Samtgemeinde Ahlden
Landkreis Heidekreis

15. Änderung des Flächennutzungsplans

- Begründung -

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

Stand: 04.12.2024

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 8
4.3 Sonstiges 10
5. Standortalternativen / Räumliche Lage **13**
6. Raumordnerische Vorgaben **15**
6.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017 / 2022) 15
6.2 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz 16
7. Erschließung des Plangebietes **18**
7.1 Verkehrliche Erschließung 18
7.2 Entwässerung / Ver- und Entsorgung 20
7.3 Brandschutz 20
8. Umfang der Änderungsdarstellungen im Einzelnen **22**
8.1 Räumlicher Änderungsbereich 22
8.2 Inhaltliche Änderungen 22
9. Landschaftsökologische Belange **22**
9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen 22
9.2 Biotoptypen 23
9.3 Bodenverhältnisse 24
9.4 Artenschutz 24
9.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 26
9.6 Maßnahmen zur externen Kompensation 27
10. Umweltverträglichkeitsprüfung **30**
Teil B: **31**
11. Umweltbericht **31**
11.1 Einleitung, Rahmenbedingungen 31
11.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 31
11.3 Bestandssituation, Bewertung 32
11.3.1 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung 32
11.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 33
11.4 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b lit) aa bis lit) hh zum BauGB 39

11.5 Basisszenario / Nicht-Durchführung der Planung 40
11.6 Vermeidung und Minderung 40
11.7 Kompensation, Überwachung 41
11.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 42
11.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken 43
11.10 Allg. verständliche Zusammenfassung 43
11.11 Quellenangaben 45
Teil C: **46**
12. Abwägung und Beschlussfassung **46**

Abbildungen

Abbildung 1: 18. Änderung des FNP – ohne Maßstab, mit Markierung der Plangebietslage 4
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 35 – ohne Maßstab 5
Abbildung 3: Anlage 1, Blatt 1 des Lärmgutachtens zum B-Plan Nr. 35 9
Abbildung 4: Übersichtsplan – Flächenrestriktionen....14
Abbildung 5: LROP – Ausschnitt (ohne Maßstab) mit Markierung der Plangebietslage....15
Abbildung 6: Überschwemmungsflächen (ohne Maßstab) mit Markierung der Plangebietslage 17
Abbildung 7: Notweg Richtung Eickeloh....21
Abbildung 8: Übersichtslageplan – Markierung der ext. Kompensationsflächen....27
Abbildung 9: Lage Kulturdenkmale 39

Anlagen

Anlage 1: Lageplan Machbarkeitsstudie Parkplatz Eickeloh, EIBS, Berlin, 03.11.2023

Anlage 2: Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks, Büro Zacharias, 27.06.2017
zzgl. ergänzender Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an der BAB-AS Westenholz (A 7/ L 191/ K 147), Büro Zacharias, vom 23.01.2023

Anlage 3: Biotoptypenkartierung (Bericht und Karte), Gruppe Freiraumplanung, Lgh., 26.07.2022

Anlage 4: Bodenbeschreibung von Brachflächen mit Überprüfung der Schutzfunktion „Kohlenstoffspeicher“, Dipl. Ing. agrar H. Prigge, Fallingbostel, 03.12.2022

Anlage 5: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 6 „Serengeti-Park“ Gemeinde Eickeloh, Dipl.-Biol. Brockmann, Bispingen, 07.02.2023

Anlage 6: Schreiben Landkreis Soltau-Fallingbostel (heute: Heidekreis) zur Bestätigung der Zielabweichung 2005

Anlage 7: Grundlagen zur Entwässerungskonzeption, Büro Wittig, 11/2023

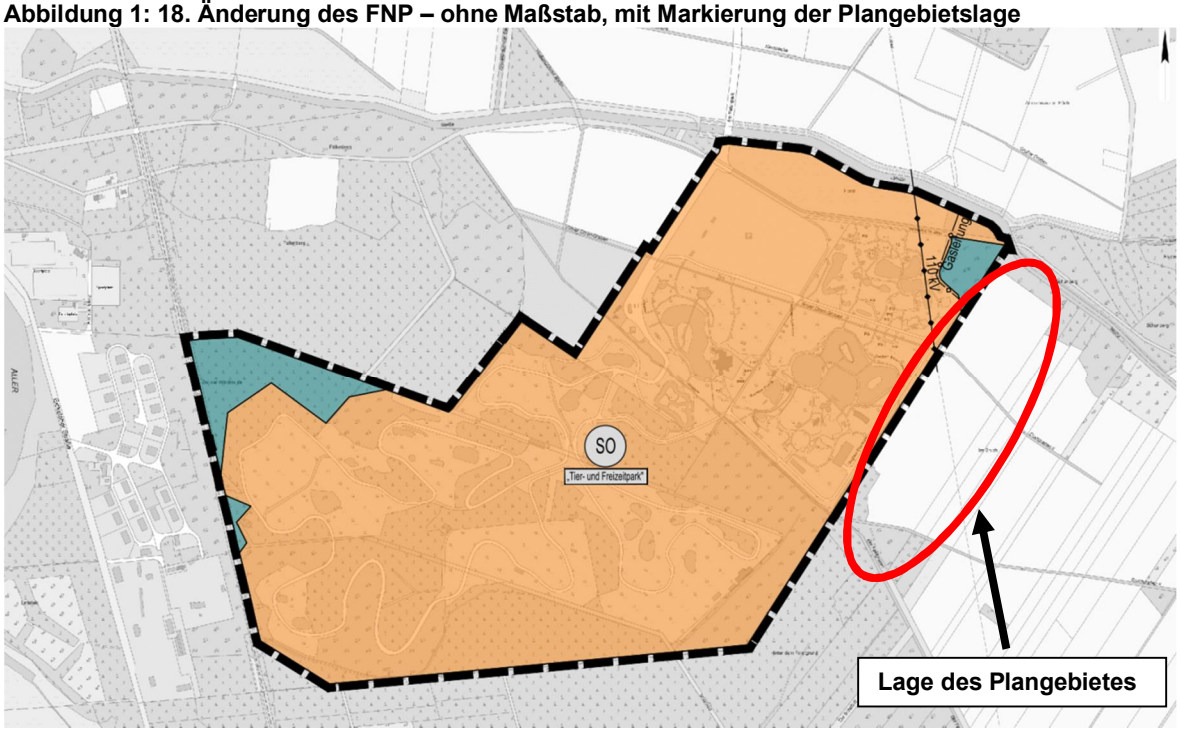
Anlage 8: Maßnahmenkartei / Maßnahmenblätter, Bosch & Partner, Nov. 2024

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, mit Markierung der Plangebietslage

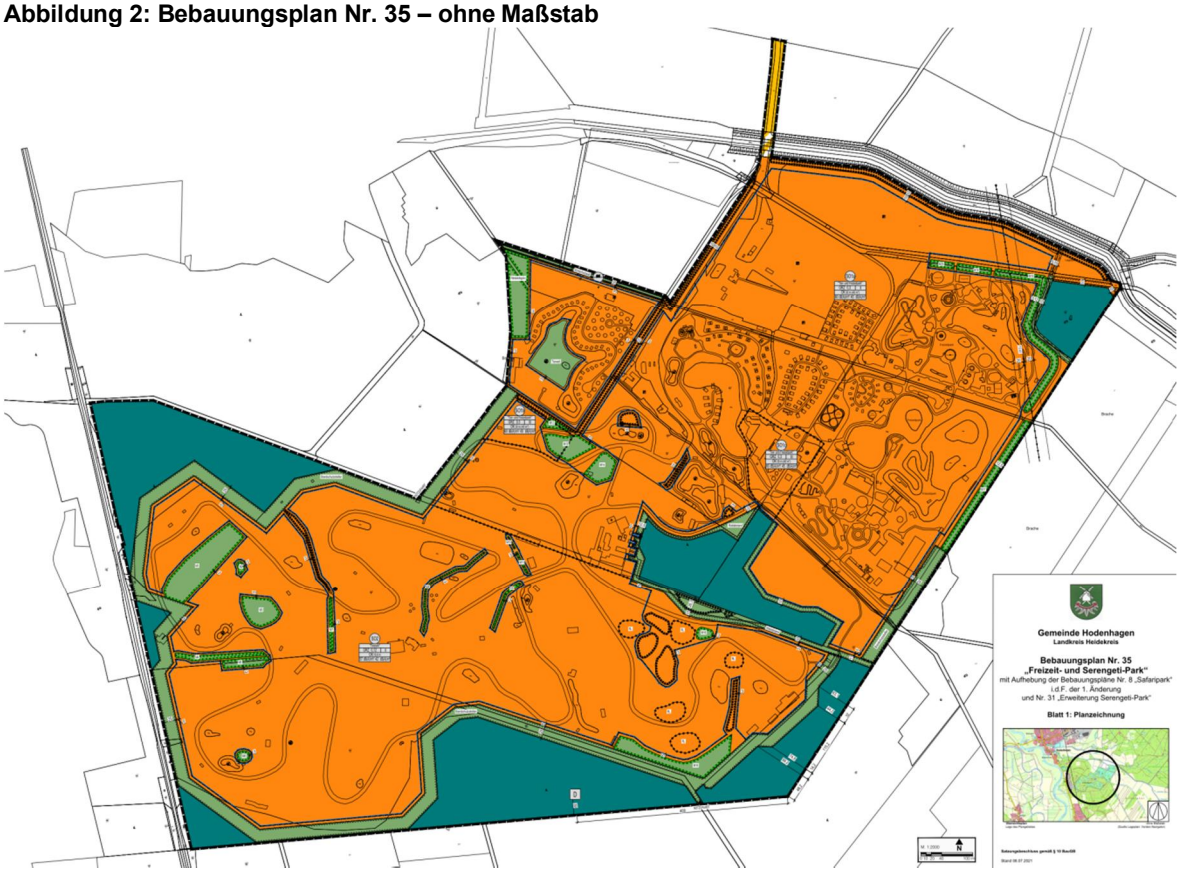


Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs der 18. Änderung beginnt die Gemarkung Eickeloh. Die Gemeinde Eickeloh hat sich bereit erklärt, eine Parkerweiterung auf ihrem Areal zuzulassen – bezogen auf eine Stellplatznutzung.

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. Mit dem Beschluss über den Vorentwurf der 15. Änderung und deren frühzeitige Beteiligungsverfahren am 27.10.2021 hat der Rat der Samtgemeinde dies nochmals für den aktuellen Änderungsbereich bestätigt. 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. Dabei erwägt der Park, in Fortschreibung der Konzeption des Vorentwurfs, eine Überdachung des überwiegenden Teils der Stellplätze und die Installation von Solarmodulen auf diesen Flächen. 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 zur Konzeption 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 primär über das Bestandsareal via der Straße „Am Safaripark“, welche an die ca. 1,5 km entfernt nördlich verlaufende L 191 angebunden ist. Darüber hinaus ist zwischen der Südwestecke der Stellplatzfläche und dem Bestandsgebiet eine weitere Verbindung vorgesehen (unmittelbare Anbindung Tierparkareal).

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 nördlichen 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 > 4.000 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; 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 angestrebte Anbindung Richtung Tierparkareal von der Südwestecke des Stellplatzes aus bedingt voraussichtlich ebenfalls eine neuerliche Waldumwandlung im Bebauungsplangebiet Nr. 35, die dann zeitnah im Rahmen einer ersten Änderung des genannten Plans erfolgen wird.

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.

Wie in Abschnitt 2 angedeutet, plant der Park eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Konzeption: Die Stellplatzflächen sollen weitestgehend mit leichten Konstruktionen über-

dacht werden (Ausnahme: Flächen für Busse o.ä. mit größeren Höhenanforderungen), auf denen Solarmodule zur Stomerzeugung angebracht werden. Damit soll § 32a Abs. 3 NBauO entsprochen werden. Die aktuelle Objektplanung ist Anlage 1 zu entnehmen. Die potentiell aus der PV-Anlage verfügbare Strommenge (bis zu 14 MW) genügt zur vollständigen Stromversorgung des Parks. Vielmehr könnte ein erheblicher Teil dieser Menge noch in das Netz eingespeist werden. Welche Strommenge eingespeist werden kann und wo diese eingespeist werden kann, ist ebenfalls Gegenstand der aktuellen Planungen, muss jedoch für die hier vorliegende Planungsebene nicht vertieft werden. Die genauen Einzelheiten der Planung werden dem Bebauungsplan der Gemeinde Eickeloh zu entnehmen sein.

Es gilt: Die geschilderten Solar-Planungen sind Zielsetzung des Parks. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde durch ein Fachplanungsbüro geprüft. Die Umsetzung ist jedoch noch nicht vollständig gesichert. Die Ausnahmetatbestände nach § 32a Abs. 2 NBauO können aktuell noch nicht abschließend bewertet werden. D.h.: Ob und in welchem Umfang der künftige Bebauungsplan eine PV-Aufständerung über den Stellplätzen enthalten wird, wird sich zu gegebener Zeit entscheiden. Aktuell geht der Park davon aus, dass die Umsetzung wirtschaftlich sinnvoll ist und einen ganz überwiegenden Teil der Fläche überspannen wird.

In Hinblick auf alternative, flächensparende Möglichkeiten einer Stellplatzplanung, sprich einer sich womöglich auf den ersten Blick aufdrängenden Verdichtung im Inneren des Areals, ist anzuführen: Eine innergebietliche Verdichtung, etwa durch den Bau einer Parkpalette, bedürfte einer grundlegenden Abwägung in Hinblick auf die Nutzungs- und Expansionsmöglichkeiten, die dem Park offen stehen.

Da die Möglichkeiten einer Entwicklung des Parkareals nach außen stark eingeschränkt sind, vgl. auch Abschnitt 5, und allenfalls eine Verlagerung von Stellplatzflächen (nicht jedoch sonstigen baulichen Nutzungen) auf Eickeloher Gebiet möglich ist, möchte der Park diese Option ergreifen, um innerhalb des Bestandsareals größere Entwicklungsspielräume zu haben. Wie diese dann langfristig genutzt werden, kann hier offen bleiben. Fest steht, dass der Bebauungsplan Nr. 35 in seinem nördlichen Bereich mit dem Baugebiet SO1a und der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gezielt weitreichende Möglichkeiten eröffnet, deutlich über die dort am Nordrand verortete Stellplatznutzung hinaus reichend. Die Belegung dieser Fläche etwa mit einer Parkpalette wäre vor diesem Hintergrund kontraproduktiv, da sie dem Park wiederum nutzungsmäßig einschränken würde und ein solches Bauwerk, anders als der aktuell bestehende ebenerdige Parkplatz, langfristig anderen baulichen Entwicklungen im Wege wäre. Insofern möchte der Park die vom Eickeloher Rat eröffnete Option nutzen, seine Stellplätze zumindest zu einem überwiegenden Teil „nach außen“ zu verlagern.

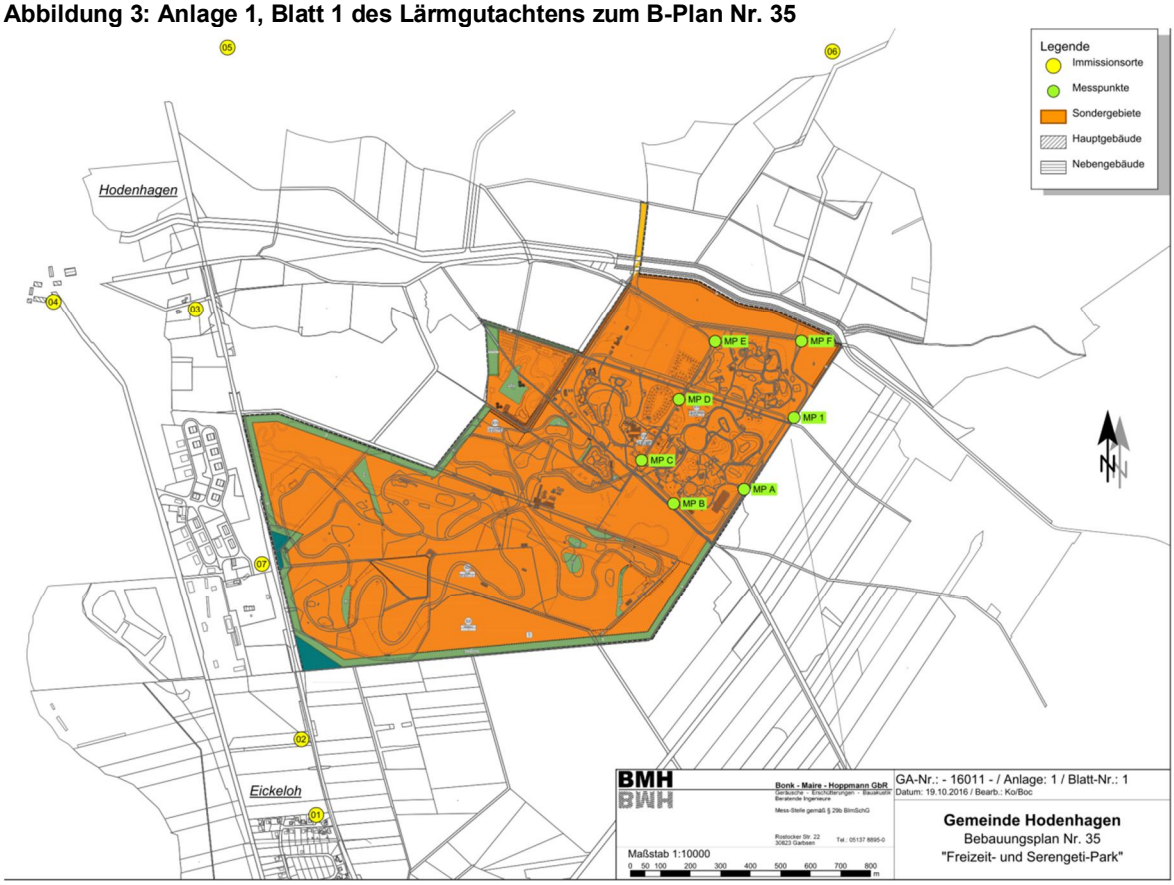
4.2 Umwelt und Verkehr

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. Abbildung 3, 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 Grünflächen[2] geprägt, etwa mittig durchzogen vom Neuen Dowegraben. Südlich angrenzend liegen Gehölzflächen, die als Wald im Sinne des NWaldLG gelten. Zwischenzeitlich liegt eine Biotoptypenkartierung vor, die partiell geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, kartiert hat. Lage und Umfang der geschützten Biotope stellen jedoch nicht von vornherein Planungskonflikte dar, die nicht lösbar sind. Einzelheiten sind Anlage 3 bzw. Abschnitt 9.2 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf die Anforderungen, die eine Planung im Landschaftsschutzgebiet mit sich bringt, wurde bereits eingegangen: Es bedarf als Voraussetzung für die Realisierung der Planung

[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.

einer Zulässigkeitserklärung nach § 3 der LSG-Verordnung. Die Gemeinde Eickeloh hat diesen Antrag bereits im Jahre 2005 an die Untere Naturschutzbehörde gestellt, vgl. dazu Anlage 6 dieser Begründung:

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).

Dem Antrag wurde stattgegeben, siehe Schreiben des Landkreises 12/2005.

Zum Belang Artenschutz gilt:
Für die hier überplante Freifläche liegt nunmehr ein artenschutzfachliches Gutachten vor, das nicht unerhebliche Anforderungen an den Artenschutz stellt. Diese stellen jedoch nicht von vornherein unüberwindbare Planungshindernisse dar. Einzelheiten sind Anlage 5 bzw. Abschnitt 9.4 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bodenverhältnisse:
Gemäß einschlägiger Bodenkarten liegt am Standort die Bodenart „Tiefes Erdniedermoor“ vor. Dieser Bodentyp bindet eine große Menge Kohlenstoff und hat daher eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz. Moorboden ist darüberhinaus generell schützenswert. Diese Rahmenbedingungen waren Anlass, ein Gutachten in Auftrag zu geben, dass die tatsächliche örtliche Bodensituation analysiert. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass KEIN Erd-Niedermoor vorliegt und dass die geplante Nutzung daher nicht von vornherein mit den Bodenfunktionen am Standort kollidiert. Einzelheiten dazu sind Anlage 4 bzw. Abschnitt 9.3 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Kompensation:
Ein abschließendes Kompensationskonzept, dass neben dem bilanziellen Ausgleich insb. auch die Belange des Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt, wird Bestandtteil der verbindlichen Bauleitplanung sein. Für die hier vorliegende Planungsebene werden nunmehr zur Entwurfsfassung die vom Serengeti-Park vorgesehenen externen Flächen angeführt und auch kartografisch in der Begründung dargestellt, verbunden mit den dort zu realisierenden Anforderungen. Zielsetzung ist es, den Nachweis zu führen, dass die erforderlichen Maßnahmen umsetzbar sind und die hier vorliegende Planungskonzeption damit realistisch ist.

4.3 Sonstiges

<u>Stromleitung</u>
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 vorgesehene Nutzung gibt grundsätzlich keinen Anlass, im künftigen Bebauungsplan etwaige Einschränkungen der Flächennutzung vorzusehen, z.B. hinsichtlich der Höhe oder von Abständen – der Aspekt der Aufständerung / Überdachung etwaiger Stellplatzflächen (z.B. durch PV-Module) ist allerdings im Auge zu behalten.

Die Avacon Netz GmbH, Sarstedt, hat darauf hingewiesen, dass es unbedingt einer örtlichen Einweisung bedarf, wenn Arbeiten im Bereich der Leitung durchgeführt werden. Der Belang ist für die nachfolgenden Planungsebenen unbedingt zu beachten.

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. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitung gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten erfolgen.

Die Auflagen und Hinweise, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, können den Merkblättern „Schutzanweisung Gashochdruckleitungen“ und „Bauleitplanung" entnommen werden, die dem Planverfasser vorliegen und ggf. beim Leitungsträger angefordert werden können.

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. Lediglich 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]

Mit Blick auf eine potentielle Kampfmittelbelastung des Areals, wurde beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Dessen Ergebnis wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

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:

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
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 +/-15 m einhalten werden. Angesichts der vorliegenden Planungen ist dieser Belang jedoch hier nicht von Bedeutung.

Abstand zu einem sicherheitsrelevanten Betriebsbereich
Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Lager für explosionsgefährliche Stoffe. Der demgegenüber zu berücksichtigende Sicherheitsabstand von 1.205 m wird unterschritten. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie , 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Demgemäß hat des Gewerbeaufsichtsamt Celle empfohlen, eine sicherheitsbezogene Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die Samtgemeinde Ahlden verzichtet hierauf aus folgenden Gründen: Der konkrete Abstand zum angesprochenen Betriebsbereich wird sich an-

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

hand der Stellplatzplanung erst in der verbindichen Bauleitplanung ermitteln lassen. Aktuell geht die Samtgemeinde davon aus, dass dieser zumindest größer als 1.000 m ist. Dennoch werden etwa 15-20% der Stellplatzfläche den angegebenen Sicherheitsabstand unterschreiten. Die geplanten Stellplätze liegen damit zum ganz überwiegenden Teil außerhalb des Gefahrenbereichs – anders als die bestehende Stellplatzanlage im Norden des Areals, die vollständig darin liegt. Die Stellplatzanlage ist eine private Fläche. Sie dient mittelbar der angrenzenden Freizeitnutzung. Anders als bei den in § 3 Abs. 5d BImSchG angeführten Schutzgebieten, liegt hier kein dauerhafter Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen vor. Der dauerhafte Aufenthalt findet im angrenzenden Park selbst statt. Die Parkvorgänge beschränken sich auf einen relativ engen Zeitraum morgens und abends (anders als z.B. auf einem Supermarkt-Parkplatz, wo ständiger Wechsel herrscht). Nach dem Parkvorgang (An- und Abfahrt), d.h. den überwiegenden Teil des Tages (und nachts ohnehin) ist das betroffene Areal weitgehend menschenleer. Im Falle eines Unfalls bietet die Fläche sehr gute Ausweich-/ Fluchtmöglichkeiten nach Süden, weg vom potentiellen Gefahrenpunkt.

Letztendlich stellt die hier gewählte Planungsfläche die am weitesten vom Betriebsbereich entfernt gelegene Erweiterungsoption dar – abgesehen von den Waldflächen im Süden und Westen des Parks, die aus naturräumlichen sowie aus verkehrlich-organisatorischen Gründen nicht in Frage kommen. Zusammenfassend nimmt die Planung somit in Anspruch, den Anforderungen des § 50 BImSchG durch die Flächenwahl und deren Zuschnitt zu entsprechen, nämlich potentielle Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Bergbau / Markscheiderei
In Bezug auf Bergwerkseigentum, bergbauliche Erlaubnisse oder Bewilligungen wurde der NIBIS-Kartenserver überprüft. Für das Plangebiet liegt nichts dazu vor.

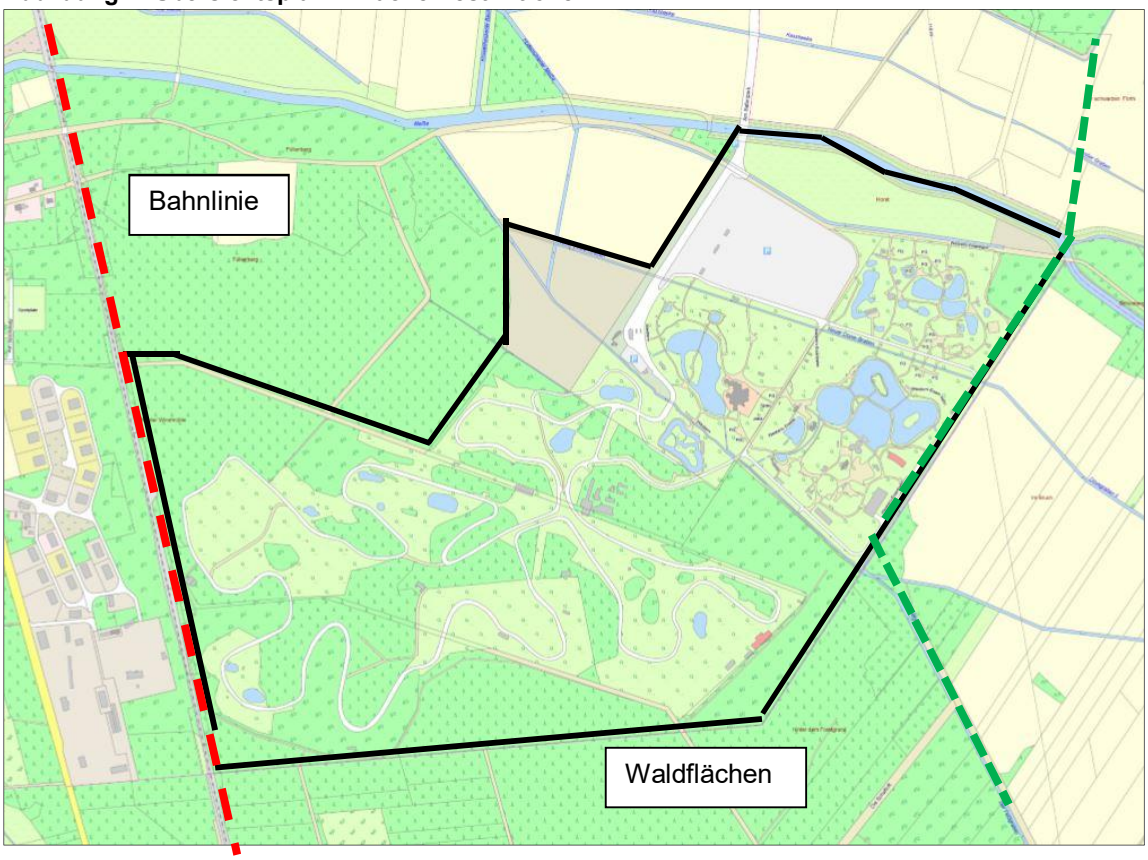
Allerdings liegen für das Plangebiet Erdölaltverträge vor. Diese werden hier als nachrangig betrachtet. Selbst für den unwahrscheinlichen Fall einer neuerlichen Relevanz der Verträge, stünde die Nutzung einer Förderung nicht entgegen. Im Übrigen sind die betroffenen Unternehmen am Verfahren beteiligt worden und haben dazu keine Bedenken vorgetragen.

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.

Abbildung 4: Übersichtsplan – Flächenrestriktionen



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.

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, der positiv beschieden wurde.

Auf Abschnitt 4.1 in Hinblick auf die planerische Konzeption bzw. Gedanken zu einer innergebietlichen Verdichtung wird hingewiesen.

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, und zuletzt mit der Änderungsverordnung von 2022 angepasst wurde.

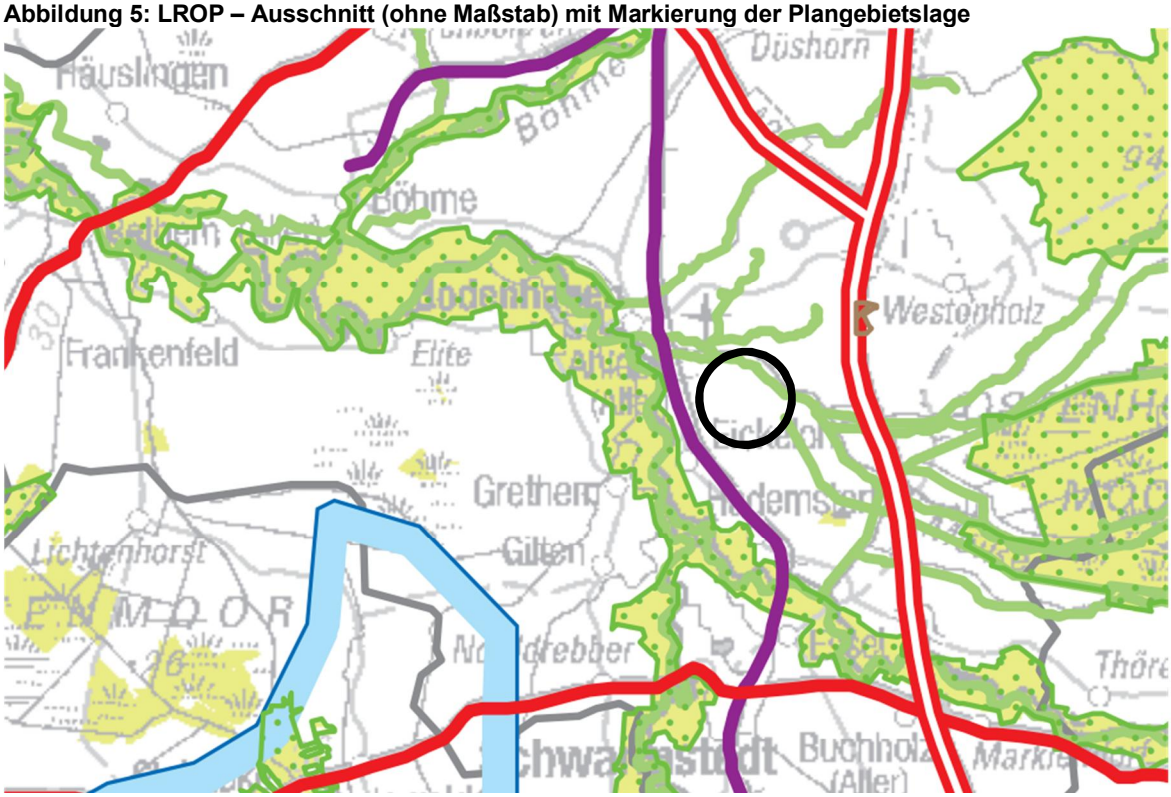
Das Regionale Raumordnungsprogramm, RROP 2015 (Entwurf) für den Landkreis Heidekreis ist nicht mehr gültig, da der Landkreistag im Dezember 2023 eine Neuaufstellung beschlossen hat.

6.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017 / 2022)

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

Abbildung 5: LROP – Ausschnitt (ohne Maßstab) mit Markierung der Plangebietslage



In Bezug auf die seinerzeitigen Zielsetzungen des RROP 2015 (Entwurf) sei nur kurz auf einige Stichpunkte eingegangen:

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange von Natur- und Landschaft (vgl. u.a. Zulässigkeitserklärung in Bezug auf das LSG, vgl. Kompensationsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz), die Belange der Infrastruktur (Stromleitung, Gasleitung, Deichverteidigung). Die Belange des Waldes werden unter Bezug auf Vorgaben des einschlägigen

Gesetzes berücksichtigt. Die Belange der Landwirtschaft sind insofern nachrangig, weil auf den beplanten Flächen keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Mit der Planung wird der Serengetipark als Standort für überregional bedeutsamen Tourismus gestärkt.

Es darf davon ausgegangen werden, dass die Planung sich im Einklang auch mit den künftigen Zielen und Grundsätzen des in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Heidekreis befindet.

6.2 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Folgende Abbildung stellt die Situation im Bereich des Plangebietes auf Basis des Kartenwerks des NLWKN dar. Dabei ist zu unterscheiden zwischen:
- dem per Verordnung gesicherten Überschwemmungsgebiet der Aller (dunkelblau),
- vorläufig gesicherten ÜSG-Flächen (hellblau) und
- sog. Risikogebieten außerhalb von ÜSG-Flächen nach § 78b WHG, die auch die südöstlich des Serengeti-Parks gelegenen Flächen und damit auch das Plangebiet umfassen (violette Schraffur).

Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können[4].

§ 78b WHG Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Fassung gemäß Änderung durch Hochwasserschutzgesetz II) lautet wie folgt:

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

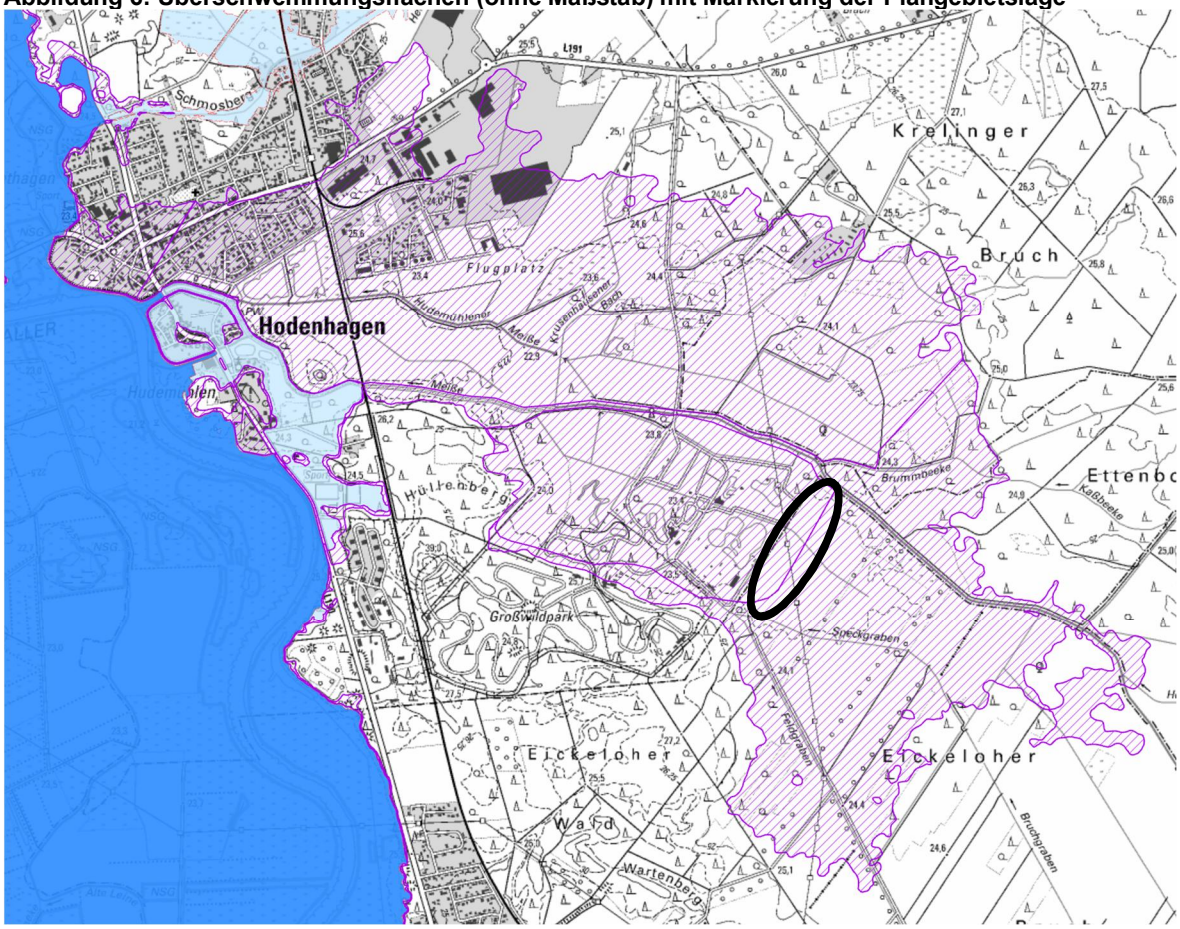
2. Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage

[4] Die Lage und Rechtsverbindlichkeit ergeben sich gemäß Homepage aus den Angaben für Risikogebiete des HQextrem aus dem 2. Zyklus (2019) der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) sowie den aktuellen Angaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und vorläufige Sicherungen.

des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

Abbildung 6: Überschwemmungsflächen (ohne Maßstab) mit Markierung der Plangebietslage[5]



Die vorliegende Planung hat „lediglich“ Stellplatzflächen zum Inhalt, die dem vorübergehenden Abstellen von Pkw für den Zeitraum des Besuches des Serengeti-Parks dienen. Eine rechtzeitige Räumung und Sperrung der Flächen im Falle drohenden Hochwassers ist problemlos möglich. Die bauliche Ausführung in einer Art und Weise, die einem potentiellen Hochwasser weitestgehend trotzen kann, wäre zudem ohne erheblichen Aufwand möglich. D.h. die Planung kollidiert nicht von vornherein mit den Anforderungen des § 78b WHG.

Mit Blick auf den Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz bedarf es aber weiterer Betrachtungen. Es ist vorweg zu schicken, dass die vorliegende Planungsebene noch keinerlei Regelungen in Bezug auf die Frage trifft, ob das Plangebiet künftig einem Extremhochwasser ausgesetzt werden soll oder ob es davor geschützt werden soll. Im ersteren Fall, siehe obige Ausführungen zum WHG, ändert sich an einer möglichen Hochwassersituation nichts. Jedoch davon ausgehend, dass die Stellplatzanlage aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Abgrenzung gegenüber den sich anschließenden Flächen des LSG zumindest entlang des überwiegenden Randverlaufs wallartig eingegrenzt wird, muss unterstellt werden, dass potentielle Retentionsfläche für ein Extremereignis in erheblichem Umfang (ca. 15 ha) verloren geht.

[5] Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Allerdings ist die zwar absolut gesehen große Planungsfläche im Verhältnis zu dem abgegrenzten gesamten Risikoraum im Südosten der Ortslage Hodenhagen, der > 600 ha umfasst nur von untergeordneter Bedeutung, vgl. vorstehende Abbildung. Die Fläche umfasst ca. 2,5% des gesamten Risikogebietes. Sollte dieser Retentionsraum verloren gehen, steigt das sich anstauende Wasser auf den übrigen rechnerisch Flächen an – dieses Plus an Anstau dürfte angesichts der geschilderten Flächenverhältnisse kaum merklich sein. Im Extremfall ist von einer geringfügigen weiteren Ausdehnung des Risikogebietes in die umgebenden Waldflächen (Eickeloher Wald, Ettenbosteler Wald, Krelinger Bruch) auszugehen, womit keine erkennbaren Gefährdungen von Mensch oder Umwelt verbunden wären.

Ein aus der Planung resultierendes erheblich erhöhtes Hochwasserrisiko für Hodenhagen oder Eickeloh kann also selbst dann ausgeschlossen werden, wenn das Planungsareal umlaufend eingewallt wird und somit Hochwasserzufluss ausgeschlossen wird.

Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz werden damit aus Sicht der Samtgemeinde berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

In diesem Kontext ist anzuführen, dass der Dachverband Aller-Böhme im Zuge seiner Stellungnahme zur 18. FNP-Änderung darauf hingewiesen hat, 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 Kompensationen, die am oder in der Nähe von Deichen stattfinden sollen, ist in solchen Fällen der Deichverband Hodenhagen mit in die konkrete Planung einzubinden.

Zudem wurde auf die 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.

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.[6]

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 die Planung der Stellplatzanlage dazu dient, im nördlichen Bereich vorhandenen Parkplätze mittelfristig 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. Ergänzend wurde die Auffahrtssituation an der BAB A7, Anschlussstelle Westenholz betrachtet. Auch diese erwies sich als unproblematisch – siehe Anlage 2, Ergänzung[7].

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

[7] Ergänzender Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an der BAB-AS Westenholz (A 7/ L 191/ K 147), Büro Zacharias, vom 23.01.2023

7.2 Entwässerung / Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenwasserableitung soll über eine unmittelbare örtliche Versickerung erfolgen. Die Stellplatzflächen und die Nebenfahrwege werden dementsprechend wasserdurchlässig hergestellt, ergänzt um die Anlage von Versickerungsmulden, vgl. dazu auch Machbarkeitsstudie, Anlage 1. Lediglich für die Hauptfahrwege ist eine Befestigung vorgesehen. Nähere Aussagen dazu erfolgen auf Bebauungsplanebene. Der vergleichsweise hohe Grundwasserstand ist bei der Entwässerungskonzeption zu beachten. Das bedeutet, dass eine Auffüllung mit versickerungsaktivem Material (Sand) unabdingbar ist. Es ist von 0,7 bis 1 m flächendeckender Aufschüttung auszugehen, die in der Machbarkeitsstuide entsprechend (auch kostenmäßig) berücksichtigt ist.

Der Konzeption zu Grunde liegen Vorab-Bemessungen des Büros Wittig, vgl. dazu auch Anlage 7 zu dieser Begründung.

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

7.3 Brandschutz

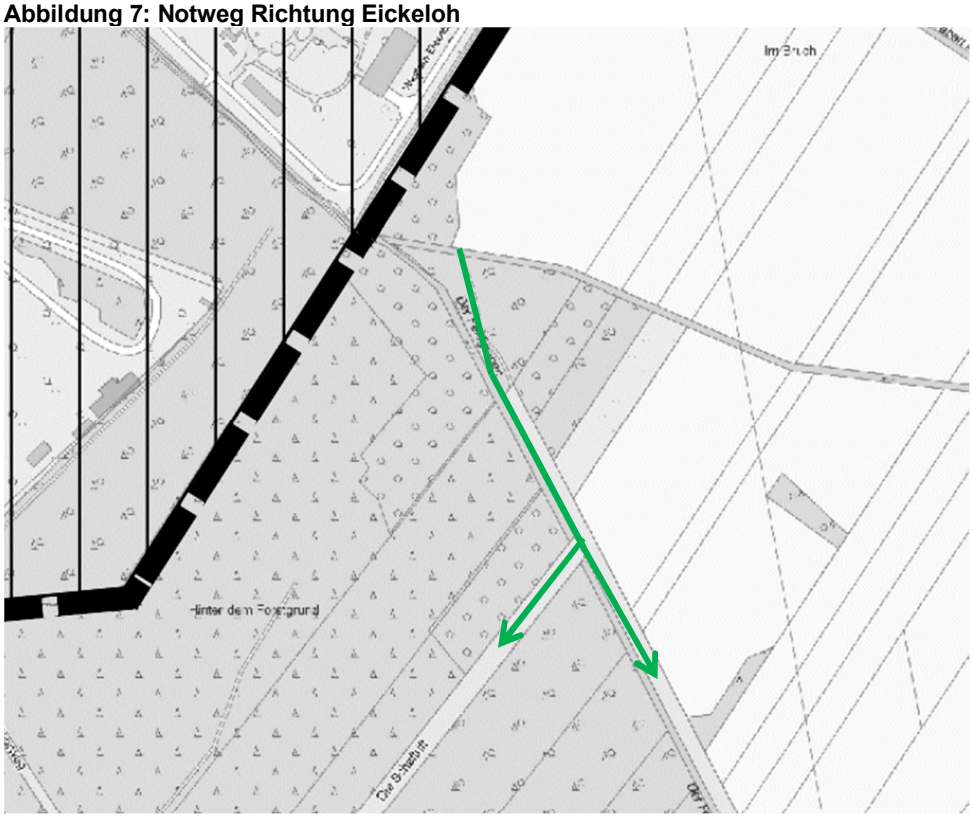
In Hinblick auf die Fragen des Brandschutzes sind aus Sicht der Samtgemeinde Ahlden für die hier vorliegende Planungsebene vor allem drei Fragen erheblich:

a) Ist die Planungsfläche für die Feuerwehr hinreichend gut erreichbar und befahrbar bzw. bestehen erforderlichenfalls hinreichend Möglichkeiten, das Gelände zu evakuieren?
b) Besteht die Gefahr eines Brandüberschlags auf die im Norden und Süden angrenzenden Waldabschnitte?
c) Ist die Löschwasserversorgung gesichert?

Es ist festzustellen: Für die Feuerwehr besteht eine Zuwegung aus Richtung Norden, über die Hauptzufahrt. Diese ist hinreichend breit bemessen, auch für Einsatzfahrzeuge. Weiterhin ist eine Notwegverbindung in Richtung Süden mit Anbindung an das Wirtschaftswegenetz und Verbindung Richtung Ortslage Eickeloh vorgesehen. Zum Dritten kann die Erweiterungsfläche aus dem Bestandsareal selbst erreicht werden, sowohl über den Hauptzugang im Bereich des Grabens als auch im südwestlichen Bereich über eine Fahrverbindung aus dem Tierparkbereich. Innerhalb des Areals werden die Hauptwege auch für die Befahrung mit Einsatzfahrzeugen ausgelegt, sowohl hinsichtlich der Breiten, der Radien wie auch der Befestigung / Belastbarkeit. Zusammenfassend sind die für den Brandschutz maßgeblichen verkehrlichen Aspekte erkennbar hinreichend berücksichtigt.

Eine konkrete Absicherung erfolgt im Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Eickeloh.

Abbildung 7: Notweg Richtung Eickeloh



Die Abstände zum Waldrand sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Grundsätzlich geht die hier vorliegende FNP-Änderung von folgenden Rahmenbedingungen aus: Mit der Planung rücken keine hochbaulichen Anlagen an den Waldrand heran, sondern lediglich Stellplatzflächen. Von den Stellplatzflächen geht per se keine Brandgefahr aus, insbesondere nicht zu Zeiten ohne Nutzung (außerhalb der Betriebszeiten). Während der Betriebszeiten stehen Pkw auf den Stellplatzflächen. Brandgefahren, die von stehenden Pkw ausgehen, sind vernachlässigbar. Das gilt im Übrigen auch für Elektrofahrzeuge, die statistisch gesehen deutlich seltener brennen als Verbrenner (vgl. dazu diverse Ausarbeitungen des ADAC oder der Versicherungsbranche). Insofern werden die erforderlichen Abstände dann im Bebauungsplan verbindlich festzulegen sein. Entlang des Nordrandes liegen gemäß Machbarkeitsstudie drei Fahrspuren zwischen der ersten Stellplatzreihe und dem (zudem dann neu aufzubauenden) Waldrand, so dass den Anforderungen an die Gefahrenabwehr dort Genüge getan werden kann. Am Südrand wird zu prüfen sein, ob ein ähnlicher Abstand hergestellt werden kann. Generell wird zudem im Bebauungsplan zu prüfen sein, inwieweit ggf. aufgeständerte PV-Anlagen an die Waldränder heranrücken können – dies unabhängig vom Heranrücken der eigentlichen Stellplatzflächen. Insgesamt sieht die Samtgemeinde Ahlden keine Belange, die der Ausweisung der Sonstigen Sonderbauflächen bis an den jeweiligen Waldrand heran bereits auf der hier vorliegenden Planungseben entgegenstehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über Brunnen oder aus den offenen Wasserflächen im Park erfolgen. Auch dieser Belang steht der Planung nicht von vornherein entgegen und muss und kann im Bebauungsplan konkretisiert werden.

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	13 ha	-
Waldflächen	2 ha	2 ha
Sonstiges Sondergebiet	-	11,65 ha
Maßnahmenflächen	-	1,35 ha
Summe:	15 ha	15 ha

(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, ebenso im nördlichen Übergang zum Wald.

Ergänzend wird der Entwurf mit Blick auf die eingangs geschilderten Zielsetzungen um eine klarstellende Nachrichtliche Übernahme betreffs der Photovoltaikanlagen ergänzt, die dann im Bebauungsplan zu konkretisieren ist. Dabei geht es ausschließlich um aufgeständerte Anlagen oberhalb von Stellplatzflächen. D.h. eine eigenständige Freiflächen-PV-Anlage ist nicht zulässig – Grundlage der Planänderung bleibt die Zielsetzung einer großflächigen Stellplatzanlage.

Die Maßnahmen zur externen Kompensation werden nicht zeichnerisch dargestellt, sondern nur im Umweltbericht bzw. Abschnitt 9.6 der Begründung erläutert. Ob und inwieweit in der verbindlichen Bauleitplanung eine zeichnerische Festsetzung erfolgt oder ob vertragliche Regelungen inkl. Grunddienstbarkeiten genügen, wird dann dort zu klären sein.

9. Landschaftsökologische Belange

9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

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.

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 einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer“. Dieses Gebiet gilt es zu verbessern.

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

9.2 Biotoptypen

Der Änderungsbereich wird derzeit durch Grünflächen geprägt, etwa mittig durchzogen vom Neuen Dowegraben. Südlich angrenzend liegen Gehölzflächen, die als Wald im Sinne des NWaldLG gelten. Zwischenzeitlich liegt eine Biotoptypenkartierung (Gruppe Freiraumplanung, 2022) vor, siehe Anlage 3. Konkret wurde überwiegend Extensivgrünland kartiert (GEM, GEF). In den südlichen und nördlichen Randbereichen stellen die Waldflächen partiell geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, dar (WQF, WAR). Ebenfalls wurden kleinräumig zwei geschützte Biotope (SEZ) im mittleren Teil des Plangebiets angetroffen.

- 1.450 qm WAR – Erlen Bruchwald nährstoffreicher Standorte,
- 202 qm SEZ – Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer,
- 101 qm NRR (SEZ) – Rohrkolben-Landröhricht innerhalb von SEZ,
- 12.522 qm NSB – Binsen- und Simsenried.

Lage und Umfang der geschützten Biotope stellen nicht von vornherein Planungskonflikte dar, die nicht lösbar sind. Sofern diese Biotope von den Eingriffen betroffen sind, sind entsprechende rechtliche Belange zu berücksichtigen und Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (Eingriffsregelung): Die geschützten Biotope sind flächengleich an anderer Stelle wiederherzustellen.

Darüber hinaus wurde am westlichen Rand des zentralen Grabens ein Bestand der gem. BArtSchV § 1 besonders geschützten Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus) festgestellt. Die Sumpf-Schwertlilie ist in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft. Eine Umsetzung der Pflanzen im Grabenbereich ist möglich. Bei Eingriffen im Grabenbereich wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Weitere geschützte oder gemäß Roter Liste gefährdete Pflanzenarten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt (GRUPPE FREIRAUMPLANUNG, 2022).

9.3 Bodenverhältnisse

Gemäß einschlägiger Bodenkarten liegt am Standort die Bodenart „Tiefes Erdniedermoor“ vor. Dieser Bodentyp bindet eine große Menge Kohlenstoff und hat daher eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz. Moorboden ist darüber hinaus generell schützenswert. Infolge der geplanten Nutzung würde der Moorboden verdichtet, er würde seine Bodenfunktionen verlieren und wäre daher hoch gefährdet. Zudem wäre die Entwässerung der Fläche angesichts des bekanntermaßen hohen Grundwasserspiegels problematisch, weil der notwendige Bodenaustausch und damit die Zerstörung des Moorbodens hohe Mengen klimaschädlicher Gase freisetzen würde.

Diese Rahmenbedingungen waren Anlass, ein Gutachten (Dipl.-Ing agrar H. Prigge, Hodenhagen) in Auftrag zu geben, dass die tatsächliche örtliche Bodensituation analysiert, siehe Anlage 4. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass KEIN Erd-Niedermoor vorliegt und dass die geplante Nutzung daher nicht von vornherein mit den Bodenfunktionen am Standort kollidiert.

Der Gutachter schreibt dazu im Fazit: „Durch die Nutzungsänderung (Parkplatz) sind aufgrund der grobkörnigen „kiesartigen“ Sande keine besonderen Beeinträchtigungen des Untergrundes in Bezug auf Bodenstruktur, Grundwasserhaushalt, Erosion und Umwelt zu erwarten.“

9.4 Artenschutz

Zur Entwurfsfassung wurde ein artenschutzfachliches Gutachten von Dipl.-Biol. Brockmann, Bispingen, erarbeitet, Stand 07.02.2023 – siehe Anlage 5 zur Begründung. Gegenstand der Untersuchung waren die Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung, siehe oben, sowie der Untersuchung von Heuschrecken und Tagfaltern, die gesondert durch das Büro Abia erfolgte, wurden in das Fachgutachten einbezogen. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Avifauna: Während eine Bedeutung des Plangebietes für den besonders geschützten und in Niedersachsen gefährdeten Bluthänfling kann nicht hergestellt werden. Gleiches gilt für die streng geschützten, aber nicht gefährdeten Arten Grünspecht, Kranich, Mäusebussard sowie die besonders geschützte und gefährdete Rauchschwalbe und den Star. Der streng geschützte und stark gefährdete Wendehals wurde nachgewiesen, jedoch als Durchzügler eingeordnet.

Dagegen wurde auf der Grenze des Plangebietes ein Feldlerchenrevier verortet werden, so dass die Teilbetroffenheit eines Feldlerchenreviers zu bilanzieren ist und es einer entsprechenden CEF-Maßnahme bedarf. Der Gutachter empfiehlt dazu mind. 0,4 ha sich selbst begrünende Brachestreifen, die nicht gedüngt und mind. 1 x im Jahr gemäht werden. Der Gutachter weist allerdings auf die höheren Flächenanforderungen der Unteren Naturschutzbehörde im Heidekreis hin, die 2 ha Flächenausgleich pro Revierverlust fordert (vgl. sog. „Feldlerchenpapier“).

Ebenfalls festgestellt im Plangebiet wurden zwei Reviere des besonders geschützten und stark gefährdeten Wiesenpiepers. Hierfür ist eine CEF-Maßnahme von 0,4 ha pro Brutpaar erforderlich, wenn der Lebensraum des Binsenriedes zerstört wird. Der Gutachter empfiehlt eine 0,8 ha große Fläche inmitten eines mind. 4 ha großen Grünlandareals in max. 3 km Entfernung und 80 m Mindestabstand zu störenden Faktoren.

Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Der Gutachter weist auf die einzuhaltende Bauzeitenregelung hin.

Fledermäuse: Der Gutachter wertet die Gehölzbestände im Bereich des Plangebietes als wertgebende Nahrungshabitate. Sollten die Gehölze – wie vorgesehen – erhalten werden, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen.

Reptilien: Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien: Im Bereich des Neuen Dowegrabens wurden wenige Exemplare des Grasfrosches angetroffen werden, nicht jedoch Laichballen oder andere Entwicklungsstadien. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sollten Eingriffe in den Graben im Winterhalbjahr vorgenommen werden. Im Sommerhalbjahr sollte eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Insekten: Gefährdete Tagfalterarten wurden nicht nachgewiesen. Es wurden zwei Rote-Liste-Arten der Heuschrecken gefunden sowie ein individuenreiches Vorkommen des Sandlaufkäfers.

Den Lebensraumansprüchen der genannten Arten kann durch den Erhalt von Offenbodenflächen bzw. die Entwicklung einer mageren Hochstaudenflur entsprochen werden. Generell sollte eine insektenschonende Beleuchtung vorgesehen werden.

Vegetation: siehe oben, Abschnitt 9.2.

Fazit:
Es bedarf umfangreicher Maßnahmen, um die Planung mit den Belangen des Artenschutzes in Einklang zu bringen:

1. CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Wiesenpieper. Sowohl Flächenumfang (insb. für die Feldlerche) wie auch die Flächenanforderungen (siehe oben insb. zum Wiesenpieper) sind erheblich. Der Nachweis geeigneter Flächen ist Voraussetzung für die Schaffung des Baurechts am Standort.

2. Die Gehölze im Plangebiet und an dessen Rändern sind zu erhalten, Maßnahmen am Neuen Dowegraben sind zeitlich zu optimieren bzw. zu begleiten. Diese Anforderungen sind handhabbar. Hierzu bedarf es entsprechender Regelungen im Bebauungsplan.

3. Die Lebensraumanforderungen der betroffenen Insekten sind im Bebauungsplan flächenscharf zu prüfen. Während die Anlage von Hochstaudenfluren, etwa an den Gebietsrändern, gut umsetzbar ist, gilt es den Erhalt von Offenbodenfläche mit sonstigen Planungsanforderungen (Waldersatz) abzustimmen und ggf. Ersatzflächen bereit zu stellen.

4. In Hinblick auf Eingriffe in geschützte Biotope, siehe oben, bedarf es umfangreicher Ersatzflächen. Der Eingriff in die Biotope sollte geprüft werden – deren Erhalt ist zu empfehlen, soweit mit einer entsprechend zu modifizierenden Planungskonzeption vereinbar.

9.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die folgende tabellarische Bilanzierung bildet den Planungs- und Kenntnisstand analog des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Eickeloh ab. Grundlage: Biotoptypenkartierung GFP, Frau Herbst, siehe Anlage 3.

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				**Planung**			
Biotop	**Fläche m²**	**WE**	**Wert**	**Biotop**	**Fläche m²**	**WE**	**Wert**
Wald, Bestand (Nord und Süd) gemäß BTK	24.300	3-5	96.200	Wald, Bestand (Nord und Süd) gemäß BTK	24.300	3-5	96.200
Graben, FGR	2.900	3	8.700	Graben, FGR	2.900	3	8.700
Stillgewässer, SEZ	200	4	800	Wald, neu, WXH im Norden*	8.500	2	17.000
Binsen-/Simsenried, NSB	12.500	4	50.000	Offenfläche, RAG, GEM	4.800	4	19.200
Rohrkolben-landröhricht, NRR	100	4	400	Wald, neu, WXH im Süden	1.800	4	7.200
Artenarme Grasflur, RAG	2000	3	6.000	Sonstiges feuchtes Ext.grünland, GEF	2.200	3	6.600
Artenarmes Extensivgrünland, GEM	104.800	3	314.400	Grabenränder, GR	3.200	1	3.200
Sonstiges feuchtes Ext.grünland, GEF	14.200	3	42.600	Hauptfahrwege, X	16.000	0	0
Halbruderale Gras-Staudenflur, UHF / UHT	2.900	3	5.700	Nebenwege, TF, teilversiegelt	33.000	0,5	16.500
Ruderalflur frischer / feuchter Standorte, URF	600	3	1.800	GR Gebäude, X	1.000	0	0
Lagerfläche, EL	450	1	450	Maßnahmenfläche, Verwallung	8.500	3**	25.500
Ziergebüsch, BZE	2.400	3	7.200	Sonderbaugebiet Stellplatzfläche mit 70% PV-Anlage versiegelt	45.535	0	0
Weg, OVW	500	1	1.500	Sonderbaugebiet Stellplatzfläche mit 30% ohne PV-Anlage	19.515	1	19.515
Deponie, OSD	3.400	2	6.800				
Gesamt	**171.250**		**542.550**	**Gesamt, rd.**	**171.250**		**219.615**
Bestand - Planung = 542.550 – 219.615 = 322.935 Werteinheiten							

* Eingriffsneutrale Teilfläche gegenüber Ausgangszustand, da Zuordnung zu B-Plan Nr. 35
** Eingriffsneutrale Bewertung des bepflanzten Walls gegenüber Ausgangszustand

Aus der tabellarischen Bilanzierung ergibt sich ein vorläufiges rechnerisches Defizit von ca. 320.000 Werteinheiten gemäß Städtetagsmodell, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

9.6 Maßnahmen zur externen Kompensation

In der Grobübersicht umfassen die Anforderungen gemäß der vorherigen Abschnitte:

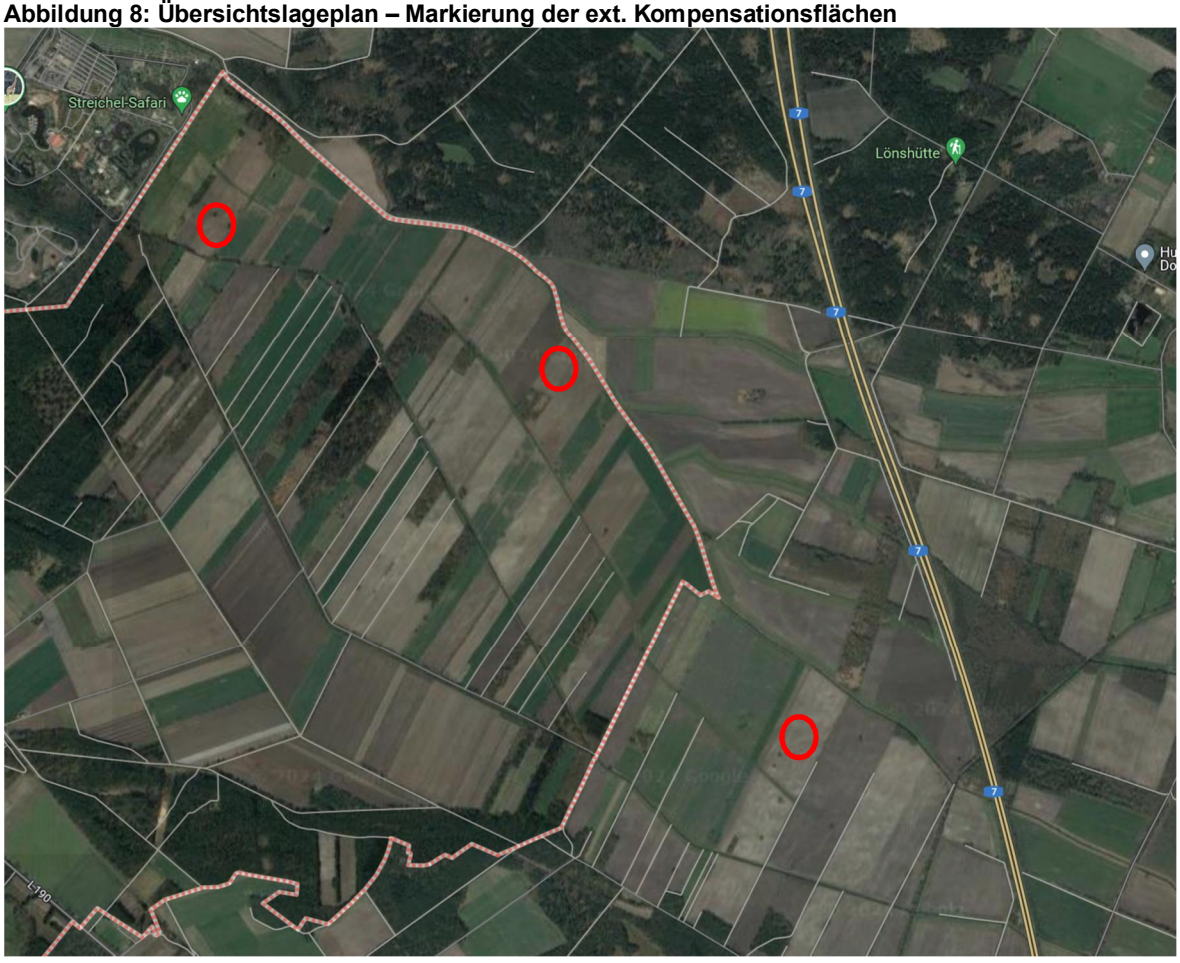
Arten
- 1 Feldlerchenrevier, ca. 20.000 m²;
- 2 Reviere Wiesenpieper (max. 3 km Entfernung, inmitten von Grünland, 80 m Mindestabstand zu Störfaktoren);
- Wiederherstellung der Habitate von Heuschrecken (insb. Blauflügelige Ödlandschrecke) und Sandlaufkäfern (Offenbodenflächen, lückiger Sandmagerrasen, Hochstaudenflur), summarisch ca. 4.000 m²;

Biotope
200 m² Stillgewässer,
100 m² Röhricht
12.500 m² Riedflächen

Summe gesamt: 45.000 m².

Der Serengeti-Park hat Zugriff auf folgende, östlich / südöstlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen:

Abbildung 8: Übersichtslageplan – Markierung der ext. Kompensationsflächen

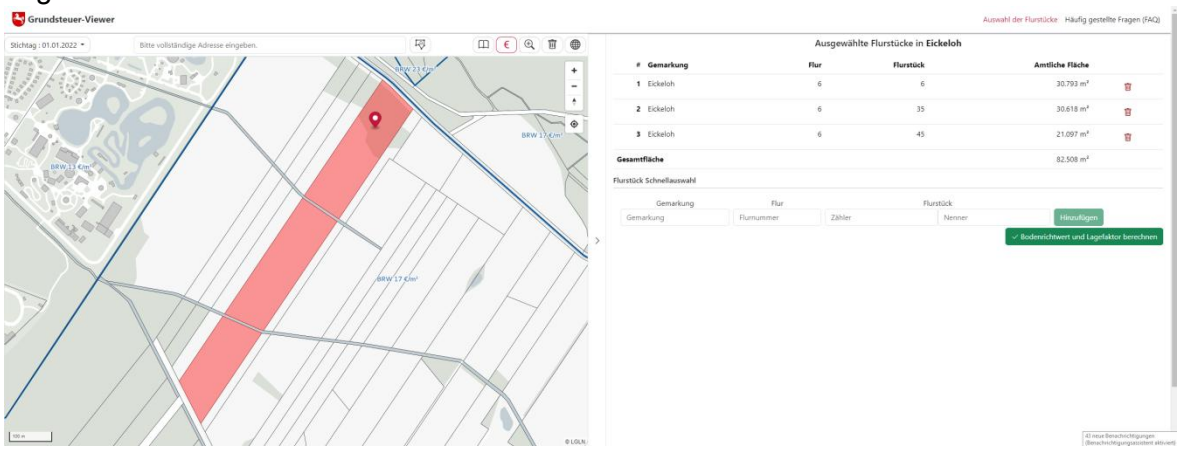


Der Nachweis der Kompensation für a) geschützte Arten und b) geschützte Biotopen (bzw. deren flächengleiche Wiederherstellung) kann auf der westlichen, eingriffsnahen Fläche 1 erbracht werden. Die Größe der Fläche, die vorhandenen Strukturen (teils feuch-

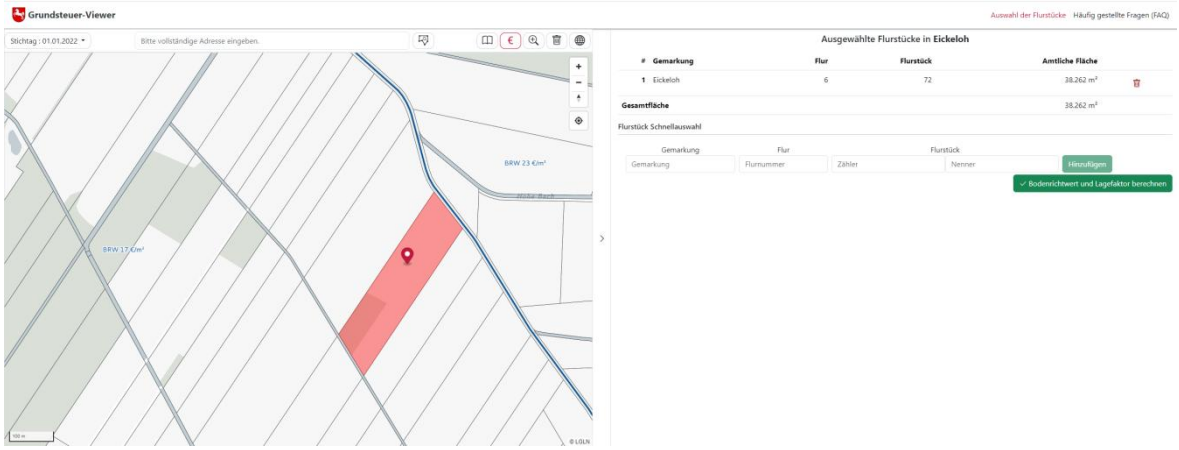
te Senken) und insb. die geringe Entfernung sprechen dafür. Überwiegend handelt es sich bei Fläche 1 um Ackerfläche, AS. In Hinblick auf die Insekten scheint es unabhängig davon sinnvoll, deren Ersatzlebensraum eingriffsnah wiederherzustellen bzw. zu verlagern: Hierfür bietet sich der Bereich unmittelbar nördlich der eigentlichen Stellplatzfläche an, sprich der südliche (besonnte) Waldrand des dort neu anzupflanzenden Waldes. Dieser müsste dann etwa zurückgesetzt bzw. ausgelichtet werden, um dort insb. für die Blauflügelige Ödlandschrecke und den Sandlaufkäfer ein entsprechendes Habitat zu schaffen. Diese kleinräumige Verlagerung innerhalb des eigentlichen Änderungsbereichs ist in Hinblick auf den Arterhalt dort deutlich erfolgversprechender als eine Verlagerung auf Fläche 1.

Die Flächen 2 und 3, bei denen es sich um Ackerflächen, AS handelt, dienen vornehmlich zum weiteren Nachweis zusätzlicher Kompensationspunkte, die bilanziell erforderlich werden.

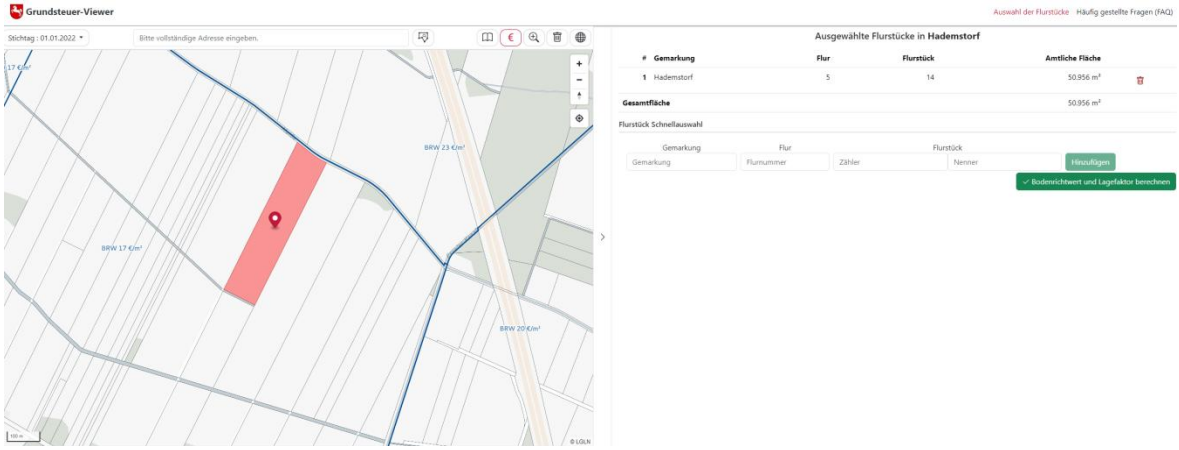
Fläche 1: Gemarkung Eickeloh, Flur 6, Flurstücke 6, 35, 45. Brutto ca. 82.500 m², netto (aufwertungsfähige Ackerfläche) ca. 60.000 m². Ca. 65 m östlich der Plangebietsgrenze beginnend.



Fläche 2: Gemarkung Eickeloh, Flur 6, Flurstück 72. Brutto ca. 38.000 m², netto (aufwertungsfähige Ackerfläche) ca. 20.000 m² . Ca. 1,6 km östlich.



Fläche 3: Gemarkung Hademstorf, Flur 5, Flurstück 14. Brutto / netto ca. 51.000 m². Ca. 3,2 km südöstlich.



Das Büro Bosch & Partner, Hannover hat ein Konzept zur Gestaltung der externen Kompensationsflächen mit Schwerpunkt auf Fläche 1 zu entwickelt, vgl. Anlage 8. Dieses wird, ggf. in fortgeschriebener Fassung, verbindlicher Bestandteil des künftigen Bebauungsplans bzw. vertraglicher Regelungen dazu. Ebenso wird die Gestaltung insbes. der Waldrandfläche im Norden der Stellplatzfläche landschaftsfachplanerisch durchgeplant, vor allem mit Blick auf das dort anzustrebende Insektenhabitat (siehe oben).

Es ist absehbar, dass der aus dem Bestandsbebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen resultierende Aufforstungsumfang von ca. 12.400 m², der oben in Bilanzierungstabelle 1, Abschnitt 9.5, noch enthalten ist, dort nicht vollständig umsetzbar sein wird, da dies mit den Anforderungen des Insektenhabitats kollidiert. Der Gutachter hat bereits vorsorglich ca. 1 ha Waldaufforstung auf den externen Flächen berücksichtigt (vgl. Anlage 8, Maßnahme Nr. 5E). Die Planung geht aktuell davon aus, dass ein ca. 25 m tiefer Ruderalstreifen / Offenlandbereich dem künftigen Wald im Norden des Plangebietes als Insektenhabitat vorgelagert wird (ca. 4.800 m²), so dass noch 8.500 m² Waldaufforstung verbleiben. Diese können nicht aufwertungsbilanziell angerechnet werden, da dem B-Plan Nr. 35 zugeordnet. Gleiches gilt für weitere 3.900 m² der externen Waldaufwertungsfläche (Maßnahme 5E), so dass hier aufwertungsfähig nur 6.300 m² verbleiben.

Unter diesen Rahmenbedingungen ergibt sich ein externes Aufwertungspotential von ca. 320.000 Punkten, sprich ein verbleibendes rechnerisches Defizit von ca. 3.000 Punkten, dessen „Beseitigung“ Aufgabe des Bebauungsplans ist, vgl. Anhang 8, Tabelle 1. Dabei könnte über eine Modifizierung von Einzelmaßnahmen, insb. der weiteren Erhöhung des Waldanteils, weitere Wertpunkte erzielt werden. Alternativ könnte dieses recht geringe Erfordernis über die Naturschutzstiftung o.ä. abgelöst werden.

Wichtig für die hier vorliegende Planungsebene ist die Aussage, dass quantitativ und qualitativ generell hinreichend geeignete Flächen verfügbar sind, um die Anforderungen an Kompensation sowie Arten- und Biotopschutz zu erfüllen.

10. 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:

11. Umweltbericht

11.1 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 das 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 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. Es liegen umfangreiche Fachgutachten vor.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

11.2 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 wer-

den 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.

11.3 Bestandssituation, Bewertung

11.3.1 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“.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope festgestellt hat, vgl. Abschnitt 11.3.2.

Geschützte Tierarten gem. §§ 44 BNatSchG
Zum Belang Artenschutz liegt eine fachgutachterliche Erhebung und Bewertung vor, siehe dazu gesonderter Abschnitt 11.3.2.

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.

11.3.2 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[8] 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.

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

Schutzgut Pflanzen

Beschreibung:
Den Änderungsbereich prägen Grünland-Biotoptypen. Bezüglich des Vorkommens geschützten (gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) Pflanzenarten liegen fachgutachterliche Angaben vor: Biotoptypenkartierung (Gruppe Freiraumplanung, 2022).

Konkret wurde überwiegend Extensivgrünland kartiert (GEM, GEF). In den südlichen und nördlichen Randbereichen stellen die Waldflächen partiell geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, dar (WQF, WAR). Ebenfalls wurden kleinräumig zwei geschützte Biotope (SEZ) im mittleren Teil des Plangebiets angetroffen.
- 1.450 qm WAR – Erlen Bruchwald nährstoffreicher Standorte,
- 202 qm SEZ – Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer,
- 101 qm NRR (SEZ) – Rohrkolben-Landröhricht innerhalb von SEZ,
- 12.522 qm NSB – Binsen- und Simsenried.

Darüber hinaus wurde am westlichen Rand des zentralen Grabens ein Bestand der gem. BArtSchV § 1 besonders geschützten Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus) festgestellt.

Weitere geschützte oder gemäß Roter Liste gefährdete Pflanzenarten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Bewertung:
Lage und Umfang der geschützten Biotope stellen nicht von vornherein Planungskonflikte dar, die nicht lösbar sind. Sofern diese Biotope von den Eingriffen betroffen sind, sind entsprechende rechtliche Belange zu berücksichtigen und Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (Eingriffsregelung).

Die Sumpf-Schwertlilie ist in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft. Eine Umsetzung der Pflanzen im Grabenbereich ist möglich. Bei Eingriffen im Grabenbereich wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Kein Eingriff ist 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. Die geschützten Biotope sind flächengleich an anderer Stelle wiederherzustellen.

Schutzgut Tiere

Beschreibung:
Zur Entwurfsfassung wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet, Stand 07.02.2023. Gegenstand der Untersuchung waren die Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung, siehe oben, sowie der Untersuchung von Heuschrecken und Tagfaltern, die gesondert durch das Büro Abia erfolgte, wurden in das Fachgutachten einbezogen. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Avifauna: Während eine Bedeutung des Plangebietes für den besonders geschützten und in Niedersachsen gefährdeten Bluthänfling kann nicht hergestellt werden. Gleiches gilt für die streng geschützten, aber nicht gefährdeten Arten Grünspecht, Kranich, Mäusebussard

sowie die besonders geschützte und gefährdete Rauchschwalbe und den Star. Der streng geschützte und stark gefährdete Wendehals wurde nachgewiesen, jedoch als Durchzügler eingeordnet.

Dagegen wurde auf der Grenze des Plangebietes ein Feldlerchenrevier verortet werden, so dass die Teilbetroffenheit eines Feldlerchenreviers zu bilanzieren ist und es einer entsprechenden CEF-Maßnahme bedarf.

Ebenfalls festgestellt im Plangebiet wurden zwei Reviere des besonders geschützten und stark gefährdeten Wiesenpiepers. Hierfür ist eine CEF-Maßnahme von 0,4 ha pro Brutpaar erforderlich, wenn der Lebensraum des Binsenriedes zerstört wird. Der Gutachter empfiehlt eine 0,8 ha große Fläche inmitten eines mind. 4 ha großen Grünlandareals in max. 3 km Entfernung und 80 m Mindestabstand zu störenden Faktoren.

Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Fledermäuse: Der Gutachter wertet die Gehölzbestände im Bereich des Plangebietes als wertgebende Nahrungshabitate. Sollten die Gehölze – wie vorgesehen – erhalten werden, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen.

Reptilien: Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien: Im Bereich des Neuen Dowegrabens wurden wenige Exemplare des Grasfrosches angetroffen werden, nicht jedoch Laichballen oder andere Entwicklungsstadien.

Insekten: Gefährdete Tagfalterarten wurden nicht nachgewiesen. Es wurden zwei Rote-Liste-Arten der Heuschrecken gefunden sowie ein individuenreiches Vorkommen des Sandlaufkäfers.

Bewertung:
Der Gutachter empfiehlt für die Feldlerche mind. 0,4 ha sich selbst begrünende Brachestreifen, die nicht gedüngt und mind. 1 x im Jahr gemäht werden. Der Gutachter weist allerdings auf die höheren Flächenanforderungen der Unteren Naturschutzbehörde im Heidekreis hin, die 2 ha Flächenausgleich pro Revierverlust fordert (vgl. sog. „Feldlerchenpapier“).

Den Lebensraumansprüchen der genannten Insektenarten kann durch den Erhalt von Offenbodenflächen bzw. die Entwicklung einer mageren Hochstaudenflur entsprochen werden. Generell sollte eine insektenschonende Beleuchtung vorgesehen werden.

Der Gutachter weist auf die einzuhaltende Bauzeitenregelung hin. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sollten Eingriffe in den Graben im Winterhalbjahr vorgenommen werden. Im Sommerhalbjahr sollte eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Kein Eingriff ist für die randlagigen Waldflächen zu verzeichnen, was jedoch eine maßgebliche Aussage ist. Diese bleiben somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Ergebnis:
Es bedarf umfangreicher Maßnahmen, um die Planung mit den Belangen des Artenschutzes in Einklang zu bringen:

1. CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Wiesenpieper. Sowohl Flächenumfang (insb. für die Feldlerche) wie auch die Flächenanforderungen (siehe oben insb. zum Wiesenpieper) sind erheblich. Der Nachweis geeigneter Flächen ist Voraussetzung für die Schaffung des Baurechts am Standort.

2. Die Gehölze im Plangebiet und an dessen Rändern sind zu erhalten, Maßnahmen am Neuen Dowegraben sind zeitlich zu optimieren bzw. zu begleiten. Diese Anforderungen sind handhabbar. Hierzu bedarf es entsprechender Regelungen im Bebauungsplan.

3. Die Lebensraumanforderungen der betroffenen Insekten sind im Bebauungsplan flächenscharf zu prüfen. Während die Anlage von Hochstaudenfluren, etwa an den Gebietsrändern, gut umsetzbar ist, gilt es den Erhalt von Offenbodenfläche mit sonstigen Planungsanforderungen (Waldersatz) abzustimmen und ggf. Ersatzflächen bereit zu stellen.

4. In Hinblick auf Eingriffe in geschützte Biotope bedarf es umfangreicher Ersatzflächen. Der Eingriff in die Biotope sollte geprüft werden – deren Erhalt ist zu empfehlen, soweit mit einer entsprechend zu modifizierenden Planungskonzeption vereinbar.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:
Das Areal gehört zur Bodenregion der Geest. Im Änderungsbereich steht als Bodentyp tiefes Erdniedermoor an. Dieser Bodentyp bindet eine große Menge Kohlenstoff und hat daher eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz. Moorboden ist darüber hinaus generell schützenswert. Infolge der geplanten Nutzung würde der Moorboden verdichtet, er würde seine Bodenfunktionen verlieren und wäre daher hoch gefährdet. Zudem wäre die Entwässerung der Fläche angesichts des bekanntermaßen hohen Grundwasserspiegels problematisch, weil der notwendige Bodenaustausch und damit die Zerstörung des Moorbodens hohe Mengen klimaschädlicher Gase freisetzen würde.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird mit gering angegeben.[9]

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.[10]

Bewertung:
Die Rahmenbedingungen waren Anlass, ein Gutachten in Auftrag zu geben, dass die tatsächliche örtliche Bodensituation analysiert. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass KEIN Erd-Niedermoor vorliegt und dass die geplante Nutzung daher nicht von vornherein mit den Bodenfunktionen am Standort kollidiert. Der Gutachter schreibt dazu im Fazit: „Durch die Nutzungsänderung (Parkplatz) sind aufgrund der grobkörnigen „kiesartigen“ Sande keine besonderen Beeinträchtigungen des Untergrundes in Bezug auf Bodenstruktur, Grundwasserhaushalt, Erosion und Umwelt zu erwarten.“

Im Änderungsbereich sind darüber hinaus 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.

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

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 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.

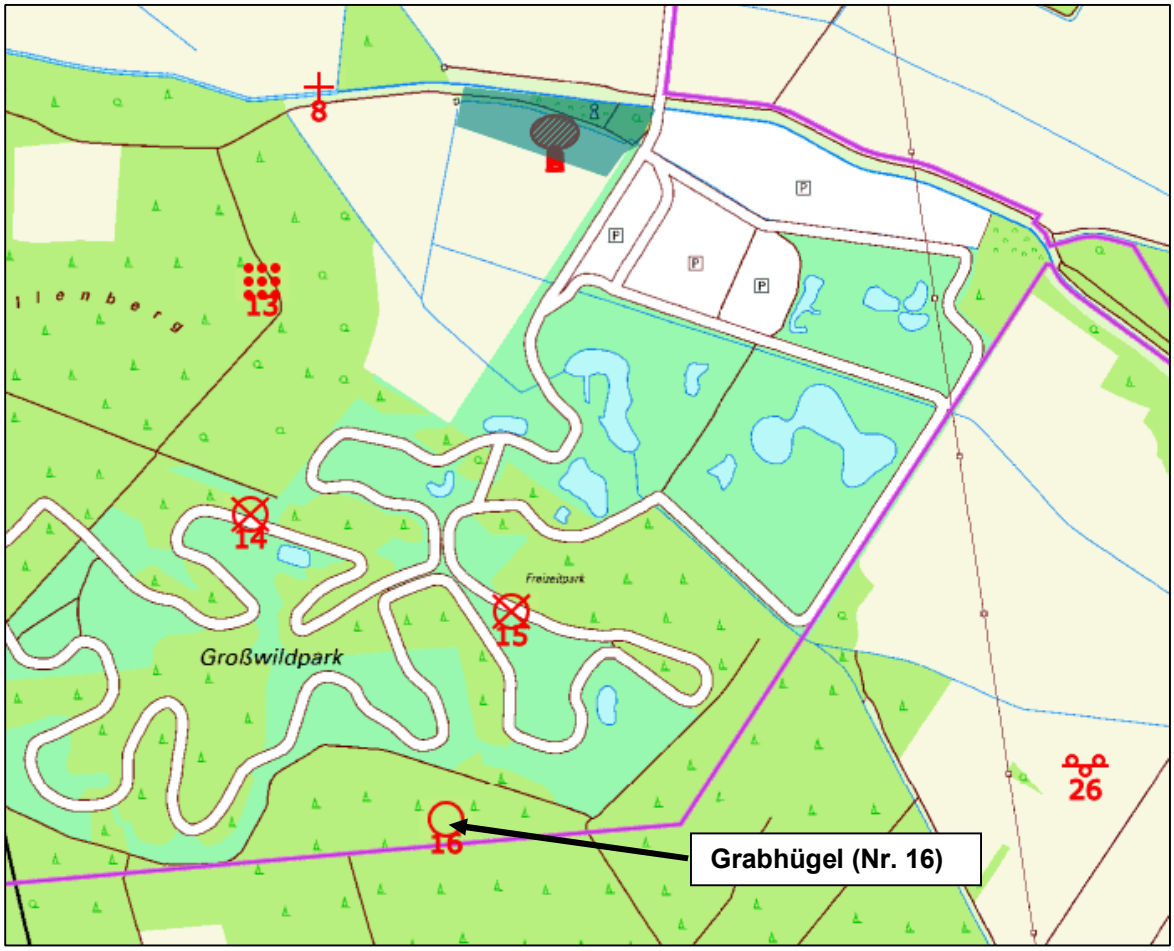
Schutzgut Kultur und Sachgüter

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.

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.

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.

Abbildung 9: Lage Kulturdenkmale[11]



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.

11.4 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b lit) aa bis lit) 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.

[11] Landkreis Heidekreis, 2016.

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.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 Kompensation, Überwachung

In der Grobübersicht umfassen die Anforderungen:

Arten
- 1 Feldlerchenrevier, ca. 20.000 m²;
- 2 Reviere Wiesenpieper (max. 3 km Entfernung, inmitten von Grünland, 80 m Mindestabstand zu Störfaktoren);
- Wiederherstellung der Habitate von Heuschrecken (insb. Blauflügelige Ödlandschrecke) und Sandlaufkäfern (Offenbodenflächen, lückiger Sandmagerrasen, Hochstaudenflur), summarisch ca. 4.000 m²;

Biotope
200 m² Stillgewässer,
100 m² Röhricht
12.500 m² Riedflächen

Summe gesamt: 45.000 m².

Der Serengeti-Park hat Zugriff auf drei östlich / südöstlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen:

Fläche 1: Gemarkung Eickeloh, Flur 6, Flurstücke 6, 35, 45. Brutto ca. 82.500 m², netto (aufwertungsfähige Ackerfläche) ca. 60.000 m². Ca. 65 m östlich der Plangebietsgrenze beginnend.

Fläche 2: Gemarkung Eickeloh, Flur 6, Flurstück 72. Brutto ca. 38.000 m², netto (aufwertungsfähige Ackerfläche) ca. 20.000 m² . Ca. 1,6 km östlich.

Fläche 3: Gemarkung Hademstorf, Flur 5, Flurstück 14. Brutto / netto ca. 51.000 m². Ca. 3,2 km südöstlich.

Der Nachweis der Kompensation für a) geschützte Arten und b) geschützte Biotopen (bzw. deren flächengleiche Wiederherstellung) kann voraussichtlich auf der westlichen, eingriffsnahen Fläche 1 erbracht werden. Die Größe der Fläche, die vorhandenen Strukturen (teils feuchte Senken) und insb. die geringe Entfernung sprechen dafür. Überwiegend handelt es sich bei Fläche 1 um Ackerfläche, AS. In Hinblick auf die Insekten scheint es unabhängig davon sinnvoll, deren Ersatzlebensraum eingriffsnah wiederherzustellen bzw. zu verlagern: Hierfür bietet sich der Bereich unmittelbar nördlich der eingentlichen Stellplatzfläche an, sprich der südliche (besonnte) Waldrand des dort neu anzupflanzenden Waldes. Dieser müsste dann etwa zurückgesetzt bzw. ausgelichtet werden, um dort insb. für die Blauflügelige Ödlandschrecke und den Sandlaufkäfer ein entsprechendes Habitat zu schaffen. Diese kleinräumige Verlagerung innerhalb des eigentlichen Änderungsbereichs ist in Hinblick auf den Arterhalt dort deutlich erfolgversprechender als eine Verlagerung auf Fläche 1.

Das Büro Bosch & Partner, Hannover hat ein Konzept zur Gestaltung der externen Kompensationsflächen mit Schwerpunkt auf Fläche 1 zu entwickelt, vgl. Anlage 8. Dieses wird, ggf. in fortgeschriebener Fassung, verbindlicher Bestandteil des künftigen Bebauungsplans bzw. vertraglicher Regelungen dazu. Ebenso wird die Gestaltung insbes. der Waldrandfläche im Norden der Stellplatzfläche landschaftsfachplanerisch durchgeplant, vor allem mit Blick auf das dort anzustrebende Insektenhabitat (siehe oben).

Es ist absehbar, dass der aus dem Bestandsbebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen resultierende Aufforstungsumfang von ca. 12.400 m², der oben in Bilanzierungstabelle 1, Abschnitt 9.5, noch enthalten ist, dort nicht vollständig umsetzbar sein wird, da dies mit den Anforderungen des Insektenhabitats kollidiert. Der Gutachter hat bereits vorsorglich ca. 1 ha Waldaufforstung auf den externen Flächen berücksichtigt (vgl. Anlage 8, Maßnahme Nr. 5E). Die Planung geht aktuell davon aus, dass ein ca. 25 m tiefer Ruderalstreifen / Offenlandbereich dem künftigen Wald im Norden des Plangebietes als Insektenhabitat vorgelagert wird (ca. 4.800 m²), so dass noch 8.500 m² Waldaufforstung verbleiben. Diese können nicht aufwertungsbilanziell angerechnet werden, da dem B-Plan Nr. 35 zugeordnet. Gleiches gilt für weitere 3.900 m² der externen Waldaufwertungsfläche (Maßnahme 5E), so dass hier aufwertungsfähig nur 6.300 m² verbleiben.

Unter diesen Rahmenbedingungen ergibt sich ein externes Aufwertungspotential von ca. 320.000 Punkten, sprich ein verbleibendes rechnerisches Defizit von ca. 3.000 Punkten, dessen „Beseitigung“ Aufgabe des Bebauungsplans ist, vgl. Anhang 8, Tabelle 1.

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.

11.8 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.
In Hinblick auf eine sich womöglich auf den ersten Blick aufdrängende Verdichtung im Inneren des Areals, ist anzuführen: Eine innergebietliche Verdichtung, etwa durch den Bau einer Parkpalette, bedürfte einer grundlegenden Abwägung in Hinblick auf die Nutzungs- und Expansionsmöglichkeiten, die dem Park offen stehen.

Da die Möglichkeiten einer Entwicklung des Parkareals nach außen stark eingeschränkt sind, siehe oben, und allenfalls eine Verlagerung von Stellplatzflächen (nicht jedoch sonstigen baulichen Nutzungen) auf Eickeloher Gebiet möglich ist, möchte der Park diese Option ergreifen, um innerhalb des Bestandsareals größere Entwicklungsspielräume zu haben.

11.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die angewendeten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu den Belangen Biotp- Und Artenschutz sowie Boden liegen aktuelle fachgutachterliche Ausarbeitungen vor.

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.

11.10 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.

Es wird eine Vielzahl, überwiegend kleinflächiger geschützter Biotope überplant, die flächengleich wieder herzustellen sind. Hierfür liegen geeignete Flächen vor. Es werden geschützte Arten beeinträchtigt, für die vor Eingriff Ersatzlebensräume zu schaffen sind. Auch hierfür liegen hinreichend geeignete Flächen vor.

Die abschließende Sicherung der Flächen sowie die jeweils aufzustellenden Gestaltungskonzepte dafür bedürfen vertiefter Bearbeitung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Lärmauswirkungen wurden im Rahmen des B-Plans Nr. 35 gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse 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. Moorböden liegen jedoch nicht vor. 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.

<u>Kompensation des Eingriffs:</u>
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.

Zur Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen liegen drei externe Flächen östlich / südöstlich des Änderungsbereichs vor, die quantitativ und qualitativ geeignet sind, die Anforderungen zu erfüllen.

Klar ist: Der ganz überwiegende Teil der Waldaufforstungsfläche dient als Ersatz für ein Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 35 und kann hier nicht herangezogen werden.

Eventuell noch offene Defizite müssen über Flächen der Naturschutzstiftung oder einer vergleichbaren Organisation nachgewiesen werden.

<u>Planungsalternativen:</u>
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. Eine innergebietliche Verdichtung, etwa über den Bau einer Parkpalette scheidet aus, da der Park sich damit langfristiger innergebietlicher Optionen berauben würde.

11.11 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (2017)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2025
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024
- Lärmtechn. Untersuchung zum B-Plan Nr. 35 der Gemeinde Hodenhagen, BMH, Garbsen, vom 20.10.2016. Gutachtennr: 16011
- Biotoptypenkartierung (Bericht und Karte), Gruppe Freiraumplanung, Lgh., 26.07.2022
- Bodenbeschreibung von Brachflächen mit Überprüfung der Schutzfunktion „Kohlenstoffspeicher“, Dipl. Ing. agrar H. Prigge, Fallingbostel, 03.12.2022
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 6 „Serengeti-Park“ Gemeinde Eickeloh, Dipl.-Biol. Brockmann, Bispingen, 07.02.2023

Teil C:

12. Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
(zur Endfassung)

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, Dez. 2024