



Samtgemeinde Ahlden Landkreis Heidekreis

18. Änderung des Flächennutzungsplans

- Begründung -

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung wurden *kursiv* kenntlich gemacht.

Feststellungsbeschluss

Stand: 20. Februar 2018

Bearbeitung:

HP 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	5
4. Rahmenbedingungen	6
4.1 Planerische Konzeption / Nutzungsstrukturen	6
4.2 Umwelt und Verkehr	7
4.3 Sonstiges	8
5. Standortalternativen / Räumliche Lage	9
6. Raumordnerische Vorgaben	11
7. Flächennutzungsplan – bisherige Darstellung	16
8. Erschließung des Plangebietes	18
8.1 Verkehrliche Erschließung	18
8.2 Ver- und Entsorgung	19
9. Umfang der Änderungsdarstellungen im Einzelnen	20
9.1 Räumlicher Änderungsbereich	20
9.2 Inhaltliche Änderungen	20
10. Immissionen / Emissionen	20
11. Waldumwandlung	21
11.1 Schrittweise Entwicklung	21
11.2 Forstfachliche Erhebung	25
11.3 Ersatzmaßnahmenkonzept	27
12. UVP / Raumordnerische Beurteilung	29
12.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	29
12.2 Raumordnungsverfahren	30
Teil B:	31
13. Umweltbericht	31
13.1 Einleitung, Rahmenbedingungen	31
13.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	31
13.3 Bestandssituation, Bewertung	32
13.3.1 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	32
13.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	33
13.3.3 Artenschutz	38
13.4 Vermeidung und Minderung	42
13.5 Waldumwandlung	42

13.6 Kompensation, Überwachung	44
13.7 Allg. verständliche Zusammenfassung	47
<u>Teil C:</u>	48
14. Abwägung und Beschlussfassung	48
 <u>Anlagen</u>	
Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten, Büro BMH, Garbsen; Fassung 20.10.2016	
Anlage 2: Touristisches Gutachten, BTE, Hannover, <i>Juni 2017</i>	
Anlage 3: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Biol. Jan Brockmann vom 23.11.2017 und <i>Ergänzung vom 30.01.2018</i>	
Anlage 4: <i>Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017</i>	
Anlage 5: <i>Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017</i>	
Anlage 6: <i>Büro Bonk–Maire–Hoppmann GbR: Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten (26.01.2018)</i>	
Anlage 7: <i>Zacharias Verkehrsplanungen, E-Mail vom 01.02.2018</i>	
Anlage 8: <i>Abwägung der Stellungnahmen zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</i>	

Teil A:

1. Einleitung / Verfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Areal des Serengeti-Parks in Hodenhagen verschiedene Sondergebiete dar und enthält darin räumlich differenzierte Zuordnungen von Einzelnutzungen. So werden unter anderem Bereiche für Verwaltung und Restauration sowie für Stellplätze abgegrenzt, die in Teilen nicht mehr zutreffend und in Gänze nicht zielführend sind, da sie flexiblen Zukunftsplanungen nicht gerecht werden. Zudem stellt der wirksame Flächennutzungsplan Waldflächen dar, die teilweise zumindest rechtlich nicht mehr als solche anzuerkennen sind und daher einer Überplanung bedürfen.

Konkret sollen im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die verschiedenen Einzel-Darstellungen in eine zusammenfassende Darstellung als Sonstiges Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ umgewandelt werden, analog der Darstellungen der 17. Änderung aus dem Jahre 2008, die seinerzeit im Nordwesten eine Erweiterung vorsah. Die innerhalb dieser allgemein gehaltenen Zweckbestimmung zulässigen Einzelnutzungen sollen dann, sofern erforderlich und geboten, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher räumlich wie inhaltlich ausdifferenziert werden. Hinsichtlich der Waldflächen soll nicht nur eine Anpassung an die tatsächliche örtliche Situation vorgenommen werden, sondern es sollen zumindest auf der hier vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine schrittweise umzusetzende Inanspruchnahme von weiteren, sämtlichst bereits im Eigentum des Parks befindlichen Waldflächen geschaffen werden, um eine langfristige räumliche Entwicklung des Parks zu ermöglichen. Samtgemeinde wie auch Gemeinde und Betreiber sind sich darüber im Klaren, dass die Umwandlung weiterer Waldflächen einer belastbaren Begründung bedarf und einhergeht mit einem erheblichen Umfang an Ersatzmaßnahmen (Neuaufforstungen).

Die Gemeinde Hodenhagen hat bereits beschlossen, für das Areal des Serengeti-Parks einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die bestehenden Bebauungspläne Nr. 8 „Safaripark“ i.d.F. der 1. Änderung und Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ vollständig überplant und damit aufhebt. Dieser Bebauungsplan Nr. 35 mit dem Titel „Freizeit- und Serengeti-Park“ befindet sich aktuell im Verfahren und überplant im zentralen Bereich Flächen als Baugebiete, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind. Weitere randlagige Waldflächen, die die hier vorliegende FNP-Änderung bereits als Baugebiet darstellt, werden vom Bebauungsplan weiterhin als Wald festgesetzt, da hier zumindest keine kurzfristige Waldumwandlung erforderlich ist, sondern zwar konkrete, aber erst längerfristig geplante Nutzungsoptionen vorliegen, die dann zu gegebener Zeit einer Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung (Waldumwandlung) bedürfen.¹

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

Hinweis:

Unter Inanspruchnahme der Überleitungsvorschrift § 245c BauGB 2017 wurde dieses Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt und abgeschlossen.

¹ Entlang der Südkante des Änderungsbereichs setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 „Safaripark“ Waldflächen fest, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. In diesem Bereich existiert faktisch Wald, so dass eine Waldumwandlung gegeben ist – unbenommen der FNP-Darstellung. Jedoch bedarf dieser Bereich keiner näheren Ausführungen zur Waldumwandlung in diesem FNP-Verfahren.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung innerhalb des Parks geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich ein *Sonstiges* Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit *Darstellungen von Sondergebieten* mit den Zweckbestimmungen „Tierpark“, „Tierpark, Verwaltung, Restaurant etc.“ und „Freizeitpark“ sowie Wald und Stellplatzflächen vor.

Durch die Planung soll dem ortsansässigen Tier- und Freizeitpark eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck werden auch *sämtliche* im Änderungsbereich befindlichen Waldflächen als *Sonstige* Sondergebiete dargestellt, da sie die derzeit einzigen verfügbaren Entwicklungsflächen sind, siehe hierzu näher Abschnitt 5 sowie *insb. Abschnitt 11*. Nur so kann das vorhandene Flächenpotenzial ausgeschöpft werden und es können langfristig positive wirtschaftliche Effekte für die Samtgemeinde *erzielt* werden (Arbeitsplätze, touristische Attraktion etc.).

Mittel- und langfristig sollen im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten („noch stärkere Entwicklung des Parks hin zu einem Übernachtungsresort“) Entwicklungsspielräume ermöglicht werden, *die in allererster Linie die Inanspruchnahme weiterer Waldflächen begründen*. Eine raumordnerische Verträglichkeit dieser Entwicklungsvorstellungen wurde durch das Büro BTE fachgutachterlich überprüft, vgl. *Abschnitt 6*.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 145 ha und liegt südöstlich der Ortslage von Hodenhagen in rd. 1 km Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung von Hodenhagen und rd. 0,6 km nordöstlich der Wohnbebauung der Gemeinde Eickeloh. Er umfasst die Flächen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks „Serengeti-Park“.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Die Umgebung des Änderungsbereiches 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 Meiß, unweit nördlich daran schließt der Landeplatz Hodenhagen an. *Der Änderungsbereich wird von den Gewässern „Feldgraben“ (2. Ordnung) und „Neuer Dowegraben“ (3. Ordnung) durchquert.*

4. Rahmenbedingungen

4.1 Planerische Konzeption / Nutzungsstrukturen

Der im Jahr 1974 als reiner Tierpark gegründete Serengeti-Park hat sich im Laufe der Jahre zu einem Tier- und Freizeitpark entwickelt. Der Serengeti-Park genießt durch den Schwerpunkt afrikanischer Tierwelt in Kombination mit Freizeitparkeinrichtungen, wie Fahrgeschäften und Gastronomie, ein Alleinstellungsmerkmal und hebt sich somit von den regional stark vertretenen Wettbewerbern ab. Mit diesem breit gefächerten Angebot werden als Zielgruppe nahezu alle Altersklassen und insbesondere Familien angesprochen.

Der nördliche Bereich des Parks wird vornehmlich von Fahrgeschäften, Gastronomie, Bühnen, Übernachtungsmöglichkeiten und sonstigen vielfältigen der Freizeitgestaltungen in einem Vergnügungspark dienenden Einrichtungen geprägt. Dieser Bereich mit kleinteiligeren Nutzungsstrukturen wurde in den letzten Jahren einer kontinuierlichen Erweiterung und Umstrukturierung unterzogen. Dabei spielt das Thema „Wasser“ eine bedeutende Rolle. Hier werden den Besuchern Attraktionen wie eine sog. „Aquasafari“ mit einem Airboat oder eine Fahrt mit einem Jetboat auf dem „Black Mamba River“ geboten. Ferner wurden, neben den oben erwähnten „Masai-Mara-Lodges“ im B-Plan 31-Bereich, entsprechend des Änderungsbereichs der o.g. 17. Änderung des Flächennutzungsplans, im nördlichen Bereich auch die sog. „Safari Lodges“ als Übernachtungsmöglichkeit im Park errichtet.

Der südliche Teil des Parks wird von den Tierwelten dominiert. Hier wird den Besuchern mittels einer Bustour oder mit dem eigenen PKW ermöglicht, die Wildtiere in der naturnahen Umgebung auf den Freiflächen zu erleben.

In Anbetracht des Konkurrenzdrucks in der Region sind eine stetige Weiterentwicklung und qualitative Verbesserung der Einrichtungen im Park unverzichtbar. Dazu zählen Verbesserungen im Bereich der Tierwelten und im Freizeitbereich sowie auch im Übernachtungssektor. Dadurch soll die Nachfrage aufrechterhalten und den sich ändernden Kundenwünschen entsprochen werden. Neben dem Ziel neue Besucher zu akquirieren, sollen die Besucher durch die Weiterentwicklungen auch zu einem erneuten Besuch animiert werden. Diese Faktoren stellen die Grundvoraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Freizeitparks dar. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden, insbesondere für eine Ausweitung von Beherbergungsangeboten in einem im Bebauungsplan dafür zu schaffenden gesonderten Baugebiet am südlichen Gebietsrand, das dort Waldflächen in Anspruch nehmen wird.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist jedoch keine räumliche Erweiterung der Eigentumsflächen des Serengeti-Parks verbunden. Allerdings werden Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, die der Park aufgrund bestandskräftiger und vollzogener Baugenehmigungen nutzt und errichtet hat, nun in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 aufgenommen und damit verbindlichen Festsetzungen unterworfen. Ferner sollen die als Wald festgesetzten Flächen, die sich im Eigentum des Parks befinden und sich daher als einzige, verfügbare, entwicklungsfähige Flächen aufdrängen, einer *kurz- bis mittelfristigen* Nutzung zugeführt werden. Ein Schwerpunkt soll hier *zukünftig* im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten liegen. *Im Kontext mit den Fragen der Waldinanspruchnahme / Waldumwandlung wird auf die diesbezüglichen Zielsetzungen und das sich daraus ergebende Planungserfordernis und dessen schrittweise Umsetzung nochmals vertieft eingegangen, siehe Abschnitt 11.*

4.2 Umwelt und Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich kann weiterhin über die bestehende Zufahrt „Am Safaripark“ an die L 191 „Bahnhofsstraße“ erschlossen werden. Diese soll im Zuge der Planung auch weiterhin erhalten bleiben. Somit kann die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Der Einmündungsbereich ist bereits ausreichend ausgebaut und verfügt über eine Linksabbiegerspur aus Richtung der BAB A7 und eine Rechtsabbiegerspur aus Richtung Hodenhagen. Die Einmündung von der Landesstraße *ist gem. vorliegender verkehrstechnischer Untersuchung geeignet*, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 191 zu gewährleisten, siehe hierzu Abschnitt 8.1.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die Bereitstellung von rd. 2.500 Parkplätzen zzgl. temporär in Anspruch genommener Behelfsparkplätze gedeckt. *Zukünftig ist von Seiten des Parkbetreibers denkbar, dass eine Lösung durch einenkehr“ zum Flugplatz in Hodenhagen realisiert wird. Dies wäre dann im Rahmen der konkreten Genehmigung der Veranstaltungen nachzuweisen.*

Immissionen

Im Rahmen des parallel in *Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 35* wurde eine *schalltechnische Untersuchung durchgeführt*, siehe hierzu näher Abschnitt 10, *die auch für die hier vorliegende vorbereitende Bauleitplanung die Beurteilungsgrundlage darstellt und die darlegt, dass die an den maßgeblichen Einwirkungsorten anzuwendenden Richtwerte eingehalten werden.*

Landschaftsökologie / Umweltschutz

Der Änderungsbereich wird derzeit durch die Nutzung als Tier- und Freizeitpark und den dazugehörigen baulichen Anlagen und Freiflächen für die Tierhaltung geprägt. Ferner befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches auch Waldflächen, welche im Zuge der Planung in Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ umgewandelt werden. *Betreffs der überplanten Waldflächen liegt ein forstfachlicher Beitrag vor, vgl. Umweltbericht bzw. Anlage 5, der anhand der Bewertungsmaßstäbe der Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) den Umfang erforderlichen forstlichen Ersatzes bestimmt.*

Dazu wurden in der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Kartierungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unberührt bleiben, *vgl. Umweltbericht bzw. Anlage 3.*

4.3 Sonstiges

Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs verläuft eine 110 kV-Leitung, vgl. auch Abschnitt 6 dieser Begründung. Die Leitung wurde in die Plandarstellung nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan ist die Leitung hinsichtlich etwaiger potentieller Bauhöhenbeschränkungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus verläuft im Änderungsbereich auch die Erdgasleitung der Erdgas Münster 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.

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 an 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.

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.²

Gewässerschutz / -unterhaltung

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Gräben. *Es wird darauf hingewiesen, dass an Gewässern II. und III. Ordnung ein Randstreifen (Räumstreifen) zur Unterhaltung freizuhalten ist. Dieses ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern stattfinden sollen. Ferner sind die Gewässer vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen (Anlage von entsprechenden Sandfängen). Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.* Die Räum-/Randstreifen dienen der Pflege und dem Schutz der Gewässer und müssen mit entsprechenden Fahrzeugen befahrbar sein. Im Bebauungsplan sind die Gewässerrandstreifen konkret zu verorten und festzusetzen. Bei Bedarf ist dazu eine Abstimmung mit dem Meißenniederungsverband vorzunehmen. *Bei vorgesehenen Änderungen im Gewässerkorridor ist der Unterhaltungsverband Meiße zu kontaktieren.*

² http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

Hochwasserschutz

Der Dachverband Aller-Böhme hat im Zuge seiner Stellungnahme zum Vorentwurf dieser FNP-Änderung darauf hingewiesen, dass das beplante Gebiet einen Einfluss auf evtl. Deichverteidigung bzw. Baumaßnahmen haben kann. Daher müssen Abstände zu den jetzigen Meißedeichen so gewählt werden, dass es bei einer Deichsanierung (Ertüchtigung) zu keinen Problemen kommen kann (Baufreiheit und Zufahrtsmöglichkeiten). Bei eventuellen Kompensationen, die am oder in der Nähe von Deichen stattfinden sollen, ist in solchen Fällen der Deichverband Hodenhagen mit in die konkrete Planung einzubinden.

Zudem wurde auf die aktuell laufenden Neuberechnungen des HQ 100 (100-jähriges Hochwasser) für die Meiße hingewiesen. Diesbezüglich bleibt abzuwarten, ob sich hier, ähnlich der Ausweitung des Überschwemmungsgebietes der Aller, auch ein erweitertes bzw. neues „Überschwemmungsgebiet“ ergibt, beispielsweise durch Rückstauung der Meiße, die eine direkte Verbindung zur Aller aufweist. Nach heutigen Erkenntnissen ist das „Aller HQ 100“ ausschlaggebend für die zukünftigen Deichhöhen der Meißedeiche im Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Baugrund

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

5. Standortalternativen / Räumliche Lage

Da es sich bei der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um eine Bestandssicherung und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten 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.

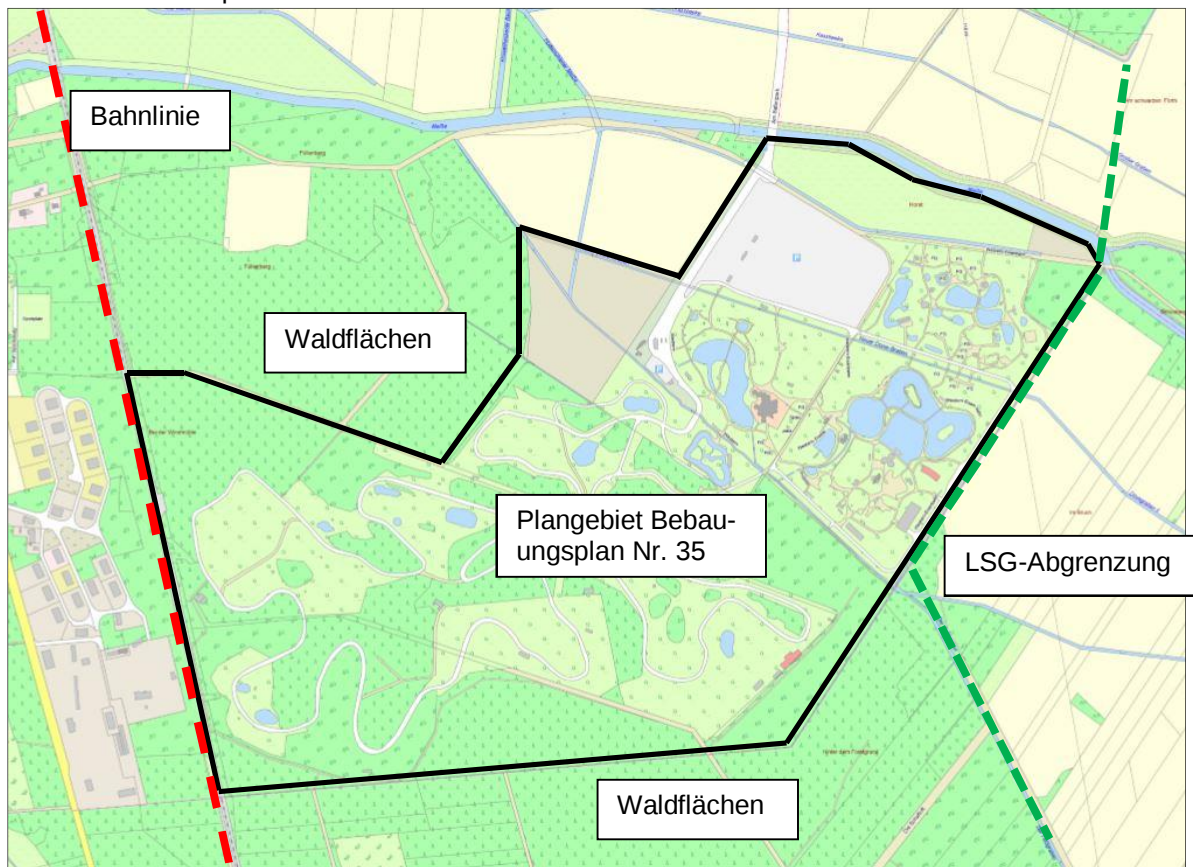
Alternativstandorte drängen sich vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) nicht auf.

Durch die hier vorliegende Planung werden jedoch die Waldflächen, die im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 liegen und auch im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind, durch die Einbeziehung in das *Sonstige* Sondergebiet, einer künftigen baulichen Nutzung zugeführt. Dies bedingt eine Waldumwandlung nach § 8 Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), die zu begründen ist. Dies erfolgt sowohl im B-Plan als auch schon hier mit Schwerpunkt auf die Standortfrage bzw. die Frage nach Alternativflächen. Verbindlich wird die Waldumwandlung erst mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der eine Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Änderungsbereich, auf dem Gebiet der Gemeinde Eickeloh, an. Eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen für bauliche Nutzungen ist nicht zulässig (Schutzgebietsverordnung vom 14.11.1978). Insofern steht das LSG einer Sondergebietsausweisung dieser angrenzenden und im Eigentum des Parks befindlichen Flächen entgegen. Möglich wären unter Umständen bestimmte Formen der Tierhaltung, nicht jedoch eine nachhaltige, dauerhafte bauliche und sonstige Nutzungsausdehnung des Parks.

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.

Abb. 1: Übersichtsplan – Flächenrestriktionen



Als sich städtebaulich und naturräumlich aufdrängende Erweiterungsflächen außerhalb des derzeitigen Areals verbleiben, daher die nördlich und nordöstlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Die Flächen liegen zwar teils nördlich der Meißer, was jedoch einer Inanspruchnahme z.B. für Stellplätze nicht grundsätzlich entgegensteht. Diese Flächen, mehr noch die Ergänzungsflächen zwischen Meißer und dem Areal der 17. FNP-Änderung (siehe Abb. 3) 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.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist die Inanspruchnahme der Waldflächen wie vorgesehen *grundsätzlich* begründbar, zumal sich die Flächen im Eigentum des Parks befinden. *Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden lediglich Teilflächen der Waldflächen als Sondergebiete festgesetzt. Die übrigen Waldflächen werden weiterhin als Waldflächen festgesetzt.* Hier kann eine bedarfsorientierte, schrittweise Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. *In Abschnitt 11 sowie im Umweltbericht wird auf die Waldumwandlung und deren Bedarfsbegründung näher eingegangen.*

6. Raumordnerische Vorgaben

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

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017):

Das LROP bildet für den Änderungsbereich selbst keine besonderen Darstellungen ab. Die Aller im südwestlichen Verlauf wird als „Vorranggebiet Natura-2000“ dargestellt und die westlich verlaufende Bahnlinie als „sonstige Eisenbahnstrecke“. Darüber hinaus werden im LROP die Meißer 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.

Darüber hinaus wird im LROP unter 2.1 08 angeführt: *„Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.“* Es wird durch die fachgutachterliche Untersuchung, welche im parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 durch das Büro BTE (2017) erarbeitet wurde deutlich, dass die vorliegende Planung diesen Zielen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegensteht (vgl. Anhang 2).

Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden (LROP 2017 3.2.1 02). Wald-ränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (LROP 2017 3.2.1 03). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Waldflächen innerhalb des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des Parks als wichtige, überregional wirksame touristische Einrichtung (regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt) im Heidekreis. Darüber hinaus stellen sich die Waldflächen durch den bestehenden Parkbetrieb bereits als vorbelastet dar.

Durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird zukünftig ein hinreichender Abstand zu den Waldrändern eingehalten. Dies wird dort konkretisiert. *Ferner wird im Rahmen einer kurzfristigen Inanspruchnahme lediglich ein Teil der Waldflächen einer baulichen Nutzung zugeführt.*

RROP 2015:

Im Rahmen des RROP 2015 wird der Änderungsbereich als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Der südöstliche Bereich wird als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und der nördliche Bereich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ abgebildet. Im Norden befindet sich ein „Vorranggebiet Deich“. *Ferner verlaufen im östlichen Änderungsbereich ein Vorranggebiet Rohrfernleitung und ein Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV).*

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf des RROP 2015 haben die Samtgemeinde Ahlden bzw. die Gemeinde Hodenhagen darauf hingewiesen, die Darstellungen in Bezug auf Natur und Landschaft zu überarbeiten, da für Teile des Plangebietes im Bereich der Darstellungen (Natur und Landschaft) bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt und diese Darstellungen damit widersprüchlich sind. Ein erneutes, sich ansonsten abzeichnendes, Zielabweichungsverfahren soll damit vermieden werden. *Zur Entwurfsfassung wurde von Seiten der Regionalplanung des LK Heidekreis der Hinweis gegeben, dass eine Überarbeitung der Vorranggebiete Natur und Landschaft stattfinden wird. Konflikte mit den Plandarstellungen werden damit ausgeräumt.*

Für das Verfahren der 17. Flächennutzungsplanänderung wurde seinerzeit festgestellt, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, da die geplante Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tier- und Freizeitpark nicht mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises korrespondiert, das an dieser Stelle zum Teil ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellt. Mit Schreiben vom 05.05.2008 hatte die Untere Landesplanungsbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. die Abweichung vom Ziel D 2.1 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) zugelassen.

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

Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Ziel der Raumordnung) (RROP 2015 3.1.1 03).

Waldränder sollen im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden (Grundsatz der Raumordnung) (LROP 3.2.1 03 / RROP 2015 3.2.2 04).

In der Begründung zum RROP 2015 wird aufgeführt:

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

Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erholungsqualitäten sollen Waldränder grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden.

Die Waldbrandvorsorge und die Gefahrenabwehr durch Windwurf erfordert die Einhaltung eines genügend großen Abstandes zwischen Bebauung und Waldrand.

Das Landes-Raumordnungsprogramm schlägt als Orientierungswert zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder einen Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vor, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (LROP, Kapitel 3.2.1 03, Satz 2).

Die Erfahrungen im Landkreis Heidekreis haben gezeigt, dass bei dem Walddreichtum im Planungsraum der vorgeschlagene Abstandswert von 100 m nicht realistisch angewendet werden kann. Die Praxis hat gezeigt, dass in der Regel ein maximaler Abstand der doppelten Baumlänge erforderlich ist, um für die Waldränder einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Wird eine durchschnittliche Baumlänge von 30 m angenommen, so liegt der maximal erforderliche Abstand zwischen Waldrand und Bebauung bei 60 m.

Ausgehend von den praktischen Erfahrungen wird als Grundsatz festgelegt, dass

- zur Wahrung des Landschaftsbildes,
- zum Schutz der ökologischen Funktionen,
- als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und
- zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung

Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen.

Ein Unterschreiten des festgelegten Abstands von 60 m ist nur im nachvollziehbar begründeten Einzelfall möglich.“ (RROP 2015 3.2.2 04)

Dieser Einzelfall zeichnet sich bei der hier vorliegenden Planung ab. Die betroffenen Waldflächen befinden sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 8) und stellen sich derzeit als die einzig verfügbaren Erweiterungsflächen in direktem Anschluss / im räumlich-funktionalen Zusammenhang an den bestehenden Park dar. Diese Erweiterungsflächen sind für die weitere wettbewerbsfähige Entwicklung (auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation im Heidekreis) und Sicherung zwingend erforderlich. Ferner wird durch die *mittel- bis langfristige Entwicklungskonzeption* deutlich, dass *im Waldbereich vor allem* neue Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. In Anbetracht des Mangels an Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hodenhagen insgesamt, bietet diese Erweiterung des Angebotes auch die Chance die Bedeutung der gesamten (Samt-)Gemeinde für den Tourismus zu stärken und Synergien zu nutzen. Durch die Baugrenzen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung wird ein ausreichender Abstand zum Waldrand eingehalten. Parallel wird auch ein Brandschutzstreifen zur Gefahrenabwehr festgesetzt. Dies wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 konkretisiert.

Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln (Ziele der Raumordnung) (LROP 3.2.3 01 / RROP 3.2.4 07.)

In der Begründung zum RROP 2015 wird aufgeführt:

Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 3.2.3 01) Mit dem »Regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt« werden einzelne Erholungsbereiche oder großräumige Erholungseinrichtungen festgelegt, die aufgrund ihrer regionalen und zum Teil überregionalen Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus zu sichern und zu entwickeln sind.

Als Kriterien können in die Festlegung mit einfließen:

- Lage direkt in oder in Nähe zu einem Ort mit zentralörtlichen Funktionen,
- gute ÖPNV-Verbindung zu einem Ort mit zentralörtlichen Funktionen, Ein- bzw. Anbindung in das regionale Erholungswegesystem,
- Bestand bzw. Planung eines gebündelten und vielfältigen Angebots an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen für die Allgemeinheit,
- überregionale Bedeutung als Ausflugsziel.

Mit dem Planzeichen werden Standorte festgelegt, an denen ein gebündeltes Angebot an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen gesichert oder entwickelt werden soll. Ziel ist der Ausschluss bzw. die Entflechtung von dem Erholungsschwerpunkt entgegenstehenden Nutzungen oder Unverträglichkeiten. Bei den Erholungsschwerpunkten handelt es sich z.B. um große Freizeitparks, Center-Parks, ein massiertes und vielfältiges Freizeitangebot an Badeseen.

Das Planzeichen dient der Sicherung und Entwicklung einzelner Flächen und ist kleinräumiger zu verstehen als die »Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Erholung bzw. Tourismus«.

Neben der herausragenden Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus zeichnet sich der Landkreis Heidekreis durch einige besucherstarke touristische Attraktionen aus. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt:

- Bispingen - Center Parcs, Horstfeld
- **Hodenhausen - Serengeti Park**
- Soltau - Therme, Heidepark
- Walsrode – Vogelpark
- Wietendorf - Südsee Camp (RROP 2015 3.2.4 07).

„Der Landkreis Heidekreis hat aufgrund seiner Eignung für vielfältige Erholungsaktivitäten, seiner natur- und kulturgeschichtlichen Ausstattung große Bedeutung als Naherholungs- und Tourismusgebiet, die es zu sichern und zu entwickeln gilt.

Mit 2.535.461 Gästeübernachtungen im Jahr 2014 steht der Landkreis Heidekreis hinter dem Landkreis Aurich und der Region Hannover an dritter Stelle in Niedersachsen.

Als weiterer Index spiegelt die Arbeitsplatzstruktur die große Bedeutung des Wirtschaftszweigs Fremdenverkehr für die regionale Wirtschaft wieder. Dabei ist der hohe Anteil von 6% (Stand 2011) sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter im Gastgewerbe nur ein unzureichender Indikator für die Bedeutung des Tourismus. Die Zahl der vom Tourismus

abhängigen Arbeitsplätze beschränkt sich bei weitem nicht auf das Gastgewerbe, auch in weiteren Bereichen des Dienstleistungsgewerbes sowie im Handel sind zahlreiche Arbeitsplätze vom Tourismus abhängig.“ (RROP 2015 3.2.4 02).

Dieser Herausforderung wird mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Durch die Planung und die damit verbundene Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen wird dem Serengeti-Park die Möglichkeit einer qualitativen Aufwertung gegeben (z.B. weitere Übernachtungsmöglichkeiten, neue Fahrgeschäfte und Attraktionen etc.). Somit können bestehende Arbeitsplätze gesichert werden und ggf. neue geschaffen werden.

Durch die vorliegende Konzeption wird ein Rahmen gesteckt, in dem eine raumverträgliche Entwicklung des Parks stattfinden kann, insbesondere im Bereich der Beherbergung, *wenngleich deren Umsetzung erst mittel- bis längerfristig - auch in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Parks - vorgesehen ist.* Die Grundsätze der Raumordnung in diesem Punkt können als erfüllt angesehen werden, vgl. Anlage 2. Durch die Planung kann die besucherstarke Attraktion (Serengeti Park) gesichert werden und es können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Entwicklungen, gebündelt an einem bereits bestehenden Standort geschaffen werden. Durch die gutachterliche Stellungnahme des Büros BTE wird aufgezeigt, dass die geplanten Beherbergungseinrichtungen sich als raumordnerisch verträglich darstellen und sich durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenen Einrichtung einstellen werden.

Ferner werden die Grundlagen für eine weitere Festigung der Beschäftigung im Bereich des Fremdenverkehrs geschaffen. Damit geht auch eine Stabilisierung und Förderung der gesamten Region einher.

Insgesamt stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (LROP 2017 und RROP 2015) überein. Es wird einem bestehenden regional bedeutsamen Freizeitpark die Möglichkeit der planungsrechtlichen Sicherung und maßvollen Erweiterung innerhalb der bestehenden Parkflächen eingeräumt. Die Verträglichkeit der Planung, auch im Gesamtkontext, wurde mittels einer gutachterlichen *Stellungnahme mit Schwerpunkt auf dem Beherbergungsaspekt* des Büro BTE hinreichend bestätigt. Es wird bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen auf Tourismusstrukturen und -regionen zu erwarten sind und auch keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Landschaft oder negative Auswirkungen auf Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

„Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde von dem Büro BTE Tourismus- und Regionalberatung ein „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“ ausgearbeitet, auf dessen Ergebnisse folgend näher eingegangen wird:

Ziel und Zweck des Gutachtens ist es die zu erwartende Bedeutung und Effekte der Planung bezüglich Tourismus und Erholung zu prognostizieren und zu bewerten. „Im Mittelpunkt stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die regionalen Tourismusstrukturen. Ergänzend werden Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen abgeschätzt (z. B. Einzelhandel, Gastronomie). Da dabei für die Raumordnung rele-

vante Zielbeeinträchtigungen im Bereich Tourismus und Erholung im Mittelpunkt stehen, wird jeweils der Bezug zu relevanten raumordnerischen Festlegungen hergestellt.³

Dazu wurde die Planung in das touristische und planerische Umfeld eingeordnet, da Konkurrenzen vor allem durch Überlagerungen von Angeboten und Zielgruppen entstehen. Darüber hinaus wurden die raumordnerischen Rahmenbedingungen konkret herausgearbeitet.

Dazu wurde das Angebot des Parks näher betrachtet: das bestehende und geplante Beherbergungsangebot sowie die Entwicklung der Nachfrage, es wurde eine Wettbewerbsanalyse und eine Analyse der touristischen Umgebung durchgeführt, eine Erfassung der touristischen Wettbewerbssituation (Effekte) sowie die Situation auf lokaler Ebene (Hodenhagen) und auch auf Ebene des Heidekreises, die Auswirkungen auf regional bedeutsame Standorte und Gebiete und die Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Als Ergebnis dieser v.g. Arbeitsschritte kann festgehalten werden, dass negative Auswirkungen auf die Tourismusstrukturen und -region und Auswirkungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind (detaillierte Ausführungen vgl. Anlage 2).

7. Flächennutzungsplan – bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Ahlden von 1979 stellt für den Änderungsbereich größtenteils Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“, „Tierpark Verwaltung, Restaurant etc.“ und „Tierpark“ dar. Weitere Teile Änderungsbereiches werden als Flächen für die forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Im nördlichen Bereich werden Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze abgebildet. Ferner werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „Trafo“ und Begrenzungen und Kennzeichnungen von Kulturdenkmalen dargestellt. Im nördlichen Teil verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich werden Flächen zur Abgrenzung mit Bodenschätzen, hier „Salzüberhang“ dargestellt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mehr aktuell.

Das Landschaftsschutzgebiet verläuft außerhalb des Planungsraumes, siehe vorne Abschnitt 5.

Erkennbar ist in der wirksamen Darstellung, siehe folgende Abbildung, dass sich die Änderung von Waldflächen in Bauflächen lediglich auf Randbereiche im Südosten und Nordwesten beschränkt. Es sei nochmals unter Bezug auf die einleitenden Ausführungen (vgl. auch Fußnote 1) betont, dass die tatsächliche künftige Waldumwandlungsfläche größer ist – was jedoch erst Gegenstand der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung ist. Im Zuge des B-Planes Nr. 35 wird im ersten Schritt lediglich ein Teil der Waldflächen einer Nutzung zugeführt. Weitere Inanspruchnahme der Waldflächen muss durch folgende Bauleitplanverfahren verbindlich vorbereitet werden. Diesbezüglich wird nochmals auf Abschnitt 11 verwiesen.

³ BTE (2017): „Fachbeitrag Tourismus und Erholung für die Erweiterung des Beherbergungsangebotes im Serengeti-Park in Hodenhagen“

Im Vorlauf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde der betroffene Teil des Flächennutzungsplanes angepasst: Es wurde eine Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Ahlden (unmaßstäblich)

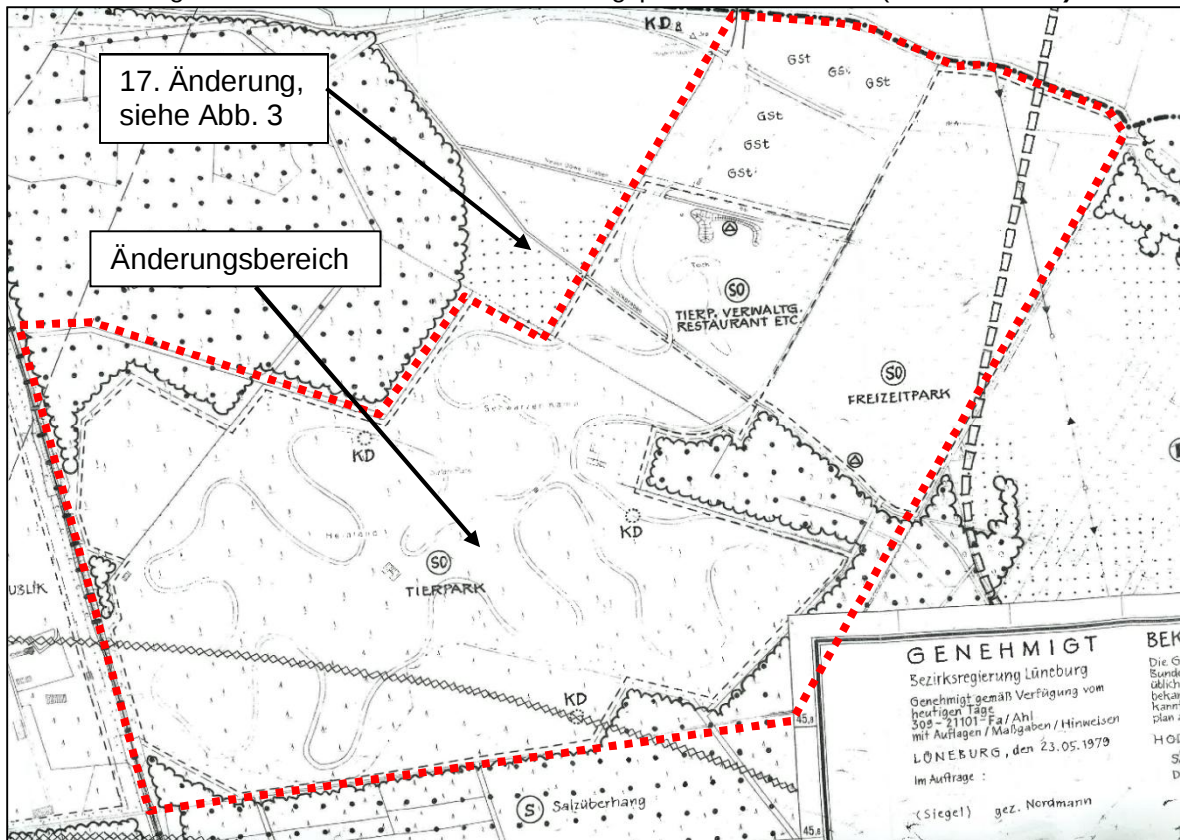
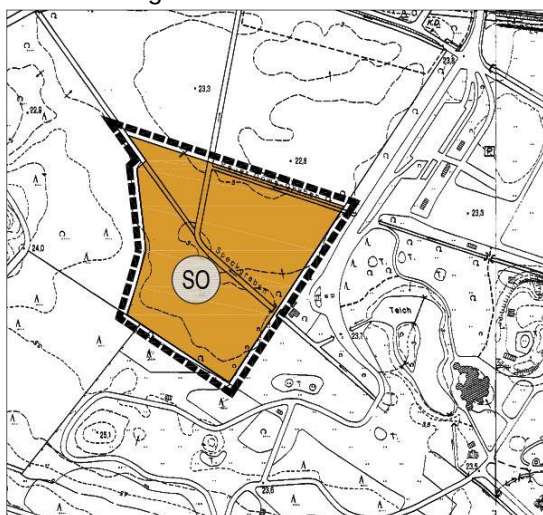


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG Ahlden (unmaßstäblich), hier: 17. Änderung



8. Erschließung des Plangebietes

8.1 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, äußert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung 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 sich behindernden 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.

Mit Blick auf die Belange der Nachbarkommune Walsrode wurde dabei auch geprüft, inwieweit Verkehrsströme aus Richtung Osten initiiert werden. Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass 90 % der Fahrten von / zur Autobahn entfallen und nur 10 % von / zur L 190. Daher ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung für das Stadtgebiet Walsrode infolge des Besucherverkehrs des Serengeti-Parks als nicht erheblich einzuschätzen ist. Die Verkehre werden sich hauptsächlich über die BAB 7 abwickeln. Ferner wurde von Seiten des Verkehrsgutachters der Hinweis gegeben, dass eine Anreise durch Besucher aus dem östlichen Nahraum über die Ortslage Westenholz nur von einem kleinen Anteil der Besucher aus den Räumen Bergen, Hermannsburg, Winsen (Aller) und Celle zu erwarten ist. Für diese Herkunftsräume stehen neben der B 3 / A7 aus nördlicher Richtung und der B 214 / A7 und der L 180 alternative Routen zur Verfügung. Im Siedlungsbereich von Westenholz liegen die zu erwartenden Auswirkungen damit eher im Rundungsbereich der üblichen Verkehrsschwankungen.⁴

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist bezüglich der grundsätzlichen Verkehrsqualität am Knotenpunkt festzuhalten, dass sich bei der Zufahrtsspitze eine Ver-

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen, E-Mail vom 01.02.2018

kehrsqualität gemäß HBS 2015 der Stufe C für den Linkseinbieger ergibt. Alle übrigen Verkehrsströme verlaufen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A.

Es sind somit aus verkehrsplanerischer Sicht keine Ausbaumaßnahmen im Zuge der Planung am Knotenpunkt notwendig.⁵

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Ahlden. Hodenhagen ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Der Serengeti-Park ist nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, sondern versorgt sich über Brunnen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet, jedoch nur in Bezug auf die dem öffentlich-rechtlichen Entsorger zugewiesenen bzw. zu überlassenden Abfälle. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten, insbesondere bei der Bereitstellung der Abfälle.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Plangebiet vorhandene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist. Die Planung geht davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwasser-Brunnen entnommen werden kann. Ferner können die vorhandenen Wasserstellen als Löschwasserreservoir dienen.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

Brandschutzstreifen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (*B-Plan Nr. 35*) werden entlang der Waldränder Brandschutzstreifen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der Anforderungen festgesetzt.

⁵ Verkehrstechnische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Serengeti-Parks in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen, 27.06.2017

9. Umfang der Änderungsdarstellungen im Einzelnen

9.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich wird derzeit als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Tierpark“, „Tierpark, Verwaltung, Restaurant etc.“ und „Freizeitpark“ sowie als Wald und Stellplatzflächen dargestellt.

Flächenbilanz:

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

	<u>alt</u>	<u>neu</u>
Sonstige(s) Sondergebiet(e)	130 ha	145 ha
Waldflächen	15 ha	-

(alle Angaben gerundet)

Weitergehende Konkretisierungen im Änderungsbereich *sind* auf dieser Planungsebene maßstabsbedingt nicht sinnvoll.

9.2 Inhaltliche Änderungen

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Tier- und Freizeitpark“, umfasst die gesamte Fläche des Änderungsbereiches.

Angesichts der Nutzung als Tier- und Freizeitpark ist ein Sonstiges Sondergebiet notwendig, da andere Baugebiete für diese Nutzung nicht geeignet sind.

10. Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Bonk-Maire-Hopmann durchgeführt.

Das Schallgutachten ist als Anlage 1 dieser FNP-Begründung beigelegt und damit Bestandteil des Verfahrens.

Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Geräuschbelastung wurden schalltechnische Messungen an einem repräsentativen Messtag durchgeführt, an dem zudem keine besonderen meteorologischen Verhältnisse vorlagen (sprich auch relative Windstille herrschte). Im Bereich der lärmintensiven Hauptattraktionen wurden zusätzliche Nahmessungen durchgeführt.

Um an den am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarflächen die Einhaltung der gemäß DIN 18005⁶ maßgeblichen Orientierungswerte zu gewährleisten, wurde das Plangebiet gegliedert und im Sinne einer Emissionskontingentierung eingeschränkt. Die Kon-

⁶ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 – kann bei der Samtgemeinde Ahlden eingesehen werden.

tingentierung umfasst im nördlichen, durch die Freizeitanlagen geprägten Teil 60 / 45 dB(A)/m² tags / nachts und im südlichen, durch die Tierhaltung geprägten Bereich 57 / 42 dB(A)/m². Zusätzlich wurde am Südrand eine Teilfläche abgeteilt, in der gemäß Entwicklungskonzeption vornehmlich Beherbergung vorgesehen ist, für die ebenfalls 57 / 42 dB(A)/m² vorgesehen wurden. Bereits für den nördlichen Teil heißt das, dass die festgesetzten Kontingente niedriger sind als typischerweise in einem Gewerbegebiet.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass an den am stärksten betroffenen Aufpunkten die zu beachtenden Orientierungswerte um mind. 6 dB(A) unterschritten werden – gleichzeitig aber Nutzung und Entwicklung des Parks gesichert sind.

Als am stärksten betroffene Aufpunkte hat das Gutachten berücksichtigt:

- Nordrand von Eickeloh inkl. der durch im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsfläche (die gegenüber dem baulichen Bestand noch 250 m näher am Parkareal liegt),
- Fläche des ehem. Materialaußenlagers an der L 190 (L 191?),
- Wohnnutzung am Südwestrand von Hodenhagen (Außenbereich bzw. WA),
- Gewerbefläche östlich der Zufahrt Serengeti-Park-Straße auf Walsroder Gebiet (Krelingen),
- *Nachtrag: Ortsrand Westenholz.*

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde eine „Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ angefertigt. Im Rahmen dieser Ergänzung wurde ein Immissionspunkt 8 am südwestlichen Ortsrand von Westenholz gesetzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die maßgeblichen Orientierungswerte, auf Grundlage der für den Serengeti-Park ermittelten Emissionskontingente, für allgemeine Wohngebiete am Tage als auch in der Nacht um mindestens 30 dB(A) unterschritten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente obliegt einem künftigen Bauantragsteller, sprich hier dem Park, im Einzelfall.

Generell gilt: Das schalltechnische Gutachten in der vorliegenden Fassung genügt als Nachweis für die *generelle* Vereinbarkeit der Sondergebietsnutzung mit der Umgebung. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt – soweit geboten – noch die ein oder andere Ergänzung sowie – soweit erforderlich – nochmals eine räumliche Anpassung an ein aktualisiertes Nutzungskonzept (ggf. angepasste Abgrenzung der Baugebiete etc.).

11. Waldumwandlung

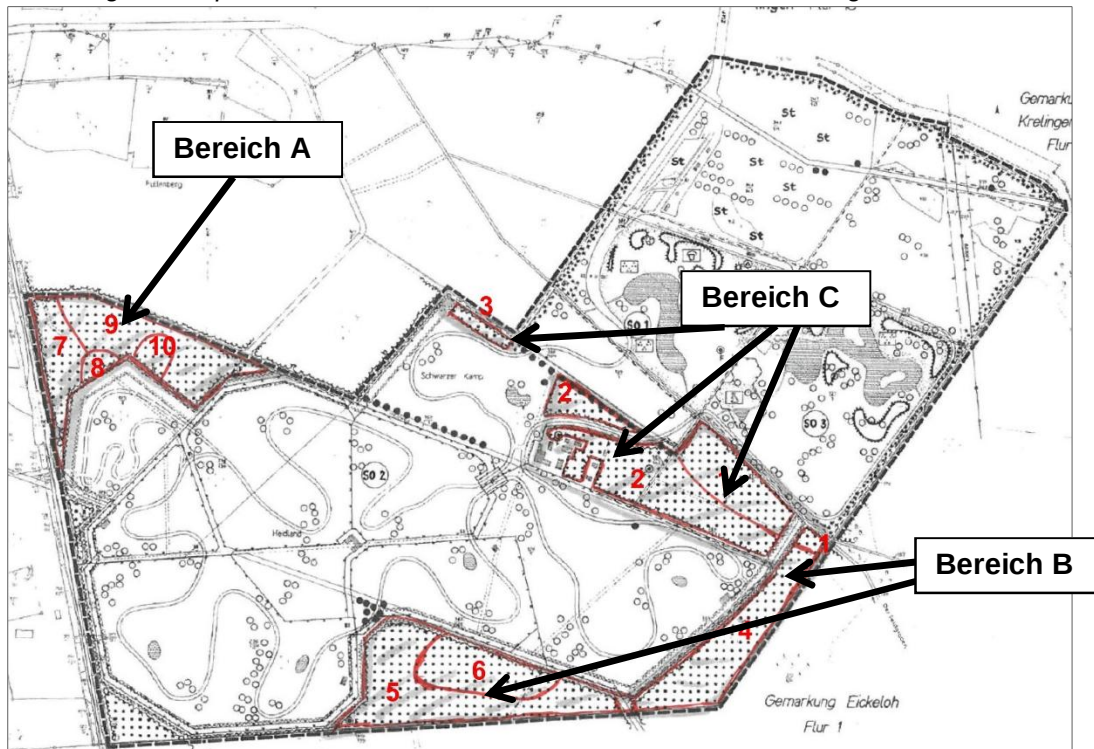
11.1 Schrittweise Entwicklung

Die von der vorliegenden Änderungsplanung *planerisch* betroffenen Waldflächen umfassen ca.:

- A) im Nordwesten: 6,1 ha
- B) im Süden / Südosten: 0 ha
- C) im Osten (Waldzunge im mittleren Teil des Änderungsbereichs): 8,6 ha

Der folgenden Abbildung 4 sind die hier überplanten Waldflächen zu entnehmen. Die südwestliche Waldspitze bleibt von der Änderung unberührt.

Abbildung 4: Überplante Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung⁷



Die generelle Inanspruchnahme von Waldflächen als einzige mögliche flächige Erweiterungsmöglichkeiten ist alternativlos. Die nördlich und nordwestlich gelegenen, sich für eine Erweiterung des Parks aufdrängenden, landwirtschaftlichen Flächen sind nicht verfügbar. Hierzu hat es seitens der Gemeinde wie auch des Parks mehrfach Gespräche mit dem betroffenen Landwirt gegeben. Auf die Abschnitte 1 und insb. 5 dieser Begründung wird verwiesen. Der vollständige Verzicht auf Erweiterungsoptionen ist für den Serengeti-Park mit seinen flächenintensiven Nutzungen ebenfalls nicht zukunftsgerichtet: Einer weiteren Verdichtung der Nutzungen im Nordteil sind Grenzen gesetzt: flächenintensivere Nutzungen können hier nicht entwickelt werden. Die Tiergehege im Südteil, die das Markenzeichen des Parks sind, können ebenfalls nicht reduziert werden, ohne dass dies zu Lasten der Attraktivität des Parks und / oder der Haltungsbedingungen der Tiere ginge.

Freizeitparks zeichnen sich generell dadurch aus, dass kontinuierlich, am besten jährlich, mindestens eine neue Attraktion erstellt wird. In der Regel bedarf es dazu kurzfristiger Reaktionen der Betreiber auf Publikumstrends. Nicht selten bestimmen – insbesondere bei Parks wie dem hier vorliegenden, hinter dem kein weltweit agierender Unterhaltungskonzern o.ä. steht, auch aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen die Investitionsbereitschaft und -möglichkeit. So kann es für kleinere Parks zielführend sein, sich bei Großinvestitionen externer Partner zu bedienen, die wiederum im Sinne ihrer Planungssicherheit auf entsprechendes Baurecht vertrauen können müssen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat sich die Samtgemeinde Ahlden im Sinne der mittel- bis langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Serengeti-Parks, der ein überregionales, touristisch-marketingseitiges Aushängeschild für die Gemeinde Hodenhagen und das Aller-Leine-Tal darstellt, entschieden, zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sämtliche im Eigentum des Parks stehenden Flächen – inkl. der

⁷ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017: Die angegebenen Ziffern grenzen in Hinblick auf den zu ermittelnden forstlichen Ersatz unterschiedliche Waldqualitäten ab.

Waldflächen – als Sonstiges Sonderbaugebiet darzustellen. Damit möchte die Samtgemeinde nicht nur gegenüber dem Park ein Zeichen des Vertrauens in die Standortentwicklung setzen, sondern auch – wie oben angeführt – die ihr gegebenen Möglichkeiten einer zügigen Schaffung von Baurecht nutzen. Für den überwiegenden, bereits bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Teil des Parks stellt die Gemeinde Hodenhagen derzeit den Bebauungsplan Nr. 35 auf, der bedarfsgerechte, möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Teilbereiche offeriert. Dieser Plan überplant jedoch nur einen Teil der Waldflächen des o.g. Bereichs C: Der überwiegende Wald und dabei die Gesamtflächen A und B bleiben unberührt, da es hierfür aktuell kein kurzfristiges Umwandlungserfordernis gibt. Auf Grundlage eines genehmigten Flächennutzungsplans kann die Gemeinde Hodenhagen jedoch bedarfsgerecht und vergleichsweise schnell weitere schrittweise Bebauungspläne aufstellen, um sich konkret abzeichnende Entwicklungsvorstellungen umzusetzen. Insbesondere für den Bereich B existiert bereits ein Konzept, von dessen Umsetzung Samtgemeinde und Gemeinde in absehbarer Zukunft ausgehen.

Im Einzelnen ist zu den Teilflächen auszuführen:

Bereich A:

Die Fläche im Nordwesten befindet sich aktuell außerhalb der Einzäunung des Serengeti-Parks. Hinsichtlich ihrer Inanspruchnahme werden Belange des Brandschutzes (Schutzstreifen) mit zu berücksichtigen sein. Generell bildet der Bereich derzeit aufgrund der peripheren Lage keine bevorzugte Erweiterungsoption, soll jedoch zumindest auf FNP-Ebene bereits entsprechend bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Bereich ist durch einen ehemaligen Sandabbau vorbelastet. Er bietet daher z.B. die Möglichkeit, unter Nutzung des Geländeprofiles und weitestgehender Erhaltung des Baumbestandes abwechslungsreiche Besucherpfade anzulegen, ggf. ergänzt durch kleinteiligere Tierhaltungsanlagen. Allgemein eignet sich dieser etwas peripher gelegene Bereich für ruhigere Nutzungen, z.B. für nächtliche Tierschauen. Denkbar sind natürlich auch generelle Erweiterungen der Tiergehege, Stallungen und ähnliche Nutzungen.

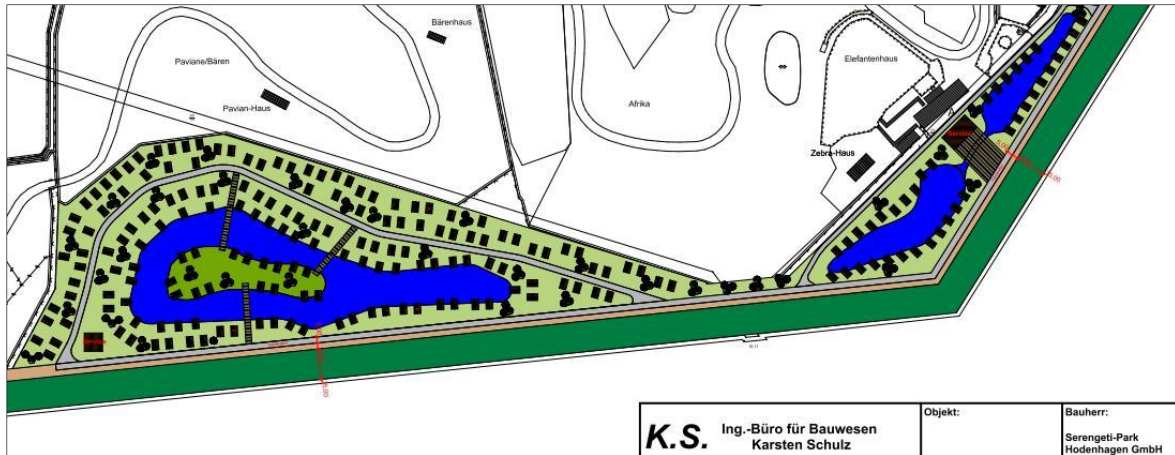
Mit Blick auf die Vorbelastung des Areals sowie die geschilderten Nutzungsoptionen hält die Samtgemeinde die Einbeziehung des Bereichs A in diese FNP-Änderung für begründet. In der verbindlichen Bauleitplanung bleibt dieser Bereich vorerst Wald.

Bereich B:

Für die Fläche im Süden besteht ein Konzept, wonach dort Beherbergung in Einzelhütten vorgesehen ist. Park und Gemeinde Hodenhagen haben bereits erörtert, dass es dazu der Ausweisung eines gesonderten Baugebietes mit der Hauptzweckbestimmung „Beherbergung“ bedarf, dass sich von den bisher vorhandenen insofern klar unterscheidet, das aber durch die hier vorgesehene Nutzungsdarstellung abgedeckt wird, da es im Gesamtkontext eindeutig untergeordnet ist. Diese Nutzungsvorstellungen stehen in Einklang mit raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, wie gutachterlich nachgewiesen wurde, siehe auch Anlage 2 zu dieser Begründung.

Ein konkretes bauliches Konzept liegt noch nicht vor. Lediglich eine insofern unverbindliche Ansiedlungsskizze, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 5: „Feriendorf“⁸ am Südrand des Parks



Die Ansiedlungsskizze umfasst eine noch unverbindliche Anzahl von ca. 200 Wohneinheiten. Die Realisierung der angedeuteten Wasserflächen ist nicht vorgesehen. Dennoch gibt die Skizze einen Ausblick auf angestrebte Entwicklungen im südlichen Bereich, das Ziel stützende, den Park auch hin zu entwickeln zu einem Übernachtungsresort, vgl. Einleitung. Somit begründet sich die Einbeziehung des Bereichs B in diese FNP-Änderung. In der verbindlichen Bauleitplanung bleibt dieser Bereich vorerst Wald.

Bereich C:

Die teilweise Überführung der hier angesprochenen zentralen Waldzunge in Baugebiete ist geboten. Die Lage dieses Areals inmitten der Baugebiete bietet beste Voraussetzungen für eine Erweiterung. Dabei befinden sich auch derzeit schon vereinzelte Nutzungen innerhalb dieses Areals. Mit Blick auf den Bestand vor Ort und die zentrale Lage lässt sich die Einbeziehung dieses Bereichs ohne weitere Ausführungen begründen. Auch in der verbindlichen Bauleitplanung wird ein erheblicher Teil dieses Bereichs C überplant und damit die Waldumwandlung vorgenommen.

D.h. zusammenfassend: Auf Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll jedoch eine Inanspruchnahme der Flächen für eine mittel- bis langfristige Entwicklung von rd. 20 Jahren vorbereitet werden. Somit kann die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde Ahlden bzw. der Gemeinde Hodenhagen nach den vorhersehbaren Bedürfnissen dargestellt werden und somit auch Rechnung getragen werden. Eine bedarfsgerechte, Entwicklung der Flächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in mehreren Schritten, der erste davon ist der Bebauungsplan Nr. 35.

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Serengeti-Parks, als überregional wirksamer Anziehungspunkt für Freizeittourismus mit positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktfolgen für die Gemeinde und die Region. Damit werden auch bestehende Arbeitsplätze gesichert, neue geschaffen die Region nachhaltig gestärkt. Der Park wird im RROP des Landkreises Heidekreis als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt.

Die betroffenen Waldflächen befinden sich im Besitz der Betreiber des Serengeti-Parks. Es ist daher davon auszugehen, dass wirtschaftliche Interessen Dritter bezüglich der Waldbewirtschaftung nicht berührt werden.

⁸ Quelle: Ingenieurbüro Karsten Schulz, Hannover.

Die Planung dient somit zusammenfassend einer nachhaltigen örtlichen und regionalen Strukturförderung und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

11.2 Forstfachliche Erhebung

Konkret kann der Umfang der Waldumwandlung nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden, zumal auch erst der Bebauungsplan zu einer Waldumwandlung führt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine forstfachliche Stellungnahme ausgearbeitet, in der von einem Fachgutachter jeweils die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion bewertet wurden. Auf Grundlage dieser Beurteilung wird der erforderliche Umfang des Ersatzes der Waldflächen auf B-Plan Ebene bestimmt, da im Rahmen der hier vorliegenden FNP-Änderung die mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden sollen. Die konkret kurzfristig in Anspruch zu nehmenden Waldflächen werden auf B-Plan Ebene näher beschrieben, sowie auch der konkrete (Wald)- Ersatz und Flächennachweis.

Das oben angeführte forstfachliche Gutachten hat jedoch sämtliche potentiellen Umwandlungsflächen berücksichtigt, so dass sich für die Bereiche A, B und C der zu erwartende forstliche Ersatz herleiten lässt. Ebenso umfassten auch die artenschutzrechtlichen Erhebungen sämtliche potentiellen Umwandlungsflächen, so dass sich – sofern auf Bebauungsplanebene dann geboten – auch dazu dezidierte Aussagen machen lassen. Fest steht: Etwaige artenschutzrechtliche Belange stehen der Inanspruchnahme sämtlicher potentieller Waldumwandlungsflächen zumindest nicht von vornherein entgegen. Nähere Aussagen dazu finden sich im Umweltbericht.

Zum Umfang des forstlichen Ersatzes:

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) wurde eine forstfachliche Stellungnahme zur Bewertung der betroffenen Waldfunktionen und zur Ermittlung der Höhe der Ersatzaufforstung für die gesamten Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ausgearbeitet.

Tabelle 1: Wertigkeit der Waldbestände⁹

Wertigkeitsstufen: 1 = unterdurchschnittlich, 2 = durchschnittlich, 3 = überdurchschnittlich, 4 = herausragend.						
Bestand (Lage siehe Abb. 1)	Fläche [m²]	Zuschlag für Sonder- situation	Nutz- funktion	Wertigkeitsstufe		Gesamt- wertigkeit
				Schutz- funktion	Erholungs- funktion	
1	29.330	-	2	3	2	2,3
2	53.550	-	2	3	2	2,3
3	3.330	-	2	3	1	2,0
4	35.100	-	2	3	1	2,0
5	42.850	-	3	3	1	2,3
6	21.450	-	2	2	1	1,7
7	13.090	-	2	3	2	2,3
8	3.200	-	Nichtholzbodenfläche			
9	31.400	-	2	3	2	2,3
10	4.670	-	2	2	2	2,0

Bereich C

Bereich B

Bereich A

Im Zuge der Stellungnahme wurden die Waldflächen nach Wertigkeit in verschiedene Bereiche eingeteilt. Dies ermöglicht es, den Ersatzaufforstungsbedarf für einzelne Teilflächen zu ermitteln. Dabei wurden durch den Gutachter jeweils die Nutzfunktion, die

⁹ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017

Schutzfunktion und die Erholungsfunktion bewertet. Der Tabelle 1 ist die Wertigkeit der jeweiligen Waldbestände zu entnehmen.

Anhand der vom Gutachter bestimmten Wertigkeit der Waldbestände kann der erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf hergeleitet werden, siehe Tabelle 2:

Tabelle 2: Übersicht Waldflächen

Bereich	Fläche = Ersatzaufforstungsbedarf (Aufforstung Verhältnis 1:1)	Ersatzaufforstungsbedarf (Aufforstungsbedarf gesamt inkl. Wertigkeit)
A	60.780 m ²	rd. 11 ha
B	99.400 m ²	rd. 20 ha
C	86.200 m ²	rd. 20 ha
gesamt	246.380 m²	rd. 51 ha

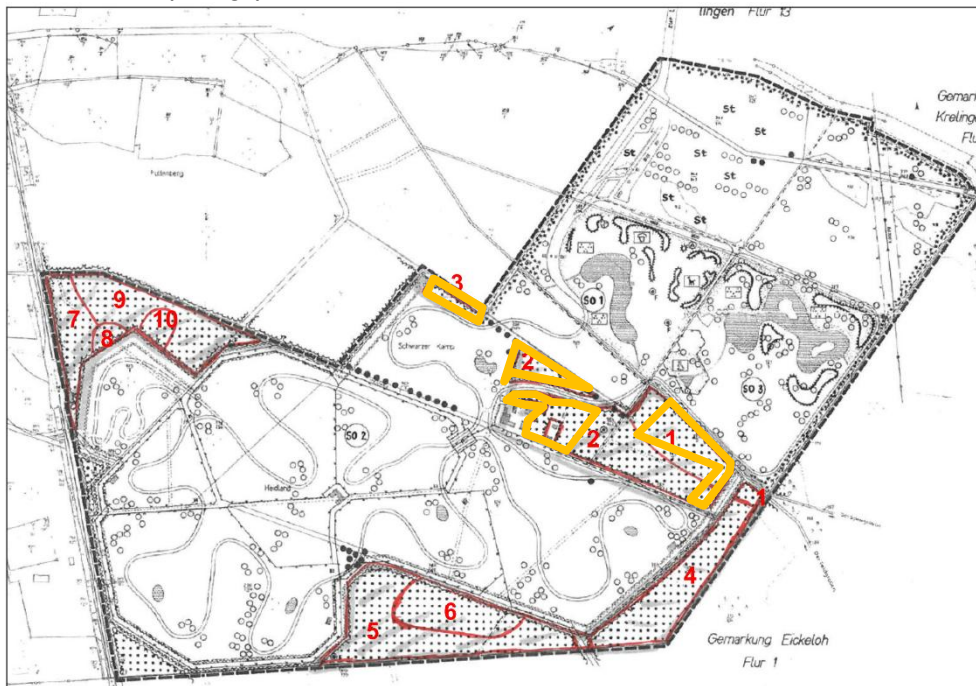
Der Gutachter benennt die Bestände 1 und 3 als Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Insofern berührt deren Beseitigung das allgemeine Verschlechterungsgebot der FFH-Richtlinie.

Um über das Bauleitplanverfahren eine Enthaftung im Sinne des § 19 BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des USchadG zu erlangen, bedarf es innerhalb des Bauleitplanverfahrens einer Bewältigung dieser Sachverhalte. Dieses erfolgt, in dem an anderer Stelle neue Wälder des gleichen Lebensraumtyps angelegt werden. Beispielsweise kann im Rahmen der erforderlichen Ersatzaufforstung die Baumartenwahl so erfolgen, dass sich entsprechende Lebensraumtypen hier neu entwickeln, so dass sich bei entsprechender Vorgehensweise durch diese Regelungen kein Mehraufwand für den Planungsträger ergibt.

Wo oben angeführt, ist die Aussagekraft dieser Zahlen begrenzt, da verbindlich voraussichtlich nur ein kleinerer Teil der Waldflächen tatsächlich umgewandelt werden soll. Die konkrete Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 35 bestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kurzfristig rd. 4,2 ha Wald umgewandelt werden sollen (siehe Abb. 6). Unter Berücksichtigung des Ersatzaufforstungsverhältnisses wird ein Aufforstungsbedarf von rd. 5,8 ha notwendig. Diese Flächen werden zum Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes benannt und vertraglich gesichert.

Unbenommen dessen erfolgt im nächsten Kapitel ein Überblick über potentiell verfügbare Aufforstungsflächen bzw. Möglichkeiten zur Realisierung der erforderlichen Maßnahmen.

Abbildung 6: Übersicht voraussichtlich (kurzfristig) umzuwandelnde Waldflächen auf Ebene des B-Planes Nr. 35 (orange)¹⁰



11.3 Ersatzmaßnahmenkonzept

Die Samtgemeinde Ahlden und die Gemeinde Hodenhagen haben in Abstimmung mit dem Parkbetreiber sowie unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde Flächen ausfindig gemacht, die potentiell als Aufforstungsflächen geeignet sind. Diese Flächen umfassen in der Summe ca. 45 ha. Ergänzt durch weitere Maßnahmen, z.B. die Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungsflächen innerhalb vorhandener Flächenpools externer Anbieter (z.B. FEAM Schneverdingen, Naturschutzstiftung Heidepark, Carsten Avenriep, Soltau u.a.) können die erforderlichen Aufforstungsflächen von rd. 51 ha, siehe oben, nachgewiesen werden – wobei nochmals klarzustellen ist, dass der Park die dem zu Grunde liegende Waldumwandlung niemals in einem Zuge durchführen wird, sondern schrittweise, nach Erfordernis, und demgemäß auch die Bereitstellung der Ersatzflächen schrittweise, im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren, erfolgen kann.

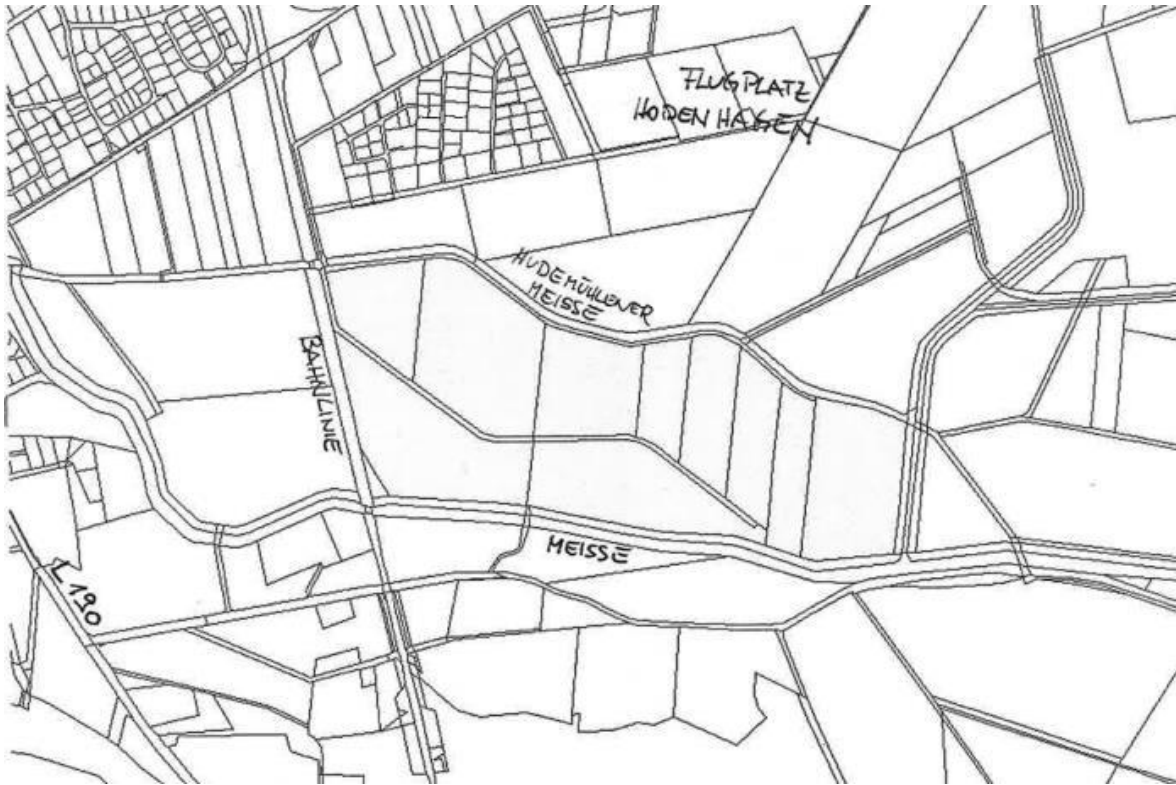
Insofern bedarf es zum jetzigen Zeitpunkt und auf dieser Planungsebene auch keines verbindlichen Nachweises, dass die genannten Flächen verfügbar sind. Es hat dazu Gespräche mit vereinzelt Eigentümern gegeben, die zumindest eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen möglich erscheinen lassen.

Wichtiger ist: Die in Rede stehenden sind grundsätzlich geeignet, eine Aufforstung durchzuführen. Ob und inwiefern mit Blick auf die schrittweise Durchführung die Erfordernisse einer eventuellen UVP-Vorprüfung dabei zum Tragen kommen, kann an dieser Stelle außen vor bleiben, ebenso die Frage, ob und wie die im vorhergehenden Abschnitt angesprochenen FFH-Belange bewältigt werden können.

¹⁰ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017 und eigene Darstellung

Zu den Flächen im Einzelnen:

Abb. 7: Fläche 1: ohne Maßstab



Fläche 1 umfasst einen ca. 25 ha großen Bereich im Allerbruch, begrenzt im Norden durch die Hudemühlener Meiße, im Süden durch die Meiße, im Osten durch den Krusenhausener Bach und im Westen durch die Bahntrasse, Flur 18 und 19 der Gemarkung Hodenhagen. Es handelt sich um Ackerflächen., die ganz überwiegend in Pacht bewirtschaftet werden. Mit Blick auf die aktuelle Überprüfung der Hochwassersituation von Aller und Meiße ist der Bereich ein potentiell Retentionsgebiet für die Meiße, wenn der bestehende Meißedeich ggf. nach Norden verlegt würde. Das bedeutet, dass die Fläche für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht verfügbar wäre und sich eine Aufforstung, z.B. als Auenwald, aufdrängen würde. Die Untere Naturschutzbehörde hat angedeutet, dass sie diese Zielkonzeption mittragen würde.

Fläche 2, siehe Folgeseite, umfasst eine ca. 20 ha große Fläche im nördlichen Allerbogen, südwestlich der Ortslage Hodenhagen, angrenzend an bereits im Eigentum des Landkreises befindliche Flächen, Flur 21 der Gemarkung Hodenhagen. Es handelt sich überwiegend um Grünlandflächen, zum Teil um Ackerflächen. Hier böte sich eine Fortsetzung der Landkreisflächen mittels geeigneter Baumpflanzungen an, um den Naturraum im Niederungsbereich der Aller mit Blick auf Natura-2000 Zielsetzungen zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch für diese Fläche gilt, dass die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld grundsätzliche Zustimmung signalisiert hat.

Abb. 8: Fläche 2: ohne Maßstab



12. UVP / Raumordnerische Beurteilung

12.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3b UVPG i.V.m. Anlage 1 dazu ist für Vorhaben nach den Nummern 18.1. bis 18.7 eine UVP-Vorprüfung bei Überschreitung bestimmter Prüfwerte durchzuführen, wenn dafür im Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Das ist hier nicht der Fall. Allerdings fungiert 18.8 gleichsam als Auffangposition und fordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auch bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans in sonstigen Gebieten – sprich z.B. auch wenn bereits ein B-Plan existiert, wie im vorliegenden Fall.

Mit Blick auf mögliche neue Beherbergungsvorhaben, die unter Umständen eine Anzahl von 300 Betten langfristig überschreiten könnten (vgl. 18.1.1) sowie die geplante Erweiterung in Waldflächen hinein, die als Außenbereich anzusprechen wären (vgl. 18.3.1) sind die Prüfwerte überschritten, so dass eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist. Konkret erfolgt die UVP-Vorprüfung im Bebauungsplanverfahren Nr. 35, da dort der Umfang zulässiger und diesbezüglich relevanter Vorhaben konkreter definiert ist.

Ferner wurde von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes des Landkreises Heidekreis im Rahmen der Öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass ggfs. auch für die notwendigen umfangreichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen eine UVP-Prüfpflicht besteht,

wenn diese in eigener Zuständigkeit hergestellt werden. Ob dies so erfolgt, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Im Bebauungsplanverfahren erfolgen dazu näher Aussagen.

12.2 Raumordnungsverfahren

Gemäß § 1 Raumordnungsverordnung ist für bestimmte Vorhaben ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und eine überörtliche Bedeutung haben. Anggeführt werden in Nr. 15 dazu unter anderem „große Freizeitanlagen“.

Angesichts der im Verhältnis kleinflächigen, klar untergeordneten Erweiterung des Serengeti-Parks in randlagige Waldflächen hinein und mit Blick auf Abschnitt 6 dieser Begründung und die Darstellungen des RROP 2015 geht die Samtgemeinde Ahlden davon aus, dass eine Kollision der Planung mit raumordnerischen Zielsetzungen nicht gegeben ist und es eines Raumordnungsverfahrens nicht bedarf. *Dies wurde von Seiten der Regionalplanung des Landkreises Heidekreis im Rahmen der Stellungnahme zur Entwurfsfassung bestätigt.*

Teil B:

13. Umweltbericht

13.1 Einleitung, Rahmenbedingungen

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, zusammen mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengeti-Park“, das Ziel, die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks planungsrechtlich zu sichern und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung zu geben. Dafür sollen auch bisher als Wald dargestellten Flächen, die im räumlichen Kontext zur bisherigen Parkausdehnung stehen, als Sonstige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden.

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

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

- Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen (Wohnnutzung Hodenhagen, besonders Eickeloh *und die Ortschaft Westenholz*),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, vor allem durch den Verlust der Waldflächen,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge möglicher hoher Bauwerke,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Die Aussagen und Ermittlungen zu den vorgenannten Belangen wurden nach örtlicher Bestandsaufnahme und soweit geboten unter Einbeziehung von Fachgutachtern vorgenommen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

13.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 145 ha und wird bereits durch die Nutzung als Tier- und Freizeitpark geprägt. Ferner befinden sich im Änderungsbereich randlagige Waldbestände.

Für den Änderungsbereich wird die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ vorgesehen.

Alternative Standorte stellen sich aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsicherung und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten handelt, nicht dar. Alternativstandorte drängen sich vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) somit ebenfalls nicht auf, *wenngleich auch Waldflächen z.T. überplant werden*. Deren Inanspruchnahme ist jedoch *notwendig*, da die umgebenden Flächen (Landschaftsschutzgebiet, Wald, Zäsur Bahnlinie, nicht verfügbare landwirtschaftliche Flächen) nicht in Anspruch genommen werden können.

Bei der Nullvariante, d.h. der Nichtrealisierung der Planung, ist davon auszugehen, dass die Flächen des Änderungsbereiches ebenfalls weiterhin als Freizeitpark genutzt werden. Eine Bebauung ist bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig. Die Waldflächen würden weiterhin als Waldflächen dargestellt werden. Ihre Inanspruchnahme für bauliche oder sonstige Nutzung wäre stark eingeschränkt.

Eine qualitative Aufwertung des Freizeitparks, auch im Hinblick auf die Konkurrenzsituation im Heidekreis, wäre nicht möglich, die wirtschaftliche Tragfähigkeit wäre langfristig womöglich eingeschränkt. Letztendlich bilden die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne mit ihren Nutzungskatalogen auch nicht die derzeitigen, auf bauordnungsrechtlicher Ebene genehmigten und gebauten Nutzungen, vollständig ab.

13.3 Bestandssituation, Bewertung

13.3.1 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Westenholzer und Esseler Bruch“ grenzt unmittelbar östlich an den Änderungsbereich an.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 wurden umfangreiche Kartierungen im Bereich der Waldflächen durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. von CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Im Bereich der nordwestlichen Randfläche wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 „Erweiterung Serengeti-Park“ eine Umsiedlung einer Landröhrichtfläche durchgeführt. Diese ist gem § 30 BNatSchG geschützt und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Auf dieser Planungsebene wäre dies maßstabsbedingt verfehlt. Hiermit wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen.

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. 400 m in westlicher Richtung. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind durch die Planung infolge der Entfernung nicht zu erwarten, da es sich bei den nächstgelegenen Flächen um die Tierpark-Bereiche handelt, die sowohl immissionsseitig wie auch hinsichtlich der baulichen Strukturen umgebungsverträglich sind.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für einen Großteil des Änderungsbereiches eine geringe Bedeutung dar. Der im östlichen Bereich befindliche Gehölzbestand wird als mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Für einen Teil des nördlichen Änderungsbereiches wird in der Kategorie „Gebiete mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten“ die Bewertung „sehr hohe Bedeutung“ angegeben. Ferner werden linienförmige Biotoptypen mit „mittlerer Bedeutung“ abgebildet.

Im Rahmen der Karte „Landschaftsbild“ wird der Änderungsbereich vorherrschend mit einer geringen Bedeutung dargestellt. Lediglich der östlich befindliche Gehölzbestand wird als mittlere Bedeutung beschrieben.

Die Karte „besondere Werte von Böden“ bildet für den Änderungsbereich keine besondere Bedeutung ab. Ein zungenförmiger Bereich im Osten des Änderungsbereiches wird als „Heidepodsol unter Wald / Magerrasen“ (Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung) dargestellt.

Die Karte „Zielkonzept“ stellt den Änderungsbereich, mit Ausnahme des östlich befindlichen Gehölzbestandes, als „bauplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Der Gehölzbestand im Osten wird mit dem Ziel „Sicherung und Verbesserung“ belegt.

Die Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ bildet den Änderungsbereich als „bauplanerisch gesicherter Bereich“ ab. Teile des Änderungsbereiches werden als „naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen“ beschrieben.

Landschaftsplan

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

13.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen Flächen, die bereits als Freizeitpark und entsprechende Stellplatzflächen genutzt werden. Diese stehen der Bevölkerung, im Rahmen eines kostenpflichtigen Parkbesuches, auch weiterhin zur Verfügung. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, nächstgelegen im Bereich der Ortschaft Eickeloh. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Bewertung:

Bezüglich der umgebenen schutzwürdigen Wohnnutzungen ist als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung festzuhalten, dass um an diesen am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarflächen die Einhaltung der gemäß DIN 18005¹¹ maßgeblichen Orientierungswerte zu gewährleisten, wurde das Plangebiet gegliedert und im Sinne einer Emissionskontingentierung eingeschränkt. Die Kontingentierung umfasst im nördlichen,

¹¹ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 – kann bei der Samtgemeinde Ahlden eingesehen werden.

durch die Freizeitanlagen geprägten Teil 60 / 45 dB(A)/m² tags / nachts und im südlichen, durch die Tierhaltung geprägten Bereich 57 / 42 dB(A)/m². Zusätzlich wurde am Südrand eine Teilfläche abgeteilt, in der gemäß Entwicklungskonzeption vornehmlich Beherbergung vorgesehen ist, für die ebenfalls 57 / 42 dB(A)/m² vorgesehen wurden. Bereits für den nördlichen Teil heißt das, dass die festgesetzten Kontingente niedriger sind als typischerweise in einem Gewerbegebiet.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass an den am stärksten betroffenen Aufpunkten die zu beachtenden Orientierungswerte um mind. 6 dB(A) unterschritten werden – gleichzeitig aber Nutzung und Entwicklung des Parks gesichert sind.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde eine „Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ angefertigt. Im Rahmen dieser Ergänzung wurde ein Immissionspunkt 8 am südwestlichen Ortsrand von Westenholz gesetzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die maßgeblichen Orientierungswerte, auf Grundlage der für den Serengeti-Park ermittelten Emissionskontingente, für allgemeine Wohngebiete am Tage als auch in der Nacht um mindestens 30 dB(A) unterschritten werden.

Ergebnis:

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Orientierungswerte durch die Emissionskontingentierung, auch an den am stärksten betroffenen Aufpunkten (Eickeloh), um mind. 6 dB(A) unterschritten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere der schutzbedürftigen Wohnnutzungen, ist somit nicht zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die den Änderungsbereich prägenden Biotoptypen bleiben im Zuge der Planung, bis auf die Waldflächen, welche im Zuge der Planung in Sonstige Sondergebiete umgewandelt werden, unberührt. Eine bauliche Nutzung der übrigen Flächen ist durch die rechtswirksamen Bebauungspläne bereits zulässig. Insgesamt ist der Änderungsbereich durch die Nutzung als Freizeitpark bereits anthropogen erheblich überprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes umfangreiche Kartierungen im Bereich der Waldflächen durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden (nähere Ausführungen siehe Kap. 12.3.3 „Artenschutz“).

Bewertung:

Es ist kein weiterer Untersuchungsbedarf ersichtlich, da durch die Darstellungen der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlich anderen oder umfangreicheren Eingriffe gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorliegen werden. Ein Eingriff ist lediglich für die betroffenen Waldflächen zu verzeichnen (Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG). Ferner werden vorhandene zusammenhängende Pflanzungen / Gehölzbestände im B-Plan Nr. 35 teilweise zum Erhalt festgesetzt, zumal wenn diese im Rahmen von Baugenehmigungen als Kompensationsflächen angerechnet wurden. Diese bleiben somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Ergebnis:

Bezüglich der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Eingriff bereits durch die bestehenden Bebauungspläne *überwiegend* planungsrechtlich zulässig. Hier ist kein erheblicher Eingriff

ersichtlich. Ein erheblicher Eingriff findet durch die Planung jedoch in Teilen in den Waldbereichen statt, siehe hierzu gesondert Abschnitt 12.5.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierungen ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Änderungsbereich steht im südlichen Bereich ein Podsol an und im nördlichen Bereich ein Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Im Änderungsbereich ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung als Freizeitpark und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die weitgehend unversiegelten, jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering bis äußerst gering angegeben.¹²

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Untergrund der Planungsfläche wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr. Im östlichen Teil des Planungsgebietes stehen als Baugrund oberflächennah organische Lockergesteine (Torf, Faulschlamm, Mudde, Schlick) an, die aufgrund ihrer sehr geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefengründung).

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.¹³

Bewertung:

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Änderungsbereiches, die bisher als Wald genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Waldflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Im Bereich der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne und der entsprechenden Sondergebiete im rechtswirksamen FNP, ist eine Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird von den Gewässern „Feldgraben“ (2. Ordnung) und „Neuer Dowegraben“ (3. Ordnung) durchquert.

¹² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz. Die bisher bereits als Freizeitpark genutzten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt. Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern bzw. den Wasserstellen zu zuführen.

Für die Wasserstellen im Änderungsbereich muss Sorge getragen werden, dass die Wasserqualität (Stichwort Wasserhygiene) ausreicht.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung in den bisher als Wald genutzten Flächen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Im Bereich der Sondergebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Freizeitpark und der kleinteilig versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Es herrscht ein Freilandklima ohne Belastungswirkungen. Nennenswerte Emissionen sind nicht bekannt. In den Waldflächen herrscht ebenfalls ein ausgeglichenes Klima.

Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, sind mit der Planung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Durch die lockere Anordnung von baulichen Anlagen wird eine Durchlüftung des Änderungsbereiches weiterhin gewährleistet. Wenn überhaupt, treten lufthygienische Belastungen nur kurzzeitig bei einem erhöhtem An- und Abfahrtsaufkommen oder Veranstaltungen wie Lagerfeuer/Grillfeste etc. auf. Es ist mit einer geringen Erhöhung der mittleren Temperatur durch Baukörper und einer Verringerung der Verdunstung zu rechnen. Das Geländeklima wird sich aber weiterhin als Freilandklima ohne Belastungswirkungen darstellen. Auf den Waldflächen wird sich durch eine evtl. Rodung ein Freilandklima einstellen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird durch die baulichen Anlagen des Freizeitparks und die dazugehörigen Freiflächen geprägt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird *vorraussichtlich* Bauhöhen zulassen, die die Baumwipfelhöhe von max. 30 m nicht übersteigen. Der Änderungsbereich wird im südlichen und südwestlichen Bereich von Waldflächen umgeben und im nördlichen und östlichen Bereich von Grünland und Ackerflächen.

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

stellt. Lediglich der östlich befindliche, zungenförmige Gehölzbestand wird als mittlerer Bedeutung beschrieben.

Bewertung:

Insgesamt hat der Änderungsbereich, der durch die baulichen Anlagen und die Nutzung als Freizeitpark geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Ob und wenn ja inwiefern sich aus den zulässigen Bauhöhen erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, z.B. weiträumige Sichtbeziehungen, ergeben, ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Grundsätzlich scheint die Besorgnis unbegründet, da es sich um einen weithin flachen Landschaftsteilraum handelt, ohne etwaige Aussichtspunkte oder sonstige Erhöhungen, von denen aus weiträumige Sichtbeziehungen gegeben wären (insofern unterscheidet sich die örtliche Situation von der Lage im nördlichen Teil des LK, wo insbesondere aus dem NSG Lüneburger Heide heraus teils weiträumige Sichtachsen bestehen). Darüber hinaus werden im parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 Regelungen zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen (Eingrünungsmaßnahmen etc.).

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, z.B. farblicher Gestaltung höherer baulicher Anlagen und Eingrünungsmaßnahmen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden im Bereich des Änderungsbereiches Kulturdenkmale dargestellt. Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde, LK Heidekreis, sind die Grabhügel im Park nicht mehr vorhanden. Lediglich ein Grabhügel (Nr. 16) ist im Gelände noch vorhanden.

Bewertung:

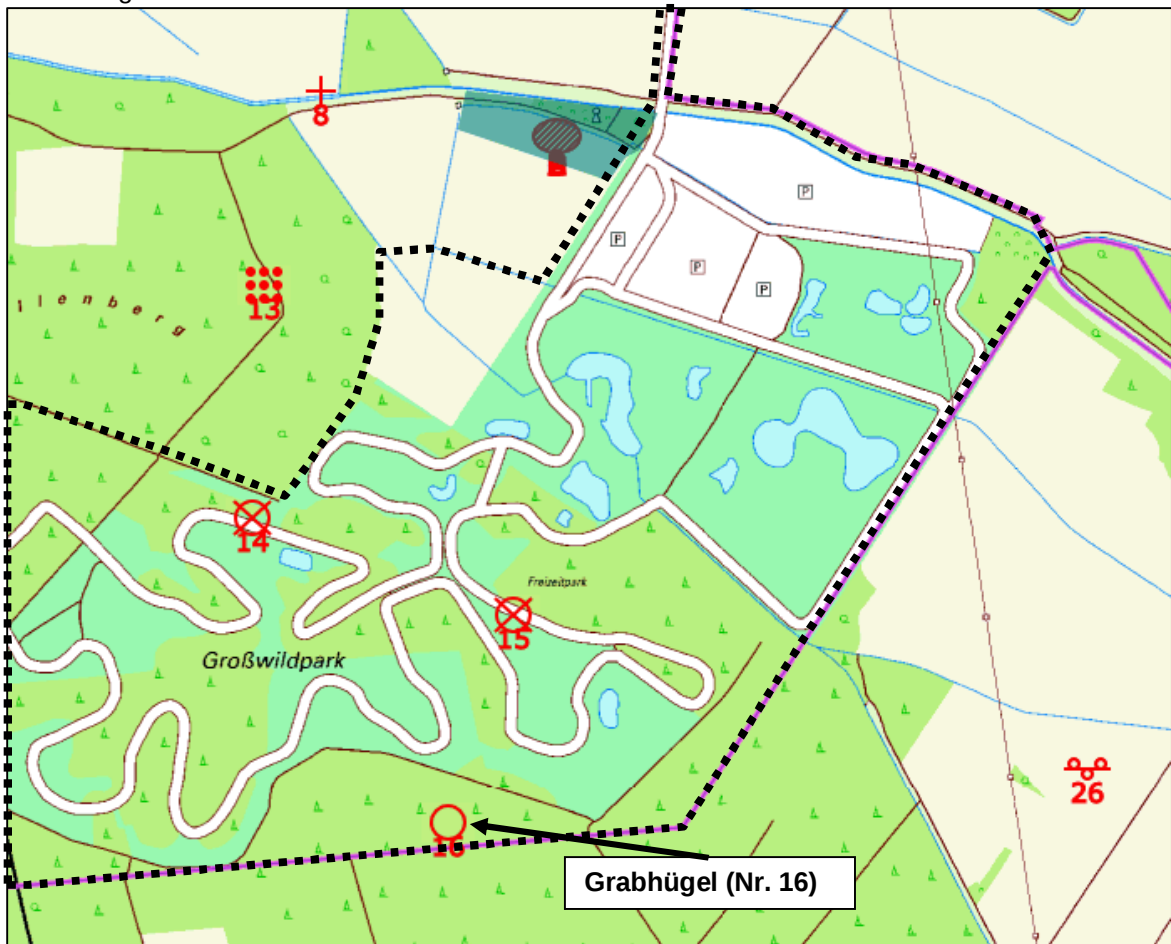
Das beschriebene Kulturdenkmal (Grabhügel Nr. 16) ist bei Bauarbeiten zu beachten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten weitere archäologische Bodenfunde gemacht werden. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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:

Das betroffene Kulturdenkmal bleibt im Zuge der Planung erhalten. Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 35) entsprechend gesichert. Es besteht unter Berücksichtigung der Hinweise kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

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.

Abb. I: Lage Kulturdenkmale¹⁴



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.

13.3.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 18. Flächennutzungsplanänderung und des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Es wurde durch umfangreiche Kartierungen untersucht, inwiefern durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Waldumwandlungen berührt werden. Als Ergebnis kann für die einzelnen Artengruppen festgehalten werden:

¹⁴ Landkreis Heidekreis, 2016.

Rote Waldameise:

Am 28.04.2016 wurden alle Flächen der Untersuchungsgebiete mit vier Personen in Kette abgelaufen und auf das Vorhandensein von Nestern der Roten Waldameise (*Formica rufa*) überprüft. Im Rahmen einer erneuten Begehung am 22.09.2016 wurden potenzielle Habitate durch zwei Personen erneut überprüft. Es wurden während der Untersuchungen keine Nester der Roten Waldameise nachgewiesen. Abgesehen der Sandkuhle in der Fläche A befinden sich im Untersuchungsgebiet nur wenige Lichtungen und besonnte Randlinien. Sollten in weiteren Planungs- bzw. Bauphasen Nester der Roten Waldameise gefunden werden, so sind Umsetzungsmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

Abbildung II: Übersicht Untersuchungsflächen¹⁵



Reptilien:

Für die Erfassung der Artengruppe Reptilien wurden an sonnenexponierten Stellen zehn Reptilienpappen ausgelegt. Während der Kontrolltermine wurden alle Randsäume und potenziellen Habitate zusätzlich abgesucht. Im Untersuchungsgebiet konnten Blindschleichen und Waldeidechsen nachgewiesen werden, welche im östlichen Tiefland Niedersachsens flächendeckend vorhanden sind. Darüber hinaus ist durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten, insbesondere da die geplante Anlage von Brandschutzstreifen sich als förderlich für diese Arten darstellt.

Avifauna:

Es wurden insgesamt fünf Begehungen (inkl. Nachterfassung und Sichtkontrolle von Höhlen- und Horstbäumen) der Untersuchungsflächen durchgeführt. Auf den Untersuchungsflächen konnte ein Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten (Mäusebussard) festgestellt werden. Für weitere streng geschützte Vogelarten wurden Brutzeitfeststellungen dokumentiert (Rotmilan, Sperber, Schwarzspecht). Darüber hinaus wurden für verschiedene besonders geschützte Vogelarten ebenfalls Brutvorkommen dokumentiert. Bei diesen festgestellten „besonders geschützten Vogelarten“, die gemäß der Roten-Liste-Niedersachsens (NLWKN, 2015) als ungefährdet eingestuft werden, ist durch die Eingriffe im Untersuchungsgebiet aus Sicht des Gutachters keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit und regional günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den geplanten Eingriffen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

¹⁵ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016)

Für die im Untersuchungsgebiet angetroffenen streng geschützten Arten (Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Schwarzspecht) und die gemäß Rote-Liste als gefährdet eingestufte Vogelarten (Rauchschwalbe) gilt folgendes:

Mäusebussard:

Der Mäusebussard gehört zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „flächendeckend vorhandener Brutvogel“. Im Rahmen der Kartierung wurde ein Brutpaar auf der Untersuchungsfläche B festgestellt. Es befindet sich auf einer Kiefer ein Horst, auf dem mindestens zwei Jungvögel flügge wurden. Daher kann es im Rahmen der Planung baubedingt, insbesondere im Falle der Entfernung des Baumes, zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Daher ist in diesem Fall die Bauzeitenregelung zu beachten (Fällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit). Die „ökologische Funktion, der vom Eingriff betroffenen ortspflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang“ bleibt jedoch erhalten, da im Revier, das sich über Grenzen der Untersuchungsflächen hinaus erstreckt, weitere geeignete Brutplätze vorhanden sind.

Aus Sicht des Gutachters sind hier funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population nicht erforderlich.

Rotmilan:

Der Rotmilan gehört ebenfalls zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als stark gefährdet. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem vom NLWKN geführten Gebiet, welches als bedeutsam für den Rotmilan eingestuft wird. Auf den Untersuchungsflächen selbst konnten jedoch keine Brutnachweise erbracht werden. Jedoch konnten mehrere Rotmilane in und an den Raubtiergehegen festgestellt werden, wo sie an den Fleisch-Fütterungen partizipierten. In der Untersuchungsfläche B wurden Bäume regelmäßig als Sitzwarten genutzt. Nahrungshabitate unterliegen nicht den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Aufgrund der südlich an das Untersuchungsgebiet B anschließenden Wälder sollte daher auch im Hinblick auf den Rotmilan die Bauzeitenregelung beachtet werden.

Sperber:

Der Sperber gehört wie alle Greifvögel zu den streng geschützten Arten. Er ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel“. Im Bereich der Untersuchungsfläche A wurde während der Brutzeit ein jagendes Männchen beobachtet, der Niststandort wird außerhalb der Untersuchungsflächen vermutet. Nahrungshabitate unterliegen nicht den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den genutzten Nahrungshabitaten, der sich negativ auf die Reproduktion des Sperbers auswirken könnte, kann nicht nachgewiesen werden, da der Sperber große Jagdreviere von 6-7 km² nutzt (BEZZEL, 1985) und ein erheblicher negativer Einfluss auf sein Nahrungsspektrum durch die Eingriffe nicht erwartet wird. Dennoch sollte auch in Anbetracht des Sperbers die Bauzeitenregelung beachtet werden.

Schwarzspecht:

Auch der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten und ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“. Es konnte auf den Untersuchungsflächen A und C eine Brutzeitfeststellung erfolgen. Die Neststandorte werden außerhalb der Untersuchungsflächen vermutet. Entsprechende Bruthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Hier gilt ebenfalls, dass Nahrungshabitate nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und somit für den Schwarzspecht lediglich die Bauzeitenregelung beachtet werden sollte. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den genutzten Nahrungshabitaten, der sich negativ

auf die Reproduktion des Schwarzspechtes auswirken könnte, kann nicht nachgewiesen werden, da der der Schwarzspecht große Reviere von mindestens 250-400 ha, häufiger aber 500-1500 ha Waldfläche nutzt (BEZZEL, 1985).

Rauchschwalbe:

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen jedoch als nicht gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“. Im Rahmen der Kartierung der Avifauna konnten mehrere Brutpaare / Nester in den Gebäuden der Tierhaltung (Untersuchungsfläche C) festgestellt werden. Baubedingt könnte es, insbesondere im Fall eines Abriss der Gebäude, zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Daher sind auch für die Rauchschwalben die Bauzeitenregelungen zu beachten. Darüber hinaus sind bei einem Abriss der Gebäude und einem Totalverlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Es sind mindestens zehn geeignete Nisthilfen in neu gebauten Gebäuden oder geeigneten Nachbargebäuden im Umfeld fachgerecht anzubringen und einer Erfolgskontrolle (Monitoring) zu unterziehen.

Fledermäuse:

Zur Erfassung wurden insgesamt 5 Begehungen der Untersuchungsflächen mittels visueller Beobachtung und mit Hilfe von Ultraschalldetektoren durchgeführt. Durch die angewandte Methode können nicht alle Fledermausarten sicher bis auf die Art-Ebene bestimmt werden. Ziel der Methode war es daher geeignete Quartiersstrukturen ausfindig zu machen.

Die auf den Untersuchungsflächen oder angrenzenden Habitaten erfassten Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten und sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützt. Im Rahmen der Untersuchungen konnten jedoch keine Quartiersnachweise erbracht werden. Es können jedoch Quartiere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, Baumhöhlen etc. nicht ausgeschlossen werden.

Die Baumbestände innerhalb der Untersuchungsflächen bieten aufgrund der Baumartenzusammensetzung nur wenig potenzielle Quartiermöglichkeiten. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass die im Gebiet nachgewiesenen oder vermuteten sog. „Waldfledermäuse“ potenzielle Quartiere auf den Untersuchungsflächen auch zur Fortpflanzung nutzen. Gleichwohl der Bauzeitenregelung bei der Avifauna sollten Fällarbeiten daher auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar begrenzt werden. Zusätzlich sollten die Baumhöhlen auch in diesem Zeitraum nach Möglichkeit durch Fachpersonal kontrolliert und bis zur Fällung versiegelt werden. Gleiches gilt für die sog. „Gebäudefledermäuse“. Hier sollten die Gebäude vor dem Abriss ebenfalls auf anwesende Fledermäuse kontrolliert werden.

Zudem müssen Fäll- und Abrissarbeiten von funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) flankiert werden. Hier sind entsprechende Ersatzquartiere durch Fledermauskästen bereitzustellen. Die Anzahl und die Art der Anbringung etc. werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes beschrieben und entsprechend festgesetzt.

Zusammenfassung:

Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung festgestellt, dass durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch begleitende CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt werden. Eine detaillierte Beschreibung und Festsetzung der CEF-Maßnahmen und

der Vermeidungsmaßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 35) erfolgen.¹⁶

13.4 Vermeidung und Minderung

Mit der Standortwahl des Änderungsbereiches und dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 35 geplanten Erhalt der nördlichen Eingrünung und der vorhandenen zusammenhängenden Pflanzungen/Gehölzbestände und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsminimierung gegeben. So können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Diese bleiben somit als Lebensraum erhalten und leisten einen Beitrag zu einer Eingrünung und Durchgrünung des Änderungsbereiches.

Für neu anzulegende Fußwege werden zudem im Bebauungsplan wasserdurchlässige Befestigungen gefordert.

Generell wird zumindest der Bereich des Tierparks im Süden des Änderungsbereichs (in Abgrenzung von dem infrastrukturell geprägten Bereich des Freizeitparks im Norden) auch künftig ausweislich der B-Plan-Festsetzungen durch eine geringe Versiegelung gekennzeichnet sein.

13.5 Waldumwandlung

Die von der vorliegenden Änderungsplanung *planerisch* betroffenen Waldflächen umfassen ca.:

- A) im Nordwesten: 6,1 ha
- B) im Süden / Südosten: 10 ha
- C) im Osten (Waldzunge im mittleren Teil des Änderungsbereichs): 8,6 ha

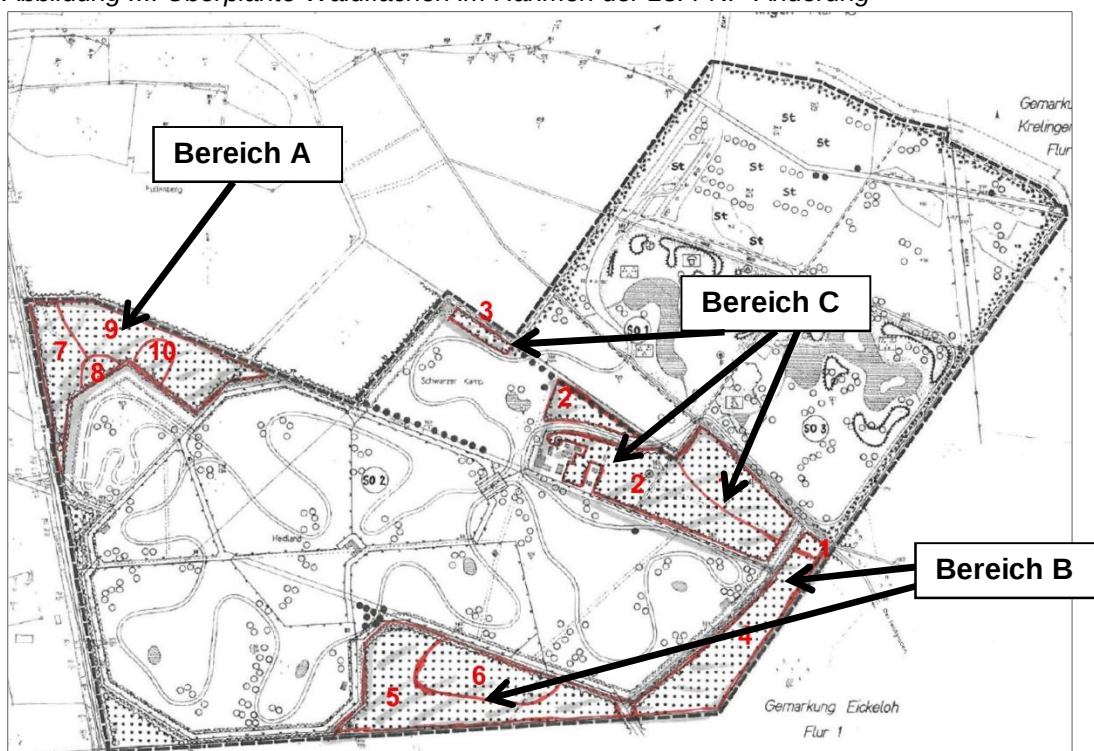
Die generelle Inanspruchnahme von Waldflächen als einzige mögliche flächige Erweiterungsmöglichkeiten ist alternativlos. Die nördlich und nordwestlich gelegenen, sich für eine Erweiterung des Parks aufdrängenden, landwirtschaftlichen Flächen sind nicht verfügbar. Hierzu hat es seitens der Gemeinde wie auch des Parks mehrfach Gespräche mit dem betroffenen Landwirt gegeben. Der vollständige Verzicht auf Erweiterungsoptionen ist für den Serengeti-Park mit seinen flächenintensiven Nutzungen ebenfalls nicht zukunftsgerichtet: Einer weiteren Verdichtung der Nutzungen im Nordteil sind Grenzen gesetzt: flächenintensivere Nutzungen können hier nicht entwickelt werden. Die Tiergehege im Südteil, die das Markenzeichen des Parks sind, können ebenfalls nicht reduziert werden, ohne dass dies zu Lasten der Attraktivität des Parks und / oder der Haltungsbedingungen der Tiere ginge.

Daher hat sich die Samtgemeinde Ahlden im Sinne der mittel- bis langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Serengeti-Parks entschieden, zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sämtliche im Eigentum des Parks stehenden Flächen – inkl. der Waldflächen – als Sonstiges Sonderbaugebiet darzustellen.

Der folgenden Abbildung III sind die hier überplanten Waldflächen zu entnehmen. Die südwestliche Waldspitze bleibt von der Änderung unberührt.

¹⁶ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 35 „Freizeit- und Serengetipark“ (2016/2018)

Abbildung III: Überplante Waldflächen im Rahmen der 18. FNP-Änderung¹⁷



Für den überwiegenden, bereits bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Teil des Parks stellt die Gemeinde Hodenhagen derzeit den Bebauungsplan Nr. 35 auf, der bedarfsgerechte, möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Teilbereiche offeriert. Dieser Plan überplant jedoch nur einen Teil der Waldflächen des o.g. Bereichs C: Der überwiegende Wald und dabei die Gesamtflächen A und B bleiben unberührt, da es hierfür aktuell kein kurzfristiges Umwandlungserfordernis gibt. Auf Grundlage eines genehmigten Flächennutzungsplans kann die Gemeinde Hodenhagen jedoch bedarfsgerecht und vergleichsweise schnell weitere schrittweise Bebauungspläne aufstellen, um sich konkret abzeichnende Entwicklungsvorstellungen umzusetzen, dies gilt vor allem für den Bereich B: Für die Fläche im Süden besteht ein Konzept, wonach dort Beherbergung in Einzelhütten vorgesehen ist. Diese Nutzungsvorstellungen stehen in Einklang mit raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, wie gutachterlich nachgewiesen wurde.

Für den Bereich A gilt: U.a. mit Blick auf die Vorbelastung des Areals als Sandgrube hält die Samtgemeinde die Einbeziehung des Bereichs A in diese FNP-Änderung für begründet, da dort tendenziell ruhigere Nutzungen realisierbar sind. In der verbindlichen Bauleitplanung bleibt dieser Bereich vorerst Wald.

Für den Bereich C gilt: Die teilweise Überführung der hier angesprochenen zentralen Waldzunge in Baugebiete ist geboten. Die Lage dieses Areals inmitten der Baugebiete bietet beste Voraussetzungen für eine Erweiterung. Dabei befinden sich auch derzeit schon vereinzelte Nutzungen innerhalb dieses Areals. Mit Blick auf den Bestand vor Ort und die zentrale Lage lässt sich die Einbeziehung dieses Bereichs ohne weitere Ausführungen begründen. Auch in der verbindlichen Bauleitplanung wird ein erheblicher Teil dieses Bereichs C überplant und damit die Waldumwandlung vorgenommen.

¹⁷ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017: Die angegebenen Ziffern grenzen in Hinblick auf den zu ermittelnden forstlichen Ersatz unterschiedliche Waldqualitäten ab.

D.h. zusammenfassend: Auf Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll jedoch eine Inanspruchnahme der Flächen für eine mittel- bis langfristige Entwicklung von rd. 20 Jahren vorbereitet werden. Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Serengeti-Parks, als überregional wirksamer Anziehungspunkt für Freizeittourismus mit positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktfolgen für die Gemeinde und die Region. Damit werden auch bestehende Arbeitsplätze gesichert, neue geschaffen die Region nachhaltig gestärkt. Der Park wird im RROP des Landkreises Heidekreis als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Die betroffenen Waldflächen befinden sich im Besitz der Betreiber des Serengeti-Parks. Es ist daher davon auszugehen, dass wirtschaftliche Interessen Dritter bezüglich der Waldbewirtschaftung nicht berührt werden.

13.6 Kompensation, Überwachung

Konkret kann der Umfang der Waldumwandlung nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden, zumal auch erst der Bebauungsplan zu einer Waldumwandlung führt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine waldfachliche Stellungnahme ausgearbeitet, in der von einem Fachgutachter jeweils die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion bewertet wurden. Auf Grundlage dieser Beurteilung wird der erforderliche Umfang des Ersatzes der Waldflächen auf B-Plan Ebene bestimmt, da im Rahmen der hier vorliegenden FNP-Änderung die mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden sollen. Die konkret kurzfristig in Anspruch zu nehmenden Waldflächen werden auf B-Plan Ebene näher beschrieben, sowie auch der konkrete (Wald)- Ersatz und Flächennachweis.

Ein forstfachliches Gutachten hat jedoch sämtliche potentiellen Umwandlungsflächen berücksichtigt, so dass sich für die Bereiche A, B und C der zu erwartende forstliche Ersatz herleiten lässt. Ebenso umfassten auch die artenschutzrechtlichen Erhebungen sämtliche potentiellen Umwandlungsflächen, so dass sich – sofern auf Bebauungsplanebene dann geboten – auch dazu dezidierte Aussagen machen lassen. Fest steht: Etwaige artenschutzrechtliche Belange stehen der Inanspruchnahme sämtlicher potentieller Waldumwandlungsflächen zumindest nicht von vornherein entgegen. Nähere Aussagen dazu finden sich im Umweltbericht.

Zum Umfang des forstlichen Ersatzes:

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) wurde eine forstfachliche Stellungnahme zur Bewertung der betroffenen Waldfunktionen und zur Ermittlung der Höhe der Ersatzaufforstung für die gesamten Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ausgearbeitet.

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

Tabelle 3: Wertigkeit der Waldbestände¹⁸ - Bereiche analog Tabelle III, siehe oben.

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

Bestand (Lage siehe Abb. 1)	Fläche [m²]	Zuschlag für Sonder- situation	Wertigkeitsstufe				
			Nutz- funktion	Schutz- funktion	Erholungs- funktion	Gesamt- wertigkeit	
1	29.330	-	2	3	2	2,3	Bereich C
2	53.550	-	2	3	2	2,3	
3	3.330	-	2	3	1	2,0	
4	35.100	-	2	3	1	2,0	Bereich B
5	42.850	-	3	3	1	2,3	
6	21.450	-	2	2	1	1,7	
7	13.090	-	2	3	2	2,3	Bereich A
8	3.200	-	Nichtholzbodenfläche				
9	31.400	-	2	3	2	2,3	
10	4.670	-	2	2	2	2,0	

Anhand der vom Gutachter bestimmten Wertigkeit der Waldbestände kann der erforderliche Ersatzaufforstungsbedarf hergeleitet werden, siehe Tabelle 2:

Tabelle 4: Übersicht Waldflächen

Bereich	Fläche = Ersatzaufforstungs- bedarf (Aufforstung Verhält- nis 1:1)	Ersatzaufforstungsbedarf (<u>Aufforstungsbedarf gesamt</u> <u>inkl. Wertigkeit</u>)
A	60.780 m ²	rd. 11 ha
B	99.400 m ²	rd. 20 ha
C	86.200 m ²	rd. 20 ha
gesamt	246.380 m²	rd. 51 ha

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allerdings davon auszugehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kurzfristig rd. 4,2 ha Wald umgewandelt werden sollen. Unter Berücksichtigung des Ersatzaufforstungsverhältnisses wird ein Aufforstungsbedarf von rd. 5,8 ha notwendig. Diese Flächen werden zum Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes benannt und vertraglich gesichert.

Unbenommen dessen erfolgt hier ein Überblick über potentiell verfügbare Aufforstungsflächen bzw. Möglichkeiten zur Realisierung der erforderlichen Gesamtmaßnahmen: Die Samtgemeinde Ahlden und die Gemeinde Hodenhagen haben in Abstimmung mit dem Parkbetreiber sowie unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde Flächen ausfindig gemacht, die potentiell als Aufforstungsflächen geeignet sind. Diese Flächen umfassen in der Summe ca. 45 ha. Ergänzt durch weitere Maßnahmen, z.B. die Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungsflächen innerhalb vorhandener Flächenpools externer Anbieter (z.B. FEAM Schneverdingen, Naturschutzstiftung Heidepark, Carsten Avenriep, Soltau u.a.) können die erforderlichen Aufforstungsflächen von rd. 51 ha, siehe oben, nachgewiesen werden – wobei nochmals klarzustellen ist, dass der Park die dem zu Grunde liegende Waldumwandlung niemals in einem Zuge durchführen wird, sondern schrittweise, nach Erfordernis, und demgemäß auch die Bereitstellung der Ersatzflächen schrittweise, im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren, erfolgen kann.

Insofern bedarf es zum jetzigen Zeitpunkt und auf dieser Planungsebene auch keines verbindlichen Nachweises, dass die genannten Flächen verfügbar sind. Es hat dazu Ge-

¹⁸ Arbeitsgruppe Land und Wasser, Celle: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Oktober 2017

sprache mit vereinzelt Eigentümern gegeben, die zumindest eine mittelfristige Verfügbarkeit der Flächen möglich erscheinen lassen.

Wichtiger ist: Die in Rede stehenden sind grundsätzlich geeignet, eine Aufforstung durchzuführen. Ob und inwiefern mit Blick auf die schrittweise Durchführung die Erfordernisse einer eventuellen UVP-Vorprüfung dabei zum Tragen kommen, kann an dieser Stelle außen vor bleiben, ebenso die Frage, ob und wie die im vorhergehenden Abschnitt angesprochenen FFH-Belange bewältigt werden können.

Fläche 1 umfasst einen ca. 25 ha großen Bereich im Allerbruch, begrenzt im Norden durch die Hudemühlener Meiß, im Süden durch die Meiß, im Osten durch den Krusenhausener Bach und im Westen durch die Bahntrasse, Flur 18 und 19 der Gemarkung Hodenhagen. Es handelt sich um Ackerflächen, die ganz überwiegend in Pacht bewirtschaftet werden. Mit Blick auf die aktuelle Überprüfung der Hochwassersituation von Aller und Meiß ist der Bereich ein potentiell Retentionsgebiet für die Meiß, wenn der bestehende Meißedeich ggf. nach Norden verlegt würde. Das bedeutet, dass die Fläche für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht verfügbar wäre und sich eine Aufforstung, z.B. als Auenwald, aufdrängen würde. Die Untere Naturschutzbehörde hat angedeutet, dass sie diese Zielkonzeption mittragen würde.

Fläche 2 umfasst eine ca. 20 ha große Fläche im nördlichen Allerbogen, südwestlich der Ortslage Hodenhagen, angrenzend an bereits im Eigentum des Landkreises befindliche Flächen, Flur 21 der Gemarkung Hodenhagen. Es handelt sich überwiegend um Grünlandflächen, zum Teil um Ackerflächen. Hier böte sich eine Fortsetzung der Landkreisflächen mittels geeigneter Baumpflanzungen an, um den Naturraum im Niederungsbereich der Aller mit Blick auf Natura-2000 Zielsetzungen zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch für diese Fläche gilt, dass die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld grundsätzliche Zustimmung signalisiert hat.

Im Kontext zu möglichen Aufforstungsmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass zur Pflanzung von Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG) unterliegen, ausschließlich nach dem Forstgutvermehrungsgesetz zugelassene Forstpflanzen- und Forstsamenbetrieben vertriebenes, zugelassenes und standortgerechtes Pflanzenmaterial verwendet werden sollen. Ferner sollen bei Pflanzungen in der freien Landschaft, auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, ausschließlich standortheimisches und gebietsheimisches (autochtones) Pflanzenmaterial verwendet werden.

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 Hodenhagen erfolgen (Monitoring), um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Gemeinde sollte insb. gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein. Die Gemeinde Hodenhagen ist angehalten, die Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren und ggf. deren Ausführung durchzusetzen. Die Kontrolle der funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist ebenfalls durch die Gemeinde durchzuführen (Monitoring).

Die Überwachung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

13.7 Allg. verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Größe von ca. 145 ha und wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen des „Serengeti-Parks“. Dazu gehören die Fahrgeschäfte, die kleinteiligen Nutzungen im nördlichen Bereich sowie auch die Übernachtungsmöglichkeiten im westlichen und nördlichen Bereich und die Freiflächen zur Tierhaltung im südlichen Bereich.

Ziele der Planung:

Mit der hier vorliegenden Planung sollen die Flächen und baulichen Anlagen des ortsansässigen Tier- und Freizeitparks planungsrechtlich gesichert und dem Park die Möglichkeit einer Weiterentwicklung eröffnet werden. Zu diesem Zweck werden für den gesamten Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. Dabei werden mitunter auch als Wald dargestellte Flächen *und die faktisch als Wald genutzte Flächen* einer *mittel- bis langfristigen* baulichen Nutzung zugeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Waldflächen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fachgutachterlich untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen unberührt bleiben.

Die Lärmauswirkungen wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plans gutachterlich überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte durch die Emissionskontingentierung auch an den am stärksten betroffenen Aufpunkten (Eickeloh) um mind. 6 dB(A) unterschritten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere der schutzbedürftigen Wohnnutzungen, ist somit nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Waldflächen zu erwarten. Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete sind die Eingriffe bereits zulässig. Ein Ausgleich ist für diese Flächen nicht zu erbringen. Eine Bilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. Aufgrund der randlichen Eingrünung im zukünftigen B-Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen. Die Höhenentwicklung wird zwar bereichsweise über die Baumwipfelhöhen hinausgehen, das flache Relief des Landschaftsteilraums lässt jedoch keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Kompensation des Eingriffs:

Im Zuge dieser FNP-Änderung werden die im rechtswirksamen FNP bisher als Waldflächen dargestellte Flächen als Sonstige Sondergebiete dargestellt. Hier soll auf Ebene des FNPs eine mittelfristige Entwicklung des Parks gesichert werden. Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird nur ein Teil der Waldflächen als Sondergebiete festgesetzt und somit einer kurzfristigen Entwicklung zugeführt. Hierzu werden die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen, auf Grundlage des forstfachlichen Gutachtens, zum Satzungsbeschluss gesichert. Samtgemeinde / Gemeinde können innerhalb der

Gemarkung Hodenhagen potentiell geeignete Aufforstungsflächen nachweisen, mittels derer der erforderliche Erstaufforstungsumfang nahezu vollständig abgedeckt werden kann.

Planungsalternativen:

Eine Standortdiskussion scheidet aufgrund der Tatsache aus, dass es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Bestandssicherung und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten handelt. Diese müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Alternative Ergänzungsflächen anstelle der in Anspruch genommenen Waldrandflächen existieren nicht. Alternative Darstellungsmöglichkeiten stellen sich ebenso nicht dar, da nur eine Nutzung als Freizeitpark auch zukünftig im Änderungsbereich erfolgen soll.

Teil C:

14. Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Das Ergebnis der Abwägung ist der Anlage 8 zu entnehmen.

Beschlussfassung:

Der Rat der Samtgemeinde Ahlden hat die 18. 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, Februar 2018