

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2018).

Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im September 2018
gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 09.03.2018 bis 11.04.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang vom 09.03.2018 bis 11.04.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 20.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 15.06.2018 bis 06.08.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 26. Juni 2018 bis einschließlich Freitag, den 03. August 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.
Hanstedt, den 08.11.2018
Der Gemeindedirektor
Siegel
gez. O. Muus

Inkrafttreten
Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2018, im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 15.11.2018, rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 19.11.2018
Der Gemeindedirektor
Siegel
gez. O. Muus

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den
Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“ werden vollständig wiedergeben. Die Passagen, die Gegenstand der 1. Änderung sind, sind **schwarz** eingetragen.

1. Festsetzungen für die Sondergebiete

1.1. Für alle Sondergebiete wird die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäuden darf max. 12 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens betragen.

Abweichend von Satz 1 und 2 wird in dem in der Planzeichnung der 1. Änderung abgegrenzten Bereich des geplanten Aussichtsturms im „Sonstiges Sondergebiet 6“ (S06) die Zahl der Vollgeschosse auf max. 13 begrenzt. Die Oberkante von Gebäuden innerhalb des Bereichs mit 13 Vollgeschossen darf max. 50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche betragen.

Mind. 20% der Fläche des jeweiligen Sondergebiets ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und als gärtnerische Anlage oder mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.2. Im Sondergebiet 1 sind zentrale Anlagen des Parks zulässig, z. B. Eingangsgebäude, Verwaltung, Gastronomie, Werkstätten, Versorgungs- und Betriebsanlagen, Schulungs- und Informationseinrichtungen, Spielplatz mit Freizeiteinrichtungen sowie bauliche Anlagen für Tierhaltung und Präsentation.

1.3. Im Sondergebiet 2 ist eine verdichtete Gehegenanlage mit baulichen Anlagen zur Tierhaltung und Präsentation wie z. B. die Errichtung eines Bauernhofes als Schauobjekt mit typischer Tierhaltung, mit Schulungs-, Informations- und Freizeiteinrichtungen zulässig.

1.4. Im Sondergebiet 3 sind betriebliche Einrichtungen wie z. B. Lagerräume, Werkstätten, Versorgungsanlagen und betriebszugehöriges Wohnen zulässig.

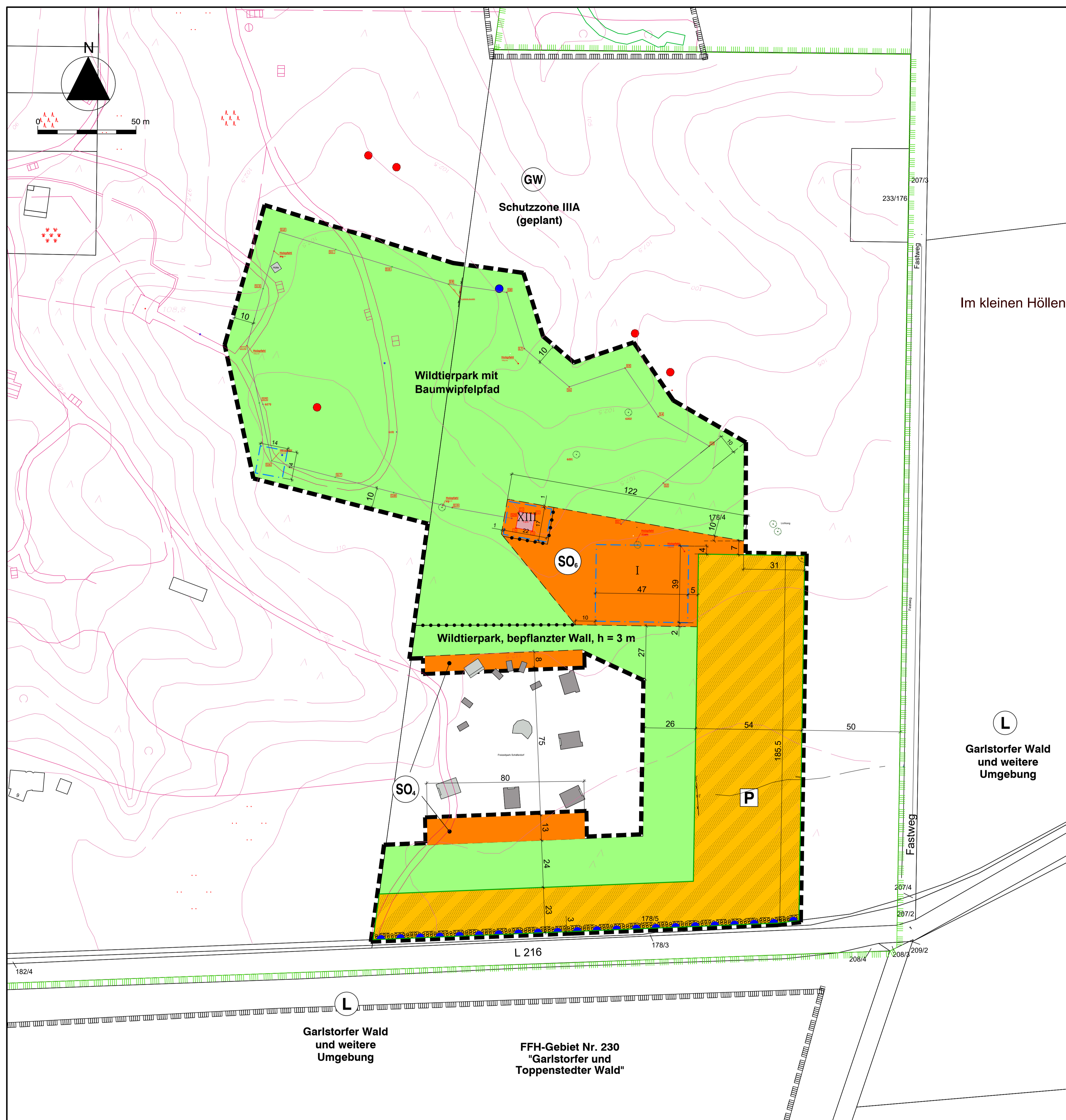
1.5. Im Sondergebiet 4 sind Erholungseinrichtungen mit Gastronomie, Anlagen für die Tierhaltung und Präsentation und bis zu zwei Betriebswohnungen für Tierpfleger zulässig.

1.6. Auf dem Sondergebiet 5 sind gastronomische Einrichtungen und dazugehörige Freizeitanlagen zulässig.

1.7. Im „Sonstigen Sondergebiet 6“ (S06) sind zulässig: Eingangsgebäude, Gastronomie, Aussichtsturm, sanitäre Einrichtungen, Informations- und Verkaufseinrichtungen.

2. Festsetzungen für die übrigen Flächen

2.1. (1) In der privaten Grünfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
30.000 qm Tierhege mit der Tierhaltung dienenden Gebäuden, Gebäuden der Infrastruktur sowie in die Grünfläche integrierte Freizeitanlagen, die mit den Zielen des Wildtierparks vereinbar sind.
103.000 qm offene Tierhege, gärtnerische Anlagen, Teiche und Wegeflächen.
103.000 qm Tierhege mit Gehölzstrukturen und
120.000 qm Flächen mit Gehölzstrukturen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet SO Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**
- XIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- private Grünfläche Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Höhlen- bzw. Habitatbaum
 - Horstbaum
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: FFH-Gebiet
 - Grundwasser- und Quellschutzgebiet

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.
Hanstedt, den
Der Gemeindedirektor

Fortsetzung: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.9 Als Ausgleich für die Fällung von potenziellen Quartierbäumen für Fledermause sind als Vorsorgegründe zeitlich vorgezogen (CEF-Maßnahme) 3 x 10 Fledermauskästen als sogenannte Kastengruppen auf den im Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen B, C und E) sowie auf den „Privaten Grünflächen mit Gehölzstrukturen“ aufzuhängen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Empfohlen wird die Auswahl drei verschiedener Kästentypen (Rundkastentypen (z. B. Fledermaushöhle und Großraumhöhle) und Flachkästen). Das Aufhängen der Kästen ist von einer Feldermausfachkraft durchzuführen.

HINWEIS

Die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans gilt im Änderungsbereich unverändert weiter.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 08.11.2018

gez. O. Muus

Gemeindedirektor

gez. Gerhard Schlierhorn

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zu den vorgenannten Nutzungen ist innerhalb der „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wildtierpark mit Baumwipfelpfad“ die Errichtung eines Baumwipfelpfades und die Herstellung eines Waldlehrpfades zulässig.

Innerhalb der „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wildtierpark, Lärmschutzwand“ ist die Herstellung eines Lärmschutzwalls mit einer Gesamthöhe von max. 3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Der Lärmschutzwand ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

(2) In den Tierhegen sind die gem. der Genehmigung nach § 45 NNatSchG notwendigen Einrichtungen wie z. B. Ställe, Unterstände, Volieren, Futteranlagen, Tränken, Einfriedigungen, Schutzanlagen, Präsentations- und Schauräume, Aussichtsplattformen und Besuchertribünen, Anlagen zur Information u. ä. zulässig.

(3) Gebäude der Infrastruktur (z. B. Schutzhütten, Toiletten, Info-Stände oder Kioske) sind in der privaten Grünfläche mit einer Grundfläche von bis zu 40 qm zulässig.

(4) Die Breite der Wege in der privaten Grünfläche wird auf 3,5 m begrenzt; für Bereiche mit starkem Besucherverkehr ist eine Breite von max. 6 m zulässig.

(5) In Gehegen mit Gehölzstrukturen sind mind. 30 % der Gehegefläche als Laubmischwald zu erhalten oder zu entwickeln.

(6) Die auf den Flächen mit Gehölzstrukturen vorhandenen Nadelbaumkulturen sind in naturnahe Laubmischbaum-Flächen umzuwandeln; die Laub-, Bruch- und Sumpfbaum-Zonen sind zu erhalten und zu entwickeln. Es sind als Entnahme nur Einzelschläge zulässig. Das Aufkommen von natürlichem Aufwuchs ist zu fördern. Totholz ist im Bestand zu belassen, wenn die Verkehrssicherungspflicht nicht beeinträchtigt wird. Ein Anteil von Lichtungsfluren von mind. 5% ist auf wechselnden Standorten zu erhalten.

2.2. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

(1) Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Laubmischwald zu erhalten und zu sichern.

(2) Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen (Nadelwald) sind durch Einzelschläge, natürlichen Aufwuchs und Unterpflanzungsmaßnahmen in einen naturnahen Laubmischwald umzuwandeln.

(3) Die mit „C“ gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Bruch- und Sumpfwald zu erhalten und zu sichern.

(4) Die mit „D“ gekennzeichneten Flächen sind durch natürlichen Aufwuchs und Befehlungsmaßnahmen als naturnaher Bruch- und Sumpfwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(5) Auf der mit „E“ gekennzeichneten Fläche ist die artenreiche Krautflur als Waldlichtung durch freie Sukzession und Verhinderung der Bestockung mit Wald zu erhalten und zu sichern.

(6) 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten offenen Wasserläufe sind zu renaturieren bzw. zu erhalten und in den Gefelgflächen mit einem beidseitigen je 2,5 m breiten Streifen durch Einzäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Anlegung von Übergängen ist eine Unterbrechung mit Verrohrung bis zu einer Länge von 5 m zulässig. Eine Befestigung der Gewässer ist nur in bewuchsfähiger Bauweise zulässig.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzgebiete für Oberflächengewässer sind als Schönungssteiche mit einem vielfältigen Uferprofil sowie mit großflächigen Röhricht- und Sumpfbänken naturnah herzustellen.

2.5 Waldränder sind in einer Breite von 5 bis 10 m mit einem Waldmantel aus angepflanzten heimischen Gebüscharten und einem angrenzenden krautigen Waldsaum mehrstufig aufzubauen.

2.6 Soweit die Parkplatzfläche nicht gleichzeitig als Grünland genutzt wird, ist im Bereich der Stellplätze je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abweichend von Satz 1 ist im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Parkplatzfläche je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte 3 m breite Pflanzstreifen entlang der Landesstraße L 216 ist mit einer 1-2 reihige Gehölzflanzung aus standortgerechten Straucharten gem. Artenlisten als Anhang zum Grundordnungsplan anzulegen (Abstand zwischen den Reihen und in der Reihe von 1 m, bei zwei Reihen Pflanzung im Versatz).

2.7 Für Baum- und Strauchpflanzungen außerhalb der Sondergebiete sind standortgerechte, einheimische Arten gem. Artenlisten als Anhang zum Grundordnungsplan zu verwenden.

2.8 Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Da es sich beim Quartierpotenzial für Fledermäuse im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans um Taggesverstecke oder Wochenstuben handelt, werden als konfliktärteste Zeiträume für Baumfällungen die Monate Dezember und Januar empfohlen.

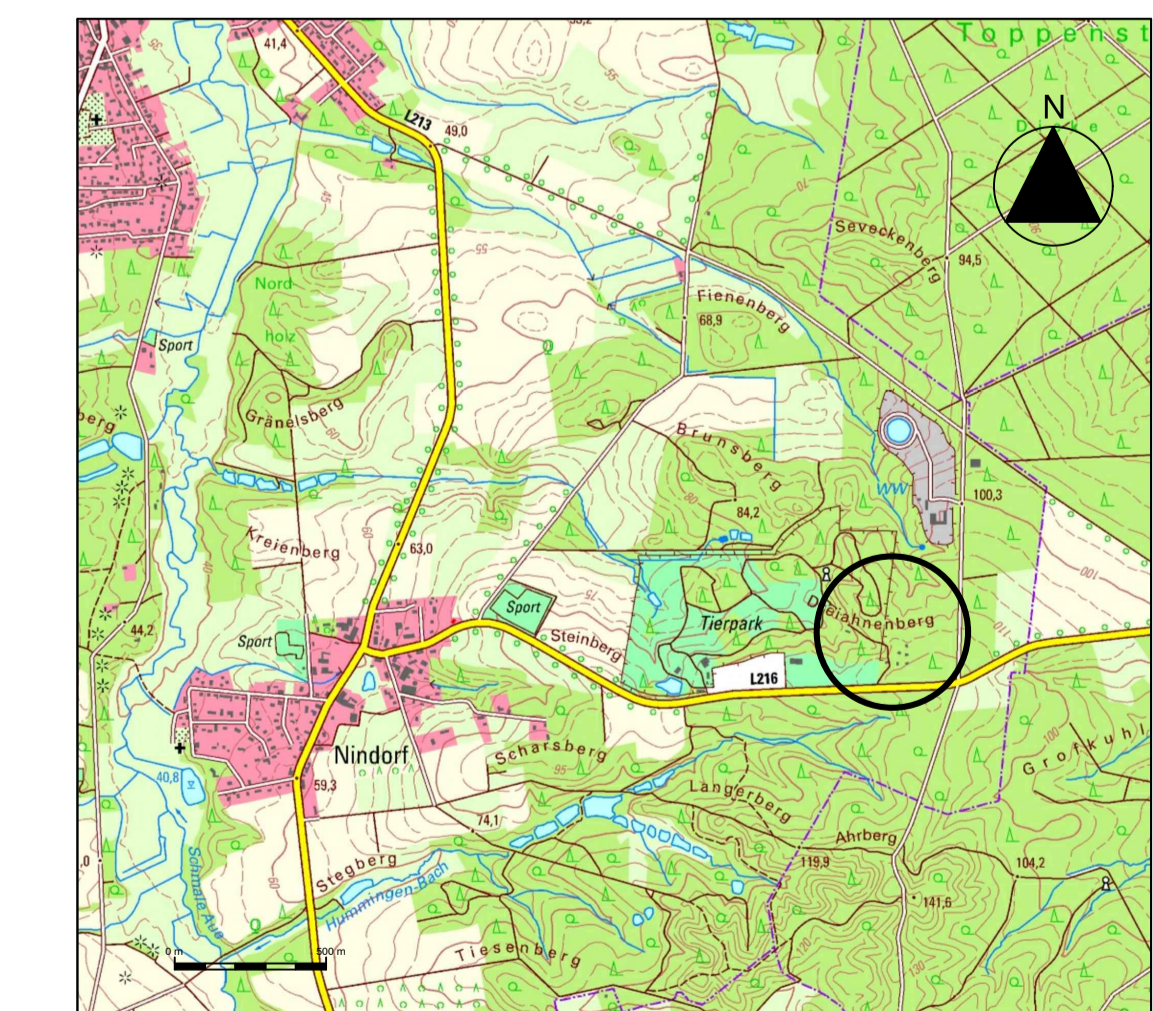
Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologischer Fachmann für Fledermäuse) durchzuführen. Dies gilt sowohl für die Entfernung als für den Rückschnitt von Gehölzen.

Gemeinde Hanstedt Landkreis Harburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2018

Susanne Vogel
Architektin
Bauunterlage

In Zusammenarbeit mit:
Planungsgruppe Umwelt

Kontaktdaten:
Katharinenstraße 14 A
30169 Hannover
Tel.: 0511 97 34 80 80
Fax: 0511 43 34 40
Internet: www.planungsgruppe.de
E-Mail: vogel@planungsgruppe.de

03194780
30169 Hannover
Tel.: 0511 5194780