne, erreicht werden. Andererseits ist die Ausdehnung der Fläche nach Osten, in das LSG, beschränkt. Insofern muss und kann hier ein Heranrücken bis an die Waldränder hingenommen werden.

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 (Ziele der Raumordnung) (LROP 3.2.3 01 / RROP 3.2.4 07.)

In der Begründung zum RROP 2015 (Entwurf) wird aufgeführt:
Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 3.2.3 01).

Die hier vorliegende Planung dient diesem Planungsziel. Indirekt werden die Grundlagen für eine weitere Festigung des Standorts und damit der Beschäftigung im Bereich des Fremdenverkehrs geschaffen. Damit geht auch eine Stabilisierung und Förderung der gesamten Region einher.

Insgesamt stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP 2017 und RROP 2015, Entwurf) überein.

7. Erschließung des Plangebietes

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sonstigen 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, äußerte in ihrer Stellungnahme zur 18. Änderung 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 waren somit aus verkehrsplanerischer Sicht keine Ausbaumaßnahmen im Zuge der Planung am Knotenpunkt notwendig.[4]

Dabei hat der Gutachter sowohl die in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans noch gegenständliche Planung umfangreicher Übernachtungen im südlichen Tierparkbereich berücksichtigt wie auch die Spitzenereignisse (z.B. sog. „Rossmann-Tage“). Anzumerken ist, dass es für die Beherbergungsplanungen im Umfang, wie sie der Verkehrsgutachter vorsah, derzeit keine planungsrechtliche Grundlage gibt, weil der Bebauungsplan Nr. 35 dies nicht weiter entwickelt hat. Wenn man dies berücksichtigt und davon ausgeht, dass

[4] Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017

die Planung der Stellplatzanlage dazu dient, im nördlichen Bereich vorhandenen Parkplätze mittelfrisitg anderen Nutzungen zuzuführen, gilt weiterhin, dass der Knotenpunkt den Belastungen gewachsen ist. Zumindest für die hier vorliegende Planungsebene bedarf es dazu keiner weiteren gutachterlichen Untersuchungen oder Bewertungen.

Die verkehrstechnische Stellungnahme ist als Anlage 2 dieser Begründung angehängt.

7.2 Entwässerung / Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenwasserableitung soll über eine unmittelbare örtliche Versickerung erfolgen. Die Stellplatzflächen und die Nebenfahrwege werden dementsprechend wasserdurchlässig hergestellt. Lediglich für die Hauptfahrwege ist eine Befestigung vorgesehen. Nähere Aussagen dazu erfolgen auf Bebauungsplanebene. Der vergleichsweise hohe Grundwasserstand ist bei der Entwässerungskonzeption zu beachten.

Etwaiger Aussagen zur Ver- und Entsorgung bedarf es angesichts der geplanten Nutzungen auf der hier vorliegenden Planungsebene nicht.

8. Umfang der Änderungsdarstellungen im Einzelnen

8.1 Räumlicher Änderungsbereich

Flächenbilanz:
Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergeben sich gegenüber der zurzeit rechtswirksamen Darstellung folgende Veränderungen:

	alt	neu
Flächen für Landwirtschaft		
Waldflächen		
Sonstiges Sondergebiet		
Maßnahmenflächen		
NN (zum Entwurf)		

(alle Angaben gerundet)

8.2 Inhaltliche Änderungen

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, umfasst einen Großteil des Änderungsbereiches. Randlagig werden kleinflächig Flächen für „Wald“ dargestellt. Entlang der Ostkante wird zur Sicherung der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, dargestellt.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

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. Gemäß § 3b UVPG i.V.m. Anlage 1 ist ein Vorhaben nach Nummern 18.4.1, Bau eines Parkplatzes im Außenbereich mit mehr als 1 ha Fläche, UVP-pflichtig.

Wenn das Vorhaben Teil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses ist, als dessen Bestandteil eine Umweltprüfung durchgeführt wurde gilt gemäß § 15 UVPG, dass sich die Umweltprüfung auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen oder ggf. erforderliche Aktualisierungen beschränken soll.

Im vorliegenden Fall wird der folgende Umweltbericht als hinreichend betrachtet, um die Umweltauswirkungen vollumfänglich zu ermitteln und zu beurteilen. Auf eine separate UVP wird daher verzichtet.

Teil B:

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung, Rahmenbedingungen

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs der 18. Änderung, die das Bestandsareal des Serengeti-Parks abbildet, beginnt die Gemarkung Eickeloh. Die Gemeinde Eickeloh hat sich bereit erklärt, eine Parkerweiterung auf ihrem Areal zuzulassen – allerdings ausschließlich für Stellplatzflächen.

Daher wird hiermit die bereits vor ca. 10 Jahren aufgelegte 15. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt. Parallel hierzu wird die Gemeinde Eickeloh des entsprechende Bebauungsplanverfahren durchführen.

Die hier in Rede stehende Änderungsfläche liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, weswegen beim Landkreis Heidekreis ein Antrag auf Zulässigkeitserklärung der geplanten Nutzung nach § 3 der LSG-Verordnung gestellt wurde.

Für das Planungsziel stellt sich der Änderungsbereich aufgrund der Vorbelastung und der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung besonders geeignet dar.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Die Aussagen und Ermittlungen zu den vorgenannten Belangen wurden nach örtlicher Bestandsaufnahme vorgenommen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben, allerdings bedarf es mit Konkretisierung der Planung voraussichtlich noch der Einschaltung von Fachgutachtern, u.a. zum Belang Artenschutz.

10.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 15 ha und wird bereits durch die angrenzende Nutzung des Tier- und Freizeitparks mit geprägt.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit keine besonderen Darstellungen vor, sprich der Änderungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) anzusprechen. Im Norden und Süden werden Waldflächen dargestellt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet markiert.

Durch die Planung sollen dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden: Zum einen sichert die Ausweitung der Stellplatzflächen den Betrieb auch an sehr besucherstarken Tagen, zum anderen eröffnet erst die Anordnung der Stellplätze außerhalb der eigentlichen Parkanlage die zumindest bereichsweise Nutzung parkinterner Flächen für anderweitige Entwicklungen / Nutzungen.

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, umfasst einen Großteil des Änderungsbereiches. Randlagig werden kleinflächig Flächen für „Wald“ dargestellt. Entlang der Ostkante wird zur Sicherung der Eingrünung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, dargestellt.

10.3 Bestandssituation, Bewertung

10.3.1 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich umfasst Teile des Landschaftsschutzgebiets, LSG, „Westenholzer und Esseler Bruch“.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 BNatSchG
Diesbezügliche Aussagen liegen derzeit noch nicht vor. Im Verfahrensverlauf erfolgen dazu Ergänzungen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
Geschützte Biotope im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Innerhalb des Änderungsbereiches 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. 2.000 m in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind durch die Planung infolge der Entfernung nicht zu erwarten.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Änderungsbereich zwar die Biotoptypen als von geringer Bedeutung dar, überlagert dies aber mit einer sehr hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen der Karte „Landschaftsbild“ wird der Änderungsbereich vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich die nördlichen und südlichen Gehölzbestände haben eine mittlere Bedeutung.

Die Karte „besondere Werte von Böden“ bildet für den Änderungsbereich keine besondere Bedeutung ab.

Die Karte „Zielkonzept“ stellt den Änderungsbereich mit dem Ziel „Sicherung / Verbesserung beeinträchtigter Teibereiche“ dar.

Die Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ beschreibt den Änderungsbereich als „Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen ein-

schließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer“. Dieses Gebiet gitl es zu verbessern.

In der Karte „Schutzgebiete“ wird das LSG, s.o., angeführt., ergänzt um die Angabe „NSG-würdig“.

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

10.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:
Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen Frei-/Grünflächen, die einer Erholungsfunktion grundsätzlich zugänglich sind. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, nächstgelegen im Bereich der Ortschaft Eickeloh.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die darlegt, dass die an den maßgeblichen Einwirkungsorten anzuwendenden Richtwerte eingehalten werden. Die vorliegende Planung bedingt weitere Emissionen auf der Nordostseite des Parks. Es handelt sich um verkehrsbedingte Emissionen, ausgehend vom Fahrverkehrs selbst sowie vom Türenschlagen. Dazu kommen die Lautäußerungen der besucher.

Bewertung:
Die Zugänglichkeit der Flächen für die Öffentlichkeit wird künftig nicht mehr gegeben sein. Das ist jedoch hinnehmbar, da die Fläche in der Prxis keine Rolle für die Erholung spielt und es ortsnähere Bereiche gibt, die zudem nicht dem diesbezüglich störenden Einfluss des Parks unterliegen.

Infolge der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens[5] zum B-Plan Nr. 35 wurden in diesem sog. Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass der Park hinreichende Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung hat. Trotzdem werden die zu beachtenden Orientierungswerte in der städtebaulichen Planung an den umliegenden Aufpunkten (Immissionspunkten), um mind. 6 dB(A) unterschritten. Dies, verbunden mit der Lage der geplanten Stellplatzfläche abgewandt von den Immissionspunkten, lässt erwarten, dass von der vorliegenden Planung keine unzulässigen Zusatzimmissionen ausgehen.

Ergebnis:
Zumindest für die hier vorliegende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darf von einer grundsätzlichen lärmtechnischen Vereinbarkeit der Planung mit den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen ausgegangen werden. Auch die Beeinträchtigungen der Naherholung sind vernachlässigbar.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Den Änderungsbereich prägen Grünland-Biotoptypen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem.

[5] BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011.

§§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten liegen noch keine Angaben vor (vgl. Ausführungen siehe Kap. 13.3.3 „Artenschutz“).

Bewertung:
Es ist ein weiterer Untersuchungsbedarf ersichtlich, da durch die Darstellungen der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich Eingriffe gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorliegen werden. Kein Eingriff ist lediglich für die randlagigen Waldflächen zu verzeichnen, was jedoch eine maßgebliche Aussage ist. Diese bleiben somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Ergebnis:
Bezüglich der vorhandenen Biotopstrukturen wird mit der Planung ein Eingriff vorbereitet, der entsprechender Kompensation bedarf.

Das Ergebnis artenschutzrechtlicher Bewertungen liegt noch nicht vor. Auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Bauzeitenregelungen, ist voraussichtlich von erforderlichen CEF-Maßnahmen auszugehen.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:
Das Areal gehört zur Bodenregion der Geest. Im Änderungsbereich steht als Bodentyp tiefes Erdniedermoor an. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird mit gering angegeben.[6]

Altlablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.[7]

Bewertung:
Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Änderungsbereiches einer 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.

Ergebnis:
Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit Wegen etc. resultiert im Bereich der Grünlandflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Der Änderungsbereich wird vom Gewässer „Neuer Dowegraben“ (3. Ordnung) durchquert. Südlich grenzt der Feldgraben (Gewässer 2. Ordnung) an.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Bewertung:
Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut

[6] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit
[7] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - Altlasten

einstellt. Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern.

Hinsichtlich des Grabens sind Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen etc. auszuschließen.

Ergebnis:
Aus der geplanten Versiegelung in den bisher offenen Flächen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Fahrwegen.

Im Bereich des Grabens sind die Vorgaben gemäß Nds. Wassergesetz (Gewässerrandstreifen) zu berücksichtigen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:
Die Flächen haben Bedeutung für den Klimaschutz. Es herrscht ein Freilandklima ohne Belastungswirkungen. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt.

Bewertung:
Durch die Planungskonzeption ohne hohe bauliche Anlagen wird eine Durchlüftung des Änderungsbereiches weiterhin gewährleistet. Wenn überhaupt, treten lufthygienische Belastungen nur kurzzeitig bei einem erhöhtem An- und Abfahrtsaufkommen auf. Es ist mit einer geringen Erhöhung der mittleren Temperatur durch unvermeidbare Verringerung der Verdunstung zu rechnen. Das Geländeklima wird sich aber weiterhin als Freilandklima ohne Belastungswirkungen darstellen. In den angrenzenden Waldflächen wird sich keine Änderung ergeben, vielmehr werden diese im Norden vermehrt werden.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Der Änderungsbereich wird durch Grünflächen geprägt, die Richtung Osten großräumig weiter erstrecken, ergänzt durch Gehölzstreifen etc. Im Süden und Norden schirmen Waldbestände den Änderungsbereich ab.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird der Änderungsbereich in der Karte „Landschaftsbild“ vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt.

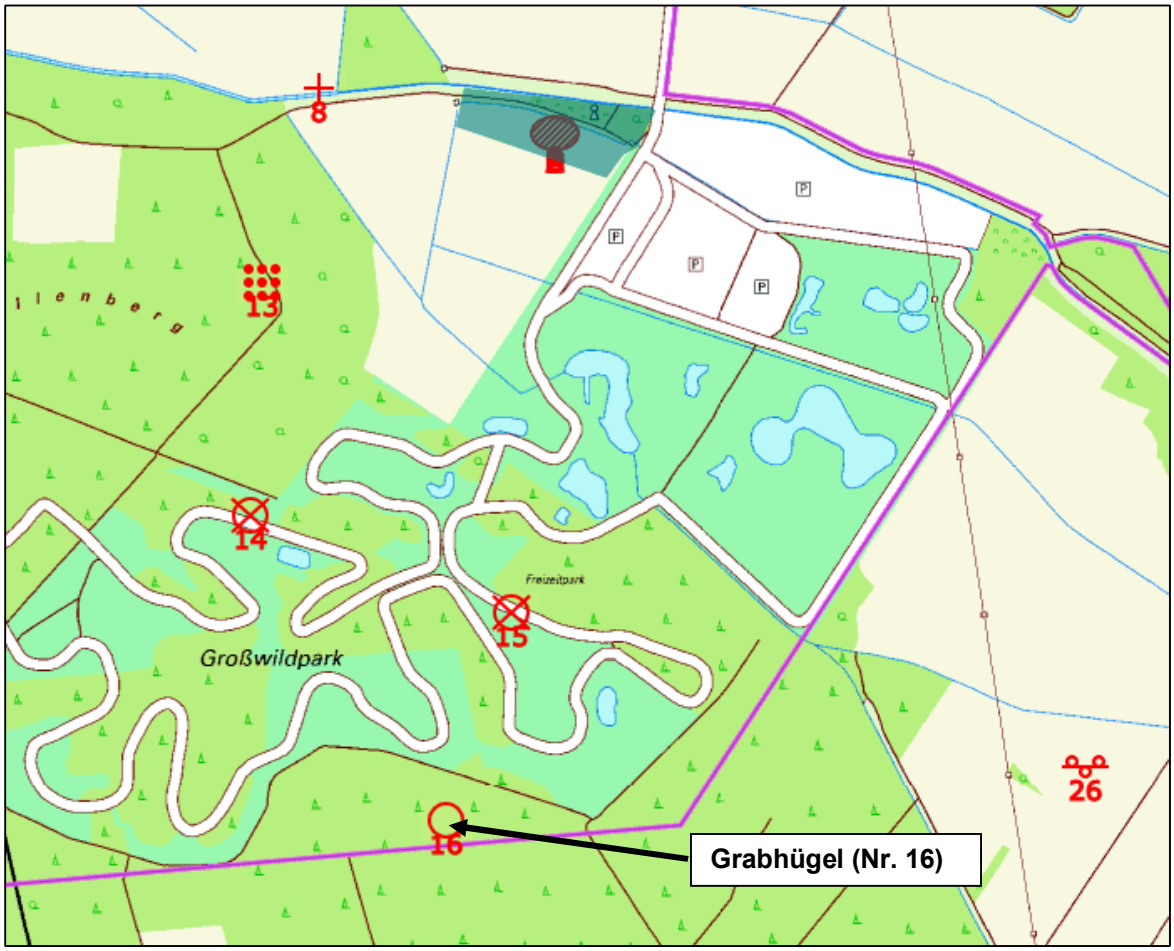
Bewertung:
Insgesamt hat der Änderungsbereich aufgrund seiner vielfältigen Strukturen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der Planung erfolgt eine Verlagerung der Ostkante des Serengeti-Parks ca. 200 m in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Unter der Voraussetzung einer durchgängigen, höhen-abgestuften intensiven Eingrünung, ergänzt ggf. durch eine niedrige Verwallung, entlang der künftigen Ostkante kann dabei gegenüber dem Status-Quo voraussichtlich sogar eine Verringerung weitreichender visueller Beeinträchtigungen des Parks erzielt werden.

Ergebnis:
Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, verbleibt für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden Kulturdenkmale dargestellt. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park selbst nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden. Der Änderungsbereich der 15. Änderung ist davon nicht betroffen.

Abbildung 5: Lage Kulturdenkmale[8]



Bewertung:
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden. 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] Landkreis Heidekreis, 2016.

Ergebnis:
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

10.3.3 Artenschutz

Für die hier überplante Freifläche liegt bisher kein artenschutzfachliches Gutachten vor. Unbenommen der vorhandenen Randeingrünungen an der Ostseite der bestehenden Parkfläche sowie abschnittsweise vorhandener Verwallungen ist von einer Vorbelastung des Änderungsbereichs infolge der Parknutzung auszugehen, die die Inanspruchnahme des Änderungsbereichs als faunistischen Lebensraum einschränkt. Auch die Gehölzbestände im Norden und Süden sorgen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere der Feldlerche, für Meideabstände. Aufgrund der Tiefe des Änderungsbereich von ca. 200 m in Richtung Osten / freie Landschaft kann dennoch z.B. ein Feldlerechenhabitat nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Im Verfahrensverlauf, zumindest im Bebauungsplan, bedarf es dazu näherer fachgutachterlicher Aussagen (Potentialanalyse).

10.4 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

aa.) Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen zu rechnen.

bb.) Natürliche Ressourcen werden durch den Bau in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

cc.) Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine großflächige Stellplatzanlage mit über 4.000 Plätzen. Mit den entsprechenden Fahrzeugbewegungen einher gehen erhebliche Emissionen und Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht. Allerdings erfolgt zum Großteil eine Verlagerung der enttehenden Emissionen vom Nordbereich der Bestandsfläche in die hier gegenständliche Erweiterungsfläche. Aufgrund der offenen Landschaftsstrukturen und der guten Frischluftdurchströmung sind trotz des hohen Kfz-Aufkommens keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

dd.) Etwaige Abfälle sind nicht zu erwarten. Die Erweiterungsnutzung zumindest lässt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

ee.) Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Die Erweiterungsnutzung zumindest lässt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

ff.) Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, ausgenommen die Lage im LSG. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Planungskonzeption in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis umgesetzt wird. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind nicht erheblich, da die erzeugten Emissionen, siehe oben cc, im Gesamtkontext des Verkehrsaufkommens des Parks sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage nicht maßgeblich sind.

hh.) Die Art der voraussichtlich eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen lassen keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

10.5 Basisszenario / Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung blieben die Flächen im Änderungsbereich als unberührter Bestandteil des LSG, sprich voraussichtlich als extensiv genutzte Grünlandflächen, erhalten.

10.6 Vermeidung und Minderung

Mit der Standortwahl des Änderungsbereiches in direkter räumlicher Zuordnung zum Änderungsbereich, unter Nutzung der insbesondere verkehrlichen Erschließungsvoraussetzungen wird ein Beitrag zur Eingriffsminderung geleistet.

Weitergehende Maßnahmen müssen der verbindlichen Bauleitplanung obliegen. Zu nennen ist eine wirksame Eingrünung im Osten zur freien Landschaft, ggf. unterstützt durch eine Verwallung, um die visuelle Abschirmung zu unterstützen. Zudem sichert die geplante, den schmalen Bestand ergänzende Bepflanzung im Norden einen Schutzabstand zur Meisse. Weiter anzusprechen ist eine möglichst zurückhaltende Verwendung von Befestigungen, um eine unmittelbare Oberflächenwasserversickerung zu gewährleisten.

Zum Neuen Dowegraben sind hinreichende Abstände einzuhalten, um - über die Funktion eines Gewässerrandstreifens zur Pflege hinaus - die Gefahr etwaiger Schadstoffeinträge zu minimieren.

10.7 Kompensation, Überwachung

<u>Kompensation</u>
Die Aussagen zur erforderlichen Kompensation werden im Verfahrensverlauf ergänzt. Hinzuweisen ist schon jetzt darauf, dass die geplanten Ersatzaufforstungen am Nordrand

zuvorderst dazu dienen, ein Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 35 zu beheben – also nicht auf die hier vorliegende Planung angerechnet werden können.

Überwachung:
Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde Eickeloh 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 insb. gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein. Die Gemeinde st angehalten, die Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren und ggf. deren Ausführung durchzusetzen. Die Kontrolle etwaiger funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist ebenfalls durch die Gemeinde durchzuführen (Monitoring).

Die Überwachung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

10.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um die Sicherung von Entwicklungsoptionen für eine Bestandsnutzung handelt, muss die Planung 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.

Als sich städtebaulich und naturräumlich aufdrängende Erweiterungsflächen außerhalb des Bestandsareals verbleiben primär die nördlich und nordöstlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Die Flächen liegen zwar teils nördlich der Meiße, was jedoch einer Inanspruchnahme z.B. für Stellplätze nicht grundsätzlich entgegenstände. Diese Flächen würden die Nutzflächen des Parks arrondieren. Der Park wie die Gemeinde Hodenhagen haben mehrfach Anstrengungen unternommen, den Grundstückseigentümer von einem Flächenverkauf zu überzeugen. Alle diese Bemühungen scheiterten.

Daher bleibt nur die östlich angrenzende Fläche: Durch die hier vorliegende Planung werden Freiflächen, die Teil eines Landschaftsschutzgebietes sind, durch die Einbeziehung in das Sonstige Sondergebiet, einer künftigen Nutzung zugeführt. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Bestand, auf dem Gebiet der Gemeinde Eickeloh, an.

10.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die angewendeten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Allerdings bestehen in Bezug auf landschaftsökologische Fragen noch Kenntnislücken, insb. in Bezug auf die artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche.

In Bezug auf verkehrliche oder immissionsseitige Fragen geht die Samtgemeinde davon aus, dass die vorliegenden Gutachten und Kenntnisse aus zurückliegenden Verfahren zumindest für die hier vorliegende Planungsebene hinreichend sind.

10.10 Allg. verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Größe von ca. 15 ha im direkten östlichen Anschluss an das Bestandsgebiet des bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“. Es handelt sich um Grünflächen, die im Norden und Süden an Waldflächen angrenzen. Das Areal wird vom Neuen Dowegraben, Gewässer III. Ordnung, gequert.

Ziele der Planung:
Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Stellplatzanlage Tier- und Freizeitpark“, umfasst einen Großteil des Änderungsbereiches. Daneben werden Grün- bzw. Waldflächen dargestellt. Durch die Planung sollen dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden: Zum einen sichert die Ausweitung der Stellplatzflächen den Betrieb auch an sehr besucherstarken Tagen, zum anderen eröffnet erst die Anordnung der Stellplätze außerhalb der eigentlichen Parkanlage die zumindest bereichsweise Nutzung parkinterner Flächen für anderweitige Entwicklungen / Nutzungen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:
Die Auswirkungen auf das LSG werden im Zuge der Planung geprüft und bewertet. Es wurde seitens der Gemeinde Eickeloh ein Antrag auf Zulässigkeitserklärung nach § 3 LSG-Verordnung gestellt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzielen zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden bisher nicht untersucht. Die Lage und Ausdehnung des Areals lässt eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange im Sinne § 44 BNatSchG möglich erscheinen. Hierzu erfolgen weitere Untersuchungen.

Die Lärmauswirkungen wurden im Rahmen des B-Plans Nr. 35 gutachterlich überprüft. Die Ergebnise in Verbindung mit der Exposition der hier vorliegenden Änderungsfläche zu den maßgeblichen Immissionspunkten lässt den Schluss zu, dass die Planungskonzeption umsetzbar ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden und Wasser durch die Neuversiegelung bzw: die dauerhafte Nutzung zu erwarten. Ein Ausgleich ist zu erbringen. Zum Neuen Dowegraben sind hinreichende Schutzabstände einzuhalten.

Aufgrund der geplanten umfangreichen randlichen Eingrünung im zukünftigen B-Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechen. Die Höhenentwicklung wird gering sein, das flache Relief des Landschaftsteilraums lässt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Kompensation des Eingriffs:
Im Zuge dieser FNP-Änderung werden die im rechtswirksamen FNP bisher überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Flächen zum größten Teil als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Die Frage der Bewertung des Ausgangszustandes wird maßgeblicher Bestandteil der künftigen Bilanzierung sein.

Im Verfahrensverlauf erfolgen dazu weitere Aussagen, die dann im Bebauungsplan zur abschließenden Bilanzierung fortgeschrieben werden. Klar ist: Der ganz überwiegende Teil der Waldaufforstungsfläche im Norden dient als Ersatz für ein Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 35 und kann hier nicht herangezogen werden.

Planungsalternativen:
Eine Standortdiskussion scheidet aufgrund der Tatsache aus, dass es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Bestandssicherung und – entwicklung handelt, die nur standortnah erfolgen kann. Trotz intensiver Bemühungen von Park und Gemeinde konnten im Umfeld des Parks keine weiteren Entwicklungsflächen akquiriert werden, weswegen auf das LSG ausgewichen werden musste.

10.11 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2021
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2021
- Lärmtechn. Untersuchung zum B-Plan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen, BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011

Teil C:

11. Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
NN

Beschlussfassung:
Der Rat der Samtgemeinde Ahlden hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am ……. beschlossen. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wurde in gleicher Sitzung ebenfalls beschlossen.

Hodenhagen, den .....

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Aufgestellt: H&P
Laatzen, Sept. 2021