

# Gemeinde Hanstedt Samtgemeinde Hanstedt Landkreis Harburg

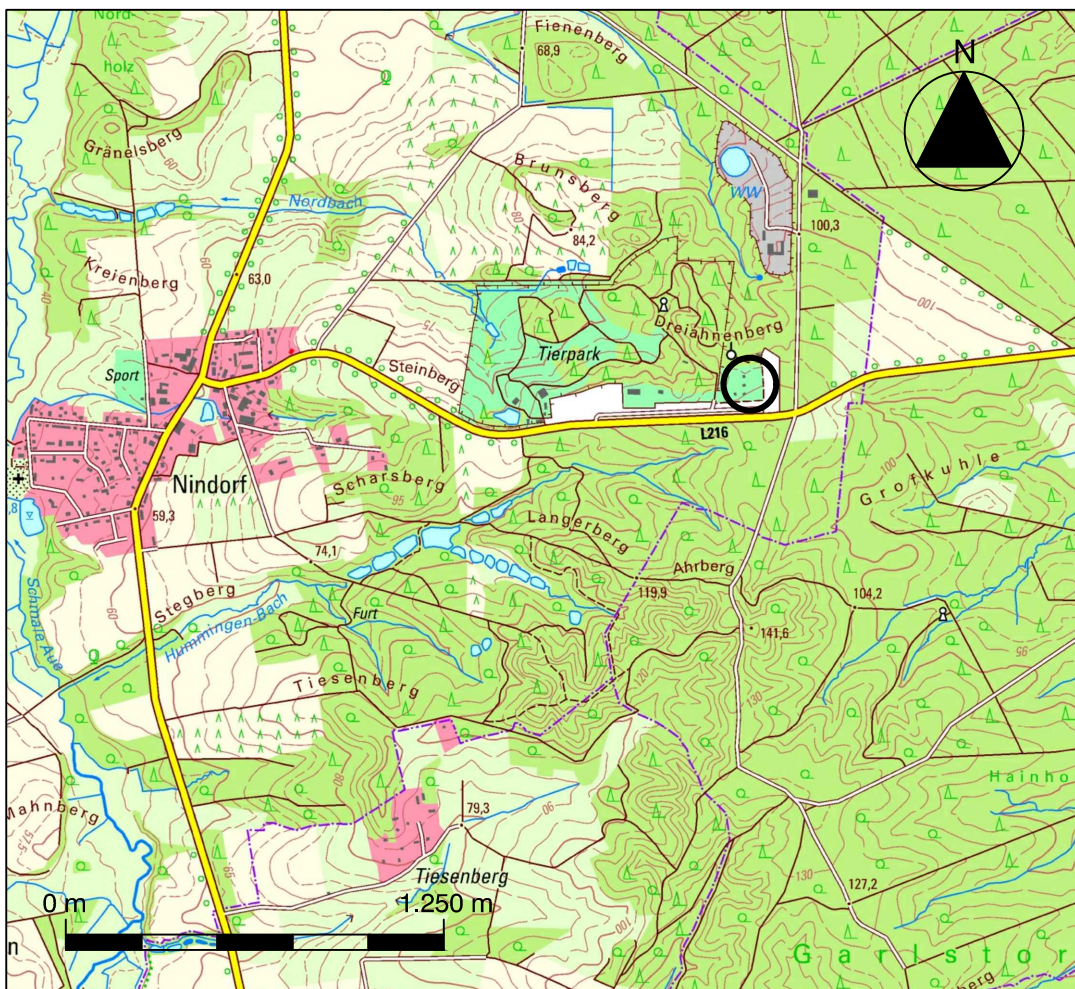


## 2. Änderung des Bebauungsplans "Wildtierpark Nindorf"

mit örtlicher Bauvorschrift

## Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2021

Susanne **Vogel**

Architektin  
Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. ÄNDERUNG

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 18.11.2021

Siegel

gez. Gerhard Schierhorn

gez. O. Muus

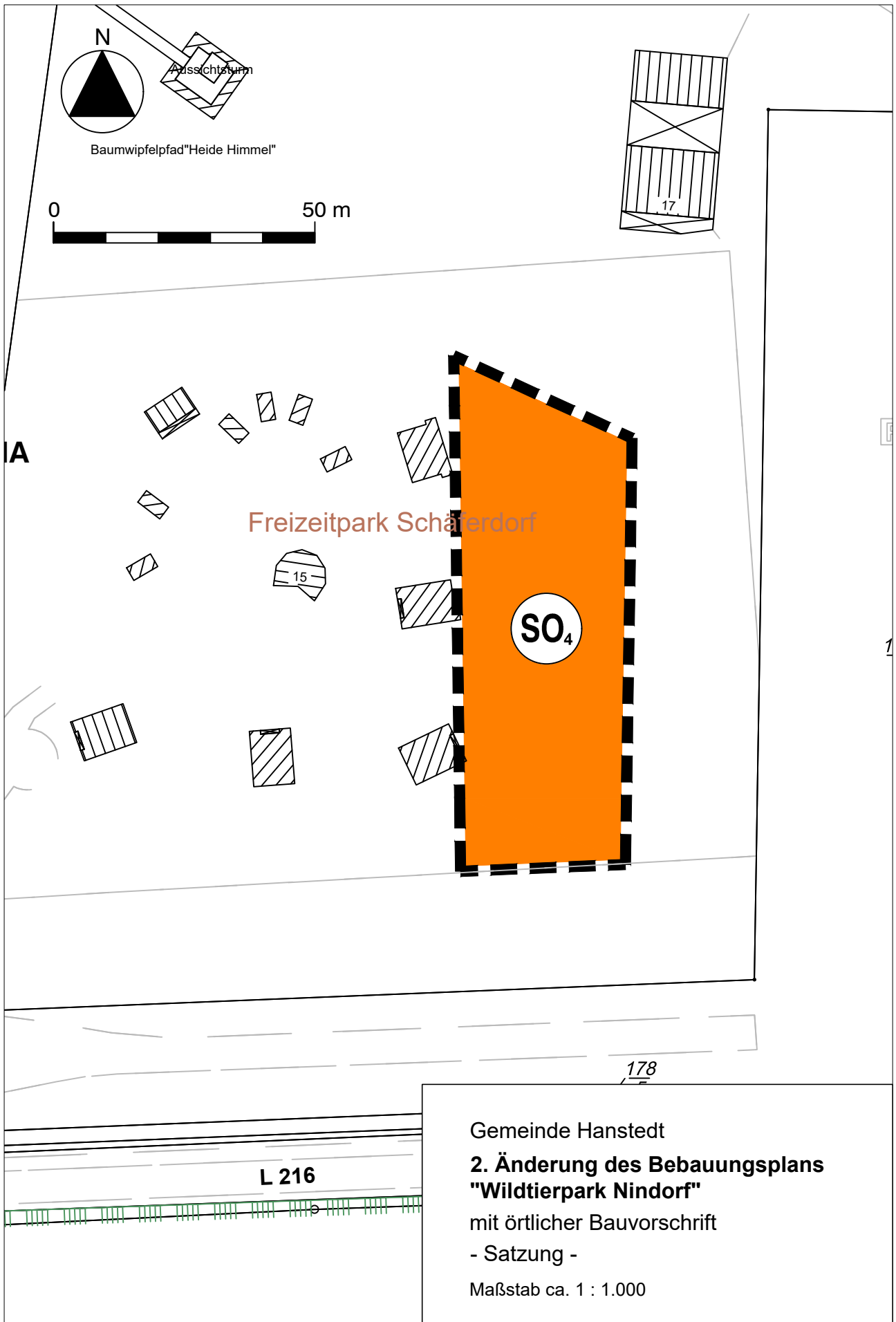
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- das GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄSSER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



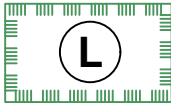
Sonstiges Sondergebiet SO<sub>4</sub>  
Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des  
Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet



Grundwasser- und Quellschutzgebiet

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“ wird wie folgt gefasst:

*1.5 Im Sondergebiet 4 sind Erholungseinrichtungen mit Gastronomie sowie Anlagen für die Tierhaltung und Präsentation zulässig.*

## HINWEISE:

Die übrigen **textlichen Festsetzungen** zum Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“ einschließlich der 1. Änderung werden unverändert und vollständig wiedergeben. Die Passagen, die den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen sind, sind **blau** markiert:

### 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 „Sonstigen 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. Eingangsbäude, 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 Gehegenutzung 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. Im Sondergebiet 5 sind gastronomische Einrichtungen und dazugehörige Freizeitanlagen zulässig.*

1.7. Im „Sonstigen Sondergebiet 6“ (SO<sub>6</sub>) 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 Tiergehege 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 Tiergehege, gärtnerische Anlagen, Teiche und Wegeflächen,

103.000 qm Tiergehege mit Gehölzstrukturen und

120.000 qm Flächen mit Gehölzstrukturen.

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, Lärmschutzwall“ ist die Herstellung eines Lärmschutzwalls mit einer Gesamthöhe von max. 3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

(2) In den Tiergehegen 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 Einzeleinschläge 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 Einzelein-schläge, natürlichen Aufwuchs und Unterpflanzungsmaßnahmen in einen natur-nahen Laubmischwald umzuwandeln.
- (3) Die mit "C" gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Bruch- und Sumpf-wald zu erhalten und zu sichern.
- (4) Die mit "D" gekennzeichneten Flächen sind durch natürlichen Aufwuchs und Bepflanzungsmaßnahmen als naturnaher Bruch- und Sumpfwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche ist die artenreiche Krautflur als Wald-lichtung durch freie Sukzession und Verhinderung der Bestockung mit Wald zu erhalten und zu sichern.
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten offenen Wasserläufe sind zu renaturieren bzw. zu erhalten und in den Gehegeflächen 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 zu-lässig.
- 2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzgebiete für Oberflächengewässer sind als Schönungssteiche mit einem vielfältigen Uferprofil sowie mit großflächigen Röhricht- und Sumpfbzonen naturnah herzustellen.
- 2.5 Waldränder sind in einer Breite von 5 bis 10 m mit einem Waldmantel aus ange-pflanzten heimischen Gebüscharten und einem angrenzenden krautigen Wald-saum mehrstufig aufzubauen.
- 2.6 Soweit die Parkplatzfläche nicht gleichzeitig als Grünland genutzt wird, ist im Be-reich der Stellplätze je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abweichend von Satz 1 ist im räumlichen Geltungsbe-reich der 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Parkplatzfläche je 10 Stell-plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans festge-setzte 3 m breite Pflanzstreifen entlang der Landesstraße L 216 ist mit einer 1-2 reihigen Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten gem. Artenlisten als Anhang zum Grünordnungsplan 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 standort-gerechte, einheimische Arten gem. Artenlisten als Anhang zum Grünordnungsplan 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 Tagesverstecke oder

*Wochenstuben handelt, werden als konfliktärmste 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 (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) durchzuführen. Dies gilt sowohl für die Entfernung als für den Rückschnitt von Gehölzen.*

*2.9 Als Ausgleich für die Fällung von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse sind aus 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 Kastentypen (Rundkastentypen (z. B. Fledermaushöhle und Großraumhöhle) und Flachkästen). Das Aufhängen der Kästen ist von einer Feldermausfachkraft durchzuführen.*

Die **örtliche Bauvorschrift** des Ursprungsplans gilt im Änderungsbereich unverändert weiter. Sie wird ebenfalls vollständig wiedergegeben:

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes

### **WILDTIERPARK NINDORF**

1. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
2. Die Außenwände der Gebäude im Plangebiet sind nur in gedeckten Farbönen zulässig; lichtreflektierende Materialien dürfen mit Ausnahme von farblosem Glas/ Kunststoff nicht verwendet werden. Fensterlose Außenwände über 30 qm Ansichtsfläche sind mit Schling- und/ oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.
3. Soweit keine natürlichen Materialien benutzt werden, sind als Farben für die Dacheindeckung der Gebäude im gesamten Plangebiet rot, rotbraun, braun, grün und anthrazit zulässig. Lichtdurchlässig Flächen sind zulässig für Wintergärten, Gewächshäuser und bei Gebäuden, die der Tierhaltung und Präsentation dienen.
4. Die Stellflächen und Zufahrten des Parkplatzes und die Wege in der privaten Grünfläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden; dies gilt nicht für die Zufahrten zu den Sondergebieten und für die ständig genutzten Stellflächen sowie für Bereiche, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht eine andere Befestigung erfordern.
5. Das unbelastete Niederschlagswasser der Sondergebiete und der baulichen Anlagen in der privaten Grünfläche ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen, verrieseln oder zu nutzen.
6. Ausnahme von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
7. Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 5 zuwiderhandelt und damit die Material- und Farbvorschriften für Außenwände und Dächer sowie die Vorschriften über die Befestigung der Stellflächen und Zufahrten sowie die Behandlung des Niederschlagswassers nicht beachtet.


2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, - Satzung -



# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  LGLN 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 Juni 2021).

## Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2021

gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 22.07.2021 bis 07.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 dem Entwurf der 2. Änderung 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 22.07.2021 bis 07.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, 03.08.2021 bis einschließlich Montag, den 06.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2021.

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 12.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## **Genehmigung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 18.11.2021

Siegel

Der Gemeindedirektor  
gez. O. Muus

## **Inkrafttreten**

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.12.2021 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 02.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 17.12.2021

Siegel

Der Gemeindedirektor  
gez. O. Muus

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. 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 2. 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

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor



**Begründung**  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans  
**„Wildtierpark Nindorf“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Gemeinde Hanstedt  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2021

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

## Inhaltsverzeichnis

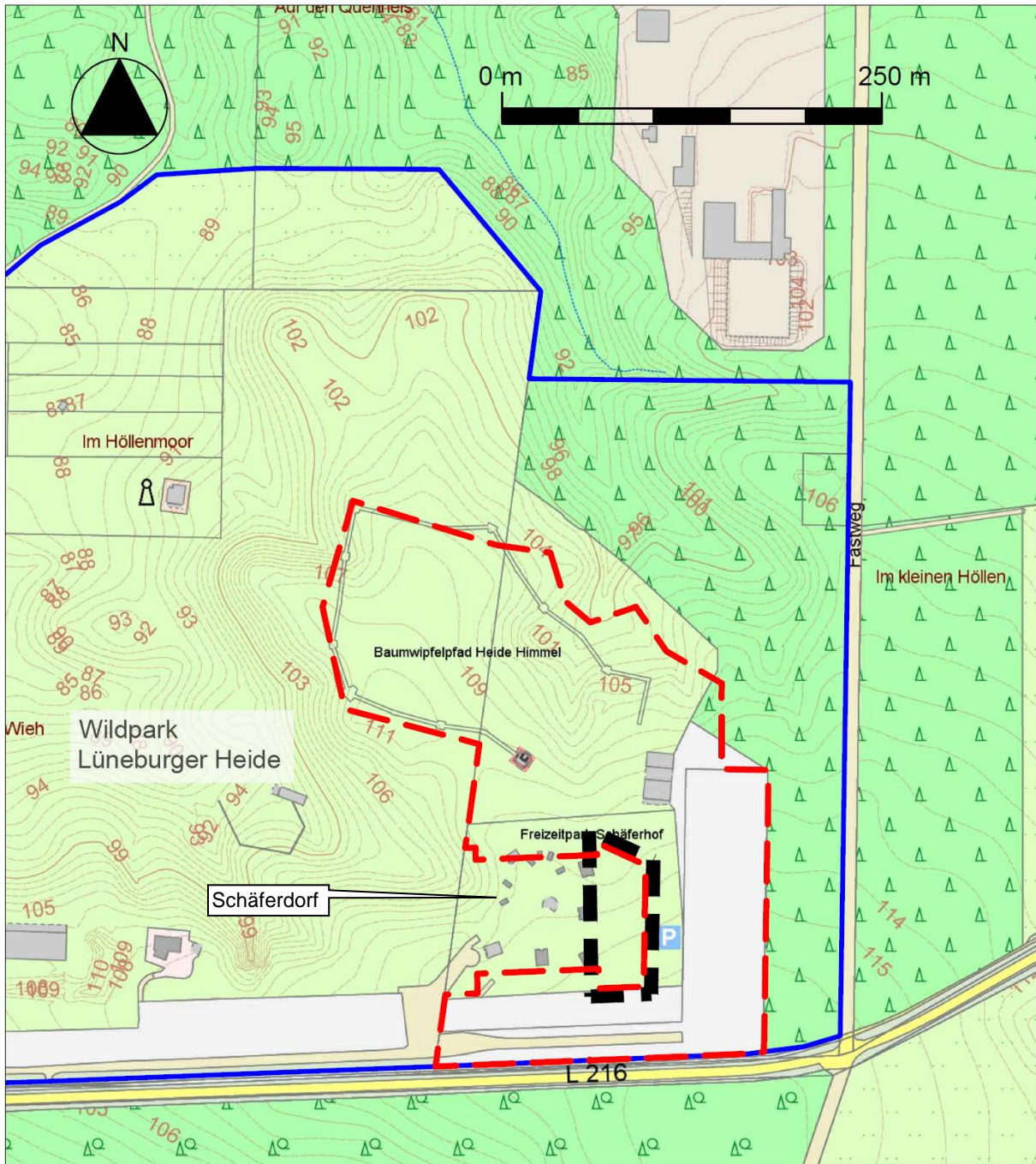
<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1. Einleitung.....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans .....	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
4. Ziele der Raumordnung .....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	8
<b>II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>8</b>
1. Festsetzungen des Ursprungsplans .....	8
2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	8
<b>III. Begründung der geänderten Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
1. Nutzungskonzept .....	9
2. Art der baulichen Nutzung.....	10
a) Sonstiges Sondergebiet (SO <sub>4</sub> ) .....	10
3. Maß der baulichen Nutzung .....	10
4. Örtliche Bauvorschrift.....	10
5. Nachrichtliche Übernahme .....	10
6. Flächenübersicht.....	11
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>11</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	11
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	11
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
1. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
2. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze .....	12
3. Belange von Freizeit und Erholung .....	12
4. Denkmalschutz .....	12
5. Belange der Forstwirtschaft.....	12
<b>VI. Abwägung: Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
1. Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten.....	12
2. Bodenschutzgebot .....	13
3. Belange von Natur und Landschaft .....	13
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	13
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
4. Waldrechtlicher Kompensationsbedarf .....	16

<b>VII. Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>17</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>18</b>
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“ ist am 06.01.2005 in Kraft getreten. Er umfasst eine rd. 55 ha große Fläche rd. 600 m östlich der Ortslage von Nindorf auf der Nordseite der Harburger Straße (L 216).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Hanstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans "Wildtierpark Nindorf"

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
- Grenze der 1. Änderung
- Grenze des Ursprungsplans

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Plangebiets als „private Grünfläche“ fest. Hinzu kommen kleinere Teilflächen die für die Infrastruktureinrichtungen des Wildtierparks als „Sonstiges Sondergebiet“ mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt sind, die notwendigen Parkplatzflächen und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Mit der 1. Änderung, die am 15.11.2018 in Kraft getreten ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Baumwipfelpfades, die dafür notwendigen Infrastruktureinrichtungen und die Erweiterung der Besucherparkplätze geschaffen.

Im östlichen Teil des Wildtierparks gibt es das „Schäferdorf“, das innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebiets“ (SO<sub>4</sub>) errichtet wurde. Hier werden Übernachtungsmöglichkeiten in 6 Schäferwagen und 5 Ferienhäusern mit 8 Apartments angeboten. Der Betreiber, die Wildpark Lüneburger Heide Tietz GmbH & Co. KG, plant eine Erweiterung des Schäferdorfs in östlicher Richtung durch drei Ferienhäuser mit jeweils 4 Ferienwohnungen.

Um diese Nutzungen zu ermöglichen, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben dient der Steigerung der Attraktivität des Wildtierparks und der Förderung der Belange von Freizeit und Erholung. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans**

**Allgemeines Ziele** der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des „Schäferdorfs“ durch drei Ferienhäuser als Ergänzung des Freizeitangebots des „Wildparks Lüneburger Heide“.

**Allgemeiner Zweck** der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten und die Steigerung der Attraktivität des Wildtierparks sowie die Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.

Die 2. Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

## **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

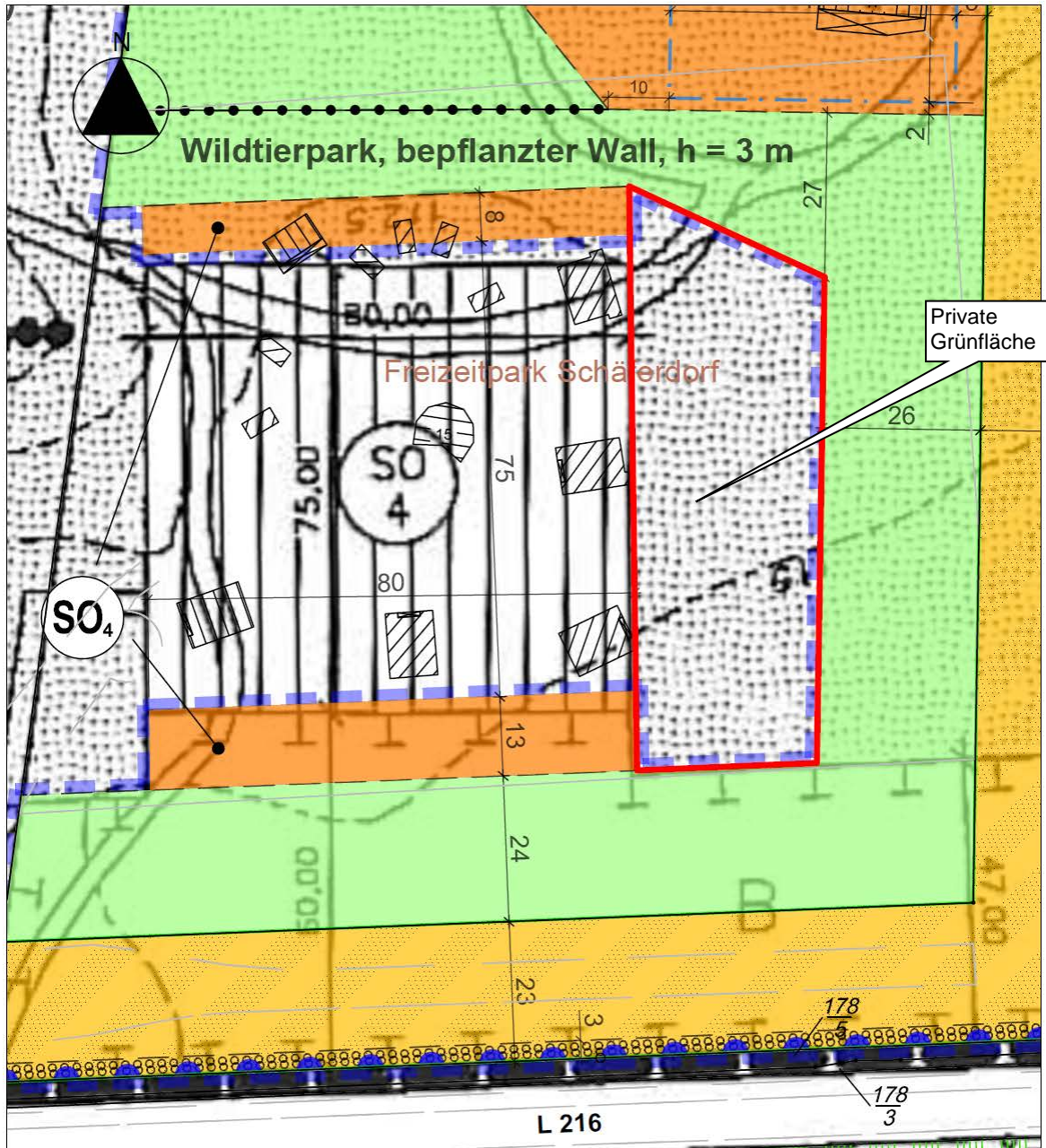
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (= **Änderungsbereich**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der Änderung erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich abgegrenzt:

In den Änderungsbereich wurden die Flächen einbezogen, auf denen die Ferienhäuser entstehen sollen. Es handelt sich um die als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche des Ursprungsplans zwischen dem in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten „bepflanzten Wall“ und dem „Schäferdorf“ (SO<sub>4</sub>). Vgl. den Planausschnitt auf Seite 6.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen die ebenfalls Bestandteil des Wildparks sind, sind nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Hanstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans "Wildtierpark Nindorf"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

überlagert mit dem Ursprungsplan (sw-Fassung) und der 1. Änderung (farbig)

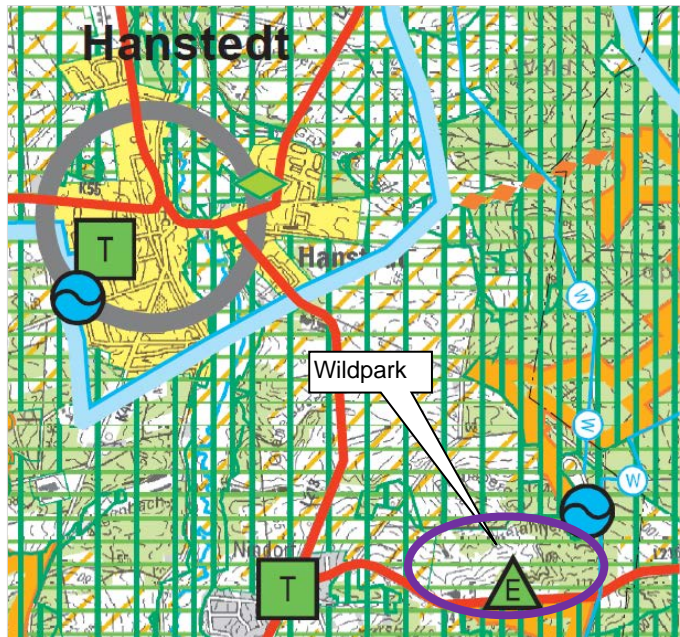
#### 4. Ziele der Raumordnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Lüneburger Heide“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für das Gemeindegebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm Änderung und Ergänzung 2025 für den Landkreis Harburg** (RROP) ergeben, das am 04.04.2019 in Kraft getreten ist.

In der zeichnerischen Darstellung ist der Wildpark Lüneburger Heide als „regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt (vgl. den nebenstehenden Ausschnitt aus dem RROP 2025, Zeichnerische Darstellung).

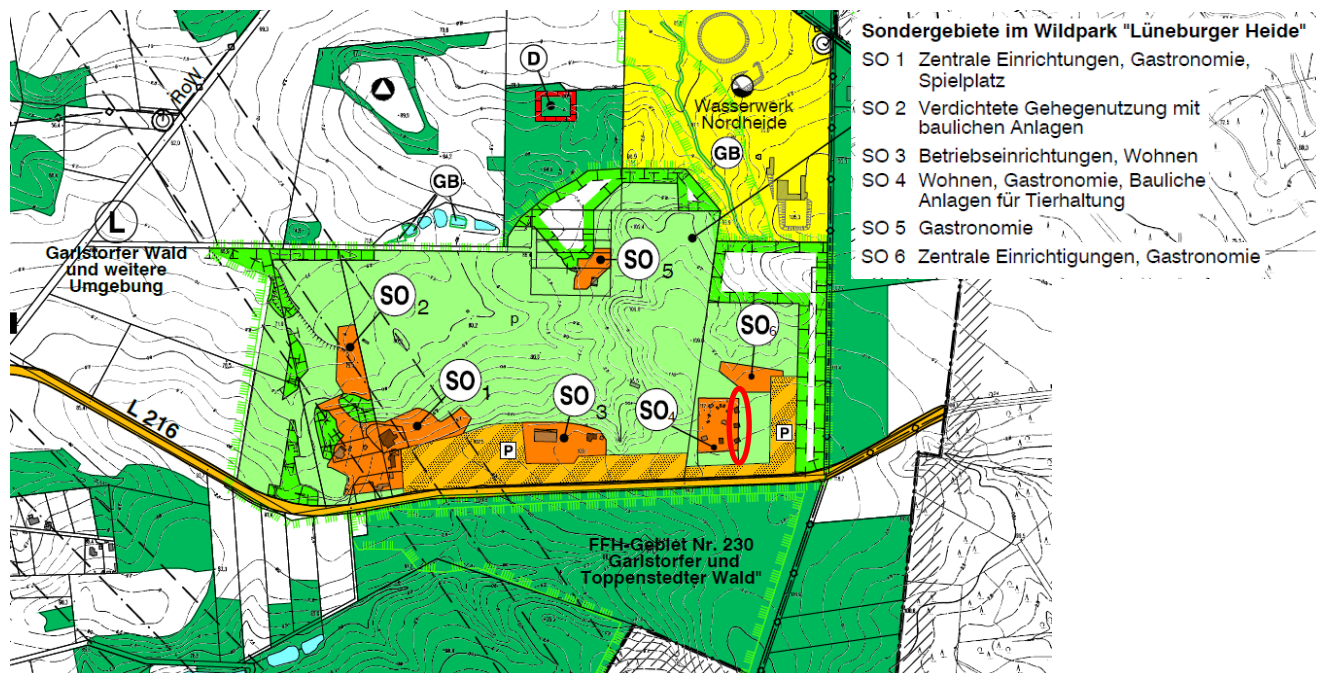
Die südlich und nördlich an den Wildpark angrenzenden Quellwaldbereiche sind als Vorranggebiete für die Natur und Landschaft dargestellt. Nördlich und südlich des Wildparks sind Teile des Garlstorfer Waldes als Vorranggebiet Natura 2000 festgelegt. Ca. 250 m nördlich des Wildparks besteht am Fastweg das Wasserwerk Nordheide. Der gesamte Bereich liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.



Nach der beschreibenden Darstellung (Ziffer 2.1.3 05) ist der Wildpark als Erholungsschwerpunkt mit regionaler und zum Teil überregionaler Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus unter Berücksichtigung der Belange der Ortschaften und des Landschaftsschutzes zu sichern und zu entwickeln. Die geplante Verbesserung der Attraktivität des Wildparks fördert dieses Ziel der Raumordnung.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Der Änderungsbereich liegt angrenzend an das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte SO<sub>4</sub> und umfasst einen kleinen Teil der privaten Grünfläche des Wildparks.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt, ohne Maßstab, genordet

Im vorliegenden Fall beeinträchtigt die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehende Abweichung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Durch die geplante Nutzung

werden keine Konflikte geschaffen: Eine im Flächennutzungsplan für die geplante Nutzung vorgesehene Sondergebietsfläche wird für die gleiche Nutzung um etwa eine Bautiefe erweitert. Diese Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegt im Rahmen des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ ist das kaum zu erwarten. Es handelt sich um eine bestehende Freizeitanlage, in der die zulässige Nutzung erweitert wird. Von der Änderung können allenfalls die rd. 300 m östlich gelegene Samtgemeinde Salzhausen und deren Mitgliedsgemeinde Garlstorf betroffen sein. Diese werden gem. § 4 BauGB beteiligt.

## II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

### 1. Festsetzungen des Ursprungsplans

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Änderungsbereich ergeben sich aus dem Planausschnitt auf Seite 6. Die Flächen im Änderungsbereich sind bislang als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die derzeit zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt, die der Planzeichnung der 2. Änderung beigelegt sind.

### 2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Umrandung) und der Umgebung (Stand Mai 2018), der Parkplatz, die Zufahrt, der beplanzte Wall und der Baumwipfelpfad sind inzwischen hergestellt

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Grünflächen. Der ursprünglich vorhandene Wald wurde bereits im Zuge des Neubaus des Schäferdorfs zwischen 2012 und 2013 gefällt. Der Zustand der Flächen im Änderungsbereich im Mai 2018 ergibt sich aus dem vorstehenden Luftbild.

Seitdem wurden in der Umgebung des Änderungsbereichs die baulichen Anlagen für den Baumwipfelpfad hergestellt (vgl. die aktuelleren Luftbilder in Google Maps: [Parkplatz Baumwipfelpfad - Google Maps](#)).

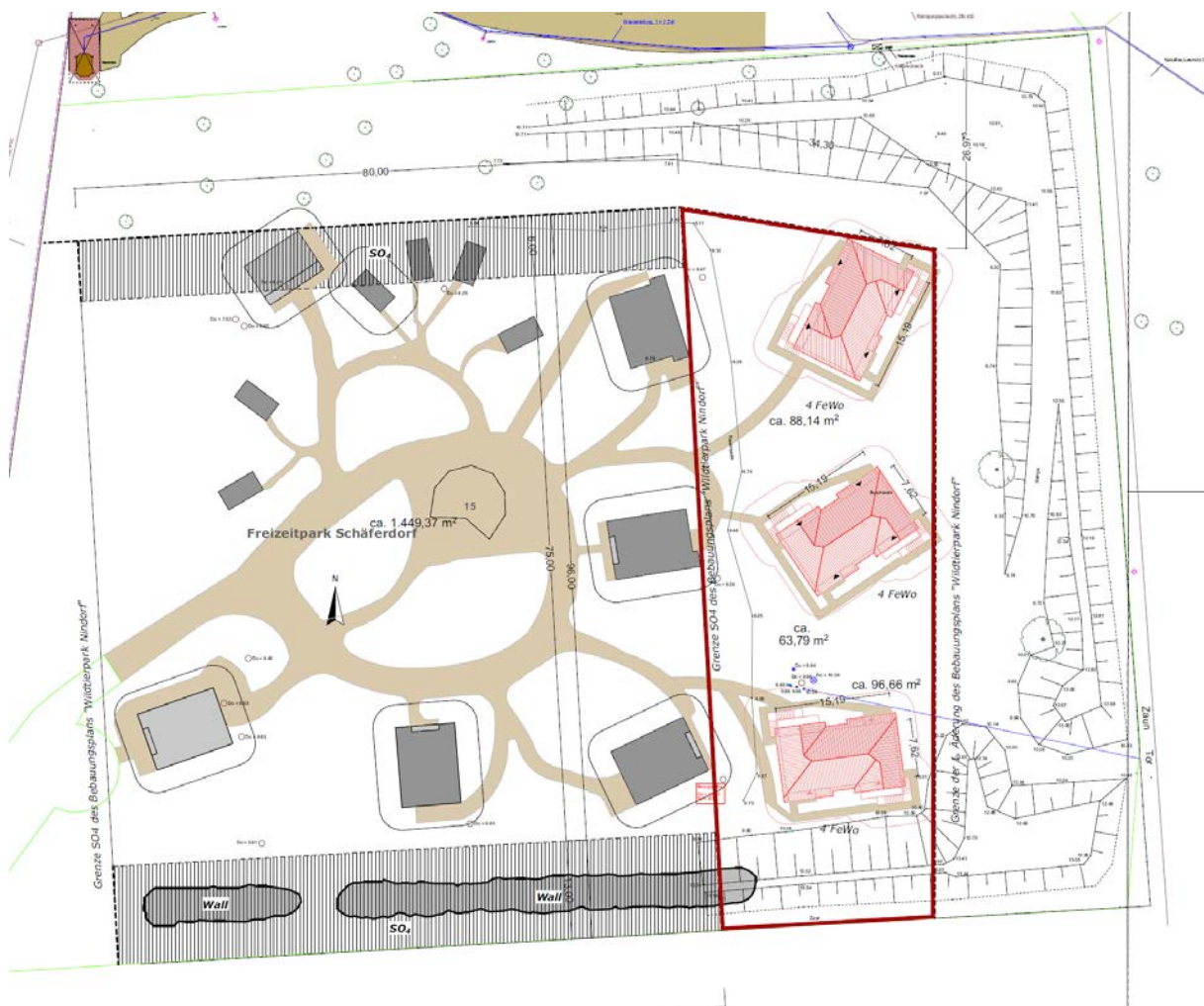
Für die Beurteilung der Auswirkungen der 2. Änderung sind jedoch nicht die derzeit vorhandenen Nutzungen maßgeblich, sondern die Festsetzungen des Ursprungsplans.


### III. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Nutzungskonzept

Grundlage für die Festsetzungen der 2. Änderung bildet die geplante Erweiterung des Schäferdorf durch die Wildpark Lüneburger Heide Tietz GmbH & Co. KG (vgl. den folgenden Lageplan).



Nr.	gez.	Datum	Änderung	
Bauvorhaben: <b>Neubau von 3 Ferienhäusern mit je 4 Ferienwohnungen</b>				
Bauherr:		Wildpark Lüneburger Heide Tietz GmbH & Co. KG Wildpark 1 21271 Hanstedt - Nindorf		
Entwurfsver- fasser:		HUFENBACH ARCHITEKTUR GmbH • OLLSENER STRASSE 6 21271 HANSTEDT * TEL: 04184-629 * FAX: 04184-7325		
Planinhalt:		Maßstab: 1:500	Bl.-Nr.: BA.01	gez.:
Lageplan		Bl.-Größe: 55,5/29,7	Datum: 02.06.2021	

## 2. Art der baulichen Nutzung

### a) Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>4</sub>)

Entsprechend den Zielen der 2. Änderung wird das Schäferdorf um rd. 31 m in östlicher Richtung erweitert. Die bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche zwischen dem Schäferdorf und dem bepflanzten Wall wird in das „Sonstige Sondergebiet“ SO<sub>4</sub> einbezogen, um die Errichtung neuer Ferienhäuser zu ermöglichen.

Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen, die die zulässigen Nutzungen im SO<sub>4</sub> regelt, wird wie folgt geändert: Die nach dem Ursprungsplan zulässigen Betriebswohnungen für Tierpfleger im SO<sub>4</sub> werden gestrichen. Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass er die Begrenzung als nicht rechtskonform betrachtet. Da seitens des Betreibers des Wildtierparks Lüneburger Heide der Bau von Betriebswohnungen im SO<sub>4</sub> nicht erforderlich ist, wird die Regelung ersatzlos gestrichen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

Nach Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen ist für alle Sondergebiete die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus darf die Firsthöhe baulicher Anlagen in allen Sondergebieten (mit Ausnahme des Aussichtsturms des Baumwipfelpfads) max. 12 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens betragen.

Die zulässige Versiegelung wird indirekt durch Ziffer 1.1. Satz 5 der textlichen Festsetzungen begrenzt. Daraus ergibt sich, dass mindestens 20 % des Sondergebiets als offene Vegetationsfläche anzulegen und als gärtnerische Anlage oder mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Diese Festsetzungen werden unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das gesamte Plangebiet des Ursprungsplans und den Änderungsbereich unverändert weiter. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

## 5. Nachrichtliche Übernahme

Der „Wildpark Lüneburger Heide“ ist vom Landschaftsschutzgebiets „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ umschlossen. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Flächen im Änderungsbereich liegen in der geplanten Schutzzone IIIA für das Wasserwerk Nordheide der Hamburger Wasserwerke. Die Lage in der geplanten Schutzzone wird in der Planzeichnung vermerkt.

Aufgrund der Nähe zu den Brunnen der Hamburger Wasserwerke ist die Nutzung der Erdwärme über Sonden ausgeschlossen.

## 6. Flächenübersicht

### Gemeinde Hanstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans "Wildtierpark Nindorf", Flächenbilanz

Bestand		Planung	
Art der baulichen Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Art der baulichen Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
private Grünfläche	2.711	Sonstiges Sondergebiet, SO4	2.711
Summe	2.711		2.711

## IV. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Maßnahmen der Gemeinde zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Belange des Verkehrs** werden durch die vorhandene Verkehrserschließung des Wildparks berücksichtigt

Der Wildpark ist an die **Versorgung**, insbesondere mit Energie und Wasser, angeschlossen. Die Wasserversorgung wird außerdem durch zwei eigene, genehmigte Brunnenanlagen sichergestellt.

Im Bereich des Schäferdorfs, das unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt, steht ein Hydrant für die **Löschwasserversorgung** zur Verfügung. Hierdurch kann der Grundschutz für die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Zur **Abwasserbeseitigung** soll der Änderungsbereich an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Betriebsgenehmigung für die vorhandene Kleinkläranlage läuft im Mai 2022 aus. Diese wird abgebaut und stattdessen soll ein Pufferspeicher mit Hebewerk errichtet werden, der an die bestehenden Abwasseranlagen auf dem Betriebsgelände angeschlossen wird. Von dort wird das Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Der Antrag dazu wird momentan vom Vorhabenträger vorbereitet und soll kurzfristig gestellt werden. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine geordnete Abwasserbeseitigung möglich ist.

Die **Oberflächenentwässerung** soll, wie bisher, durch Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich erfolgen.

## **2. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ werden die Nutzungsmöglichkeiten für den „Wildpark Lüneburger Heide“ verbessert und damit Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs gewährleistet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans fördert die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). Das ist ein wichtiges Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans.

## **3. Belange von Freizeit und Erholung**

Mit der Errichtung der Ferienhäuser wird das Freizeit- und Erholungsangebot im „Wildpark Lüneburger Heide“ verbessert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans fördert daher die Belange von Freizeit und Erholung.

## **4. Denkmalschutz**

Weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbaren Umgebung sind Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 216 befinden sich eine Vielzahl von historischen Forstgrenzsteinen, welche als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale geführt werden. Die vorliegende Planung hat jedoch keinen Einfluss auf die sich im Wald befindenden Baudenkmale. Die Belange der Baudenkmalpflege sind daher nicht betroffen.

Aus dem Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch bei der Bebauung der umliegenden Flächen ist bislang keine Bodendenkmalsubstanz aufgetreten. Unabhängig davon sind bei Bodenfunden die Vorschriften von § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten.

## **5. Belange der Forstwirtschaft**

Im Ursprungsplan wurde eine „Waldumwandlung“ nur für die Anlage von Gehege-, Bau- und Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 6,2 ha ermittelt (vgl. die Ausführungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Seiten 51 und 60) sowie in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 13). Bei der Flächenermittlung der Waldumwandlung wurde berücksichtigt, dass die Inanspruchnahme von Wald durch Gehegeflächen mit Gehölzstrukturen nicht zu einem totalen Verlust der Waldfunktionen führt.

Daher wird für die Überplanung der „privaten Grünflächen“ die Vorgehensweise aus dem Ursprungsplan analog angewandt wird (vgl. im Einzelnen die Ausführungen in Abschnitt VI.4, Seite 15).

# **VI. Abwägung: Umweltbelange**

## **1. Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten**

Nördlich und südlich des Wildparks liegen Teilflächen des FFH-Gebietes DE 2726-331 „Garlstorfer und Toppenstedter Wald“. Im Süden verläuft die L 216 zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Tierparks und aufgrund der geplanten Nutzung sind Beeinträchtigung des FFH-Gebiets nicht zu erwarten.

## **2. Bodenschutzgebot**

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Waldumwandlung ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, da es sich um die Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten im Wildpark inmitten von Waldflächen und umgeben vom Landschaftsschutzgebiet handelt. Die Erweiterung erfolgt sinnvollerweise im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorhandenen Anlagen des Schäferdorfs. Alternativen für die geplanten Festsetzungen außerhalb von Waldflächen gibt es daher nicht.

## **3. Belange von Natur und Landschaft**

Der Baumbestand im Änderungsbereich wurde mit den Bau des Schäferdorfs zwischen 2012 und 2013 gefällt. Die Fläche wurde inzwischen bepflanzt.

Für die Beurteilung des Eingriffs sind die Festsetzungen des Ursprungsplans maßgeblich, der die Flächen im Änderungsbereich als „Private Grünfläche“ festsetzt. Diese ist durch Laubmischwald aus Eichen und Fichtenforst (WQF/WZF) (mittlere Bedeutung) sowie Tiergehegen (PTG) von sehr geringer Bedeutung mit begleitenden Frei-/Grünflächen (PAI/PHZ) mit geringer Bedeutung gekennzeichnet. Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen werden entsprechend der Aufteilung im Ursprungsplan festgelegt (vgl. die textliche Festsetzungen 2.1 Abs. 1).

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der intensiven Nutzung in der Umgebung ist eine Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### **Bodenschutzmaßnahmen**

Vor Baubeginn ist der Oberboden (bis ca. 0,3 m) von allen Auf- und Abtragsflächen abzutragen und gemäß DIN 18915 sachgerecht auf speziellen Lagerflächen zwischenzulagern und zu behandeln (Lagerung in Mieten und ggf. Ansaat mit Leguminosen). Der für bautechnische Zwecke nicht verwendbare Oberboden wird für vegetationstechnische Zwecke im Bereich der Anpflanzungen verbracht und hier gemäß DIN 18915 i. d. R. 10 bis 20 cm (bei Rasenansaat) und 20 - 40 cm (bei Gehölzpflanzungen) aufgetragen. Der gelagerte Oberboden ist dabei schnellstmöglich wieder einzubringen.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die in der örtlichen Bauvorschrift geregelte Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Beeinträchtigungen des Grundwassers werden so vermieden.

### **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung. Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013).



Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Bestandsdarstellung der Zustand Biotoptypen gemäß den Festsetzungen des gültigen Ursprungsbebauungsplanes maßgeblich sind.

**Tab. 1:** Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand

<b>Bestand</b>					
<b>Festsetzung</b>	<b>Biotoptypen-Nr.</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche- [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Flächen- wert [WE]</b>
<b>Private Grünfläche, davon</b>			<b>2.711</b>		
Private Grünfläche, Tiergehege (8 %)	12.10.2/12.6.4	Tiergehege/ Neuzeitlicher Ziergarten (PTG/PHZ)	217	1	217
Private Grünfläche, offene Tiergehege (29 %)	12.8.2	Tiergehege/ Intensiv gepflegter Park (PAI)	786	2	1.572
Private Grünfläche, Tiergehege mit Gehölzstrukturen (29 %), davon	12.8.2/1.6.3/1.	Tiergehege/ Intensiv gepflegter Park (PAI), Eichenmischwald feuchter Sandböden/ Fichtenforst (WQF/WZF)	786		
offene Tiergehege (70 %)	12.8.2	Tiergehege/ Intensiv gepflegter Park (PAI)	550	2	1.101
Gehölzstrukturen (30 %)	1.6.3/1.22.1	Eichenmischwald feuchter Sandböden/ Fichtenforst (WQF/WZF)	236	3	708
Private Grünfläche, Gehölzstrukturen (34 %)	1.6.3/1.22.1	Eichenmischwald feuchter Sandböden/ Fichtenforst (WQF/WZF)	922	3	2.765

**Tab. 2:** Bilanzierung des Flächenwertes für die Planung

<b>Geplante Nutzung</b>					
<b>Festsetzung</b>	<b>Biotoptypen-Nr.</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Flächen- wert [WE]</b>
<b>Sondergebiete (2.711 m<sup>2</sup>)</b>	13.4	Versiegelte Fläche (80%), X	2.169	0	0
	12.6.4/12.3.2	Ziergarten/Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (20%), PHZ/HSN	542	2	1.084
			<b>2.711</b>		<b>1.084</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>-5.278</b>
<b>Kompensationsüberschuss nach der 1. Änderung</b>					<b>78.345</b>
<b>verbleibender Kompensationsüberschuss nach der 2. Änderung</b>					<b>73.067</b>

Der Vergleich zeigt, dass im Änderungsbereich ein **Kompensationsdefizit von rd. 5.300 Flächenwerten** entsteht.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans hat sich aufgrund der Festsetzungen ein Kompensationsüberschuss von rund 130.000 Flächenwerten (WE) ergeben. Die Eingriffsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan wurde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan (vgl. Seite 61 der Erläuterungen zum Grünordnungsplan und die Tabelle ) durch das Büro schaper + steffen + runtsch, Hamburg, März 1999, erstellt. Die Bilanzierung bezog sich nur auf die Flächen, auf denen Eingriffe bzw. Aufwertungen ermöglicht wurden, und nicht auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Flächen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz umfassen daher nur rd. 24,8 ha (vgl. die Quantifizierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz auf der folgenden Seite). Eine Bilanzierung des gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans von rd. 51 ha war nicht erforderlich. Flächen, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nur der Bestand abgesichert wurde, mussten nicht bilanziert werden. Die folgenden Ausführungen von Seite 12 der Begründung zum Ursprungsplan erläutern das damalige Vorgehen:

Die zu erwartenden Eingriffe sind im GOP (Ziffer 5.7) auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nieders. Städtetages (1996) bilanziert worden. Nach Ermittlung der Punktwerte auf qm-Basis ergibt sich unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Renaturierungs- und Biotopschutzmaßnahmen eine Überkompensation von 129.578 Punkten (siehe u. a. Tabelle 3). In dem GOP wird dies wie folgt begründet: "Dieser hohe Wert kommt zu einem hohen Anteil durch die geplante Umwandlung von großflächigen Nadelforsten in Laubmischwälder zustande. Allein durch diese Maßnahme können etwa 145.000 qm des Wildparks um einen Punkt aufgewertet werden. Weitere Aufwertungen ergeben sich durch die Schaffung von naturnahen Waldrändern, Anpflanzung von Feuchtwäldern, Renaturierung der naturfernen Bachläufe und eines Teils der ehemaligen Moorflächen (Elchgehege). Da die geplante Erweiterungsfläche des Wildparks darüber hinaus überwiegend in niedrigwertigen und monotonen Nadelforsten liegt, findet durch die Anlage der neuen Gehegeflächen nur eine geringe Abwertung dieser Flächen in der Bilanzierung statt."

**Tab. 3: Quantifizierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Flächennutzung / Biotoptypen	Bestand			Planung		
	Fläche in qm	Wertstufe	Punkt-wert	Fläche in qm	Wertstufe	Punkt-wert
<b>Waldflächen</b>						
naturnaher Laubwald (Eiche, Buche)	95	5,0	475	324	4,0	1.296
Bruch-, Quell-, und Sumpfwald	24	5,0	120	8.876	4,0	35.504
entwässerter Bruchwald	315	4,0	1.260	0	4,0	0
Pionierwald, Birkenwald	860	4,0	3.440	0	4,0	0
gut strukturierter Mischwald	164	4,0	656	89.279	4,0	357.116
Mischwald mit hohem Anteil an Nadelbäumen	155	3,0	465	55.876	3,0	167.628
gut strukturierter Nadelforst	105.365	3,0	316.095	0	3,0	0
monotoner Nadelforst	103.286	2,0	206.572	0	2,0	0
Waldrand	0	3,0	0	13.224	3,0	39.672
Aufforstung	1.719	2,0	3.438	0	2,0	0
Waldlichtungsflur	1.019	3,0	3.057	0	3,0	0
<b>Gebüsch</b>						
Gehölzstreifen	333	3,0	999	1.399	3,0	4.197
Ziergebüsch	266	2,0	532	0	2,0	0
<b>Gewässer</b>						
naturnaher Bachlauf	0	5,0	0	2.223	4,0	8.892
naturferner Bachlauf	255	2,0	510	0	2,0	0
naturnahes Stillgewässer	0	5,0	0	1.279	4,0	5.116
naturfernes Stillgewässer	1.463	2,0	2.926	241	2,0	482
<b>Heide</b>						
artenreiche Heidefläche	290	3,0	870	0	3,0	0
artenarme Heidefläche	144	2,0	288	0	2,0	0
<b>Landwirtschaft</b>						
Intensiv-Grünland	2.787	2,0	5.574	0	2,0	0
<b>Tiergehege</b>						
Tiergehege, Grünland	8.284	1,5	12.426	30.741	1,5	46.112
Tiergehege, Offenboden	954	0,5	477	0	0,5	0
Tiergehege mit Laubbaumbestand	1.668	2,5	4.170	13.178	2,5	32.945
Tiergehege mit Nadelbaumbestand	982	1,5	1.473	0	1,5	0
Tiergehege mit Binsried	2.226	2,5	5.565	0	2,5	0
Tiergehege, gering bebaut	578	0,5	289	8.557	0,5	4.279
<b>Brache</b>						
Ruderalflur, halbruderale Brache	2.392	3,0	7.176	0	3,0	0
<b>Siedlung</b>						
Baufläche	5.388	0,0	0	10.622	0,0	0
Flächen mit geringer Bebauung	1.662	1,0	1.662	6.261	1,0	6.261
<b>Verkehrsfläche</b>						
unversiegelte Wege und Plätze	5.638	1,0	5.638	6.232	1,0	6.232
<b>Summe</b>	<b>248.312</b>		<b>586.153</b>	<b>248.312</b>		<b>715.731</b>

Punktwertdifferenz: 715.731 - 586.153 = 129.578 (Überkompensation)

**Tab. 3:** Tabelle 3 aus dem Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Wildtierpark Nindorf“

Nach Durchführung der 1. Änderung stand ein Überschuss von rd. 78.300 Wertpunkten zur Verfügung, der mit dem Defizit aus diesem Planverfahren verrechnet wird. In der Gesamtbilanz steht nach der 2. Änderung noch ein Kompensationsüberschuss von rd. 73.000 Wertpunkten zur Verfügung.

#### 4. Waldrechtlicher Kompensationsbedarf

Mit der Überplanung der Privaten Grünfläche wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans eine Umwandlung von Wald nach dem Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) § 8 vorbereitet, für die Ersatzaufforstungen erforderlich werden. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden diese Flächen nicht bzw. nur anteilig bei der Ermittlung der Waldumwandlung berücksichtigt, da hier die Waldfunktionen nicht bzw. nur teilweise verloren gingen.

Die Ermittlung der von einer Waldumwandlung betroffenen Flächen ergibt sich aus der Tabelle 4 auf Seite 16. Der Flächenanteil der von der Waldumwandlung betroffenen Fläche ergibt sich aus den Festsetzungen des Ursprungsplans (vgl. Tabelle 1, Seite 14).

**Tab. 4: Ermittlung der von Waldumwandlung betroffenen Flächen**

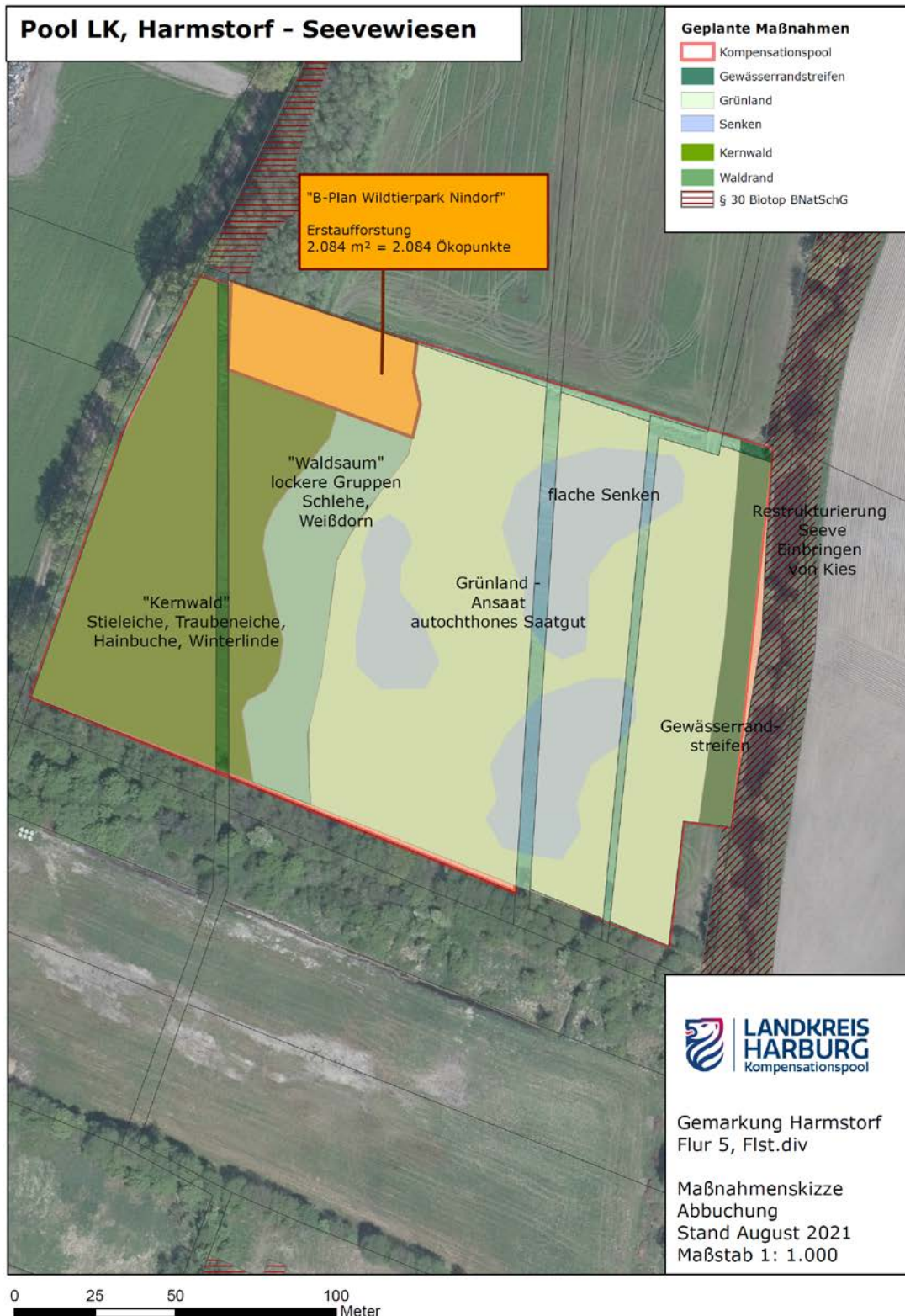
Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Planung	festgesetzte Flächen [m <sup>2</sup> ]	Flächenanteil Waldumwandlung [m <sup>2</sup> ]	
				30% von 29%	34%
Private Grünfläche	2.711	SO 4	2.711	236	922
		<b>Summe</b>	<b>2.711</b>	<b>236</b>	<b>922</b>
		<b>Gesamtfläche Waldumwandlung</b>			<b>1.158</b>
		<b>Erforderliche Größe der Ersatzaufforstung (Faktor 1,8)</b>			<b>2.084</b>

Für die Ermittlung des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs orientiert sich die Gemeinde an den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11. 2016 — 406-64002-136 —). Sie legt dabei den Kompensationsfaktor zugrunde, der im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ermittelt wurde. Auf eine Wiedergabe der Ermittlung des Kompensationsfaktor wird an dieser Stelle verzichtet.

Bei dem Kompensationsfaktor von 1: 1,8 und einer Gesamtfläche der Waldumwandlung von 1.158 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzaufforstungsbedarf von 2.084 m<sup>2</sup>.

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf Flächen aus dem Kompensationspool des Landkreises (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Fläche geeignet ist. Die vom Landkreis benannte Fläche liegt auf dem Gebiet der Samtgemeinde Jesteburg, Gemarkung Harmstorf, Flur 3, Flurstück 43/13 (tw.). Die Entwicklung/Aufforstung erfolgt auf einer ehemaligen Ackerfläche im Winter 2021 und ist insgesamt etwa 1,15 ha groß. Vor dem eigentlichen Pflanzen wird die Bodenstruktur der Ackerfläche zunächst durch Bodenauf- und -abtrag restrukturiert. Die Erstaufforstung erfolgt im Kernbereich mit Stiel- und Traubeneichen, sowie vereinzelt Hainbuchen und Winterlinde. Den Waldsaum bilden Stieleiche, Weißdorn und Schlehe. Von der Gesamtfläche wird die erforderliche Flächengröße der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ zugeordnet (vgl. die folgende Karte).

Der Ablösevertrag zur Bereitstellung der Fläche und Durchführung der Maßnahme zwischen Landkreis und Vorhabenträger wurde bereits geschlossen.



## VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,

- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, das Vorteile nicht geschmälert werden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die 2. Änderung gefördert. Die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten führt zu einer Wertsteigerung. Dadurch werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer gefördert.

## **VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ stehen die Belange von Freizeit und Erholung im Vordergrund.

Außerdem fördert die 2. Änderung wirtschaftliche Belange. Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wird Bestand und Entwicklung des vorhandenen Wildparks Lüneburger Heide gewährleistet.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Durch eine Ersatzaufforstung können Beeinträchtigungen der Belange der Forstwirtschaft vermieden werden.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Grünflächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet die Gemeinde Hanstedt beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Der notwendige Ausgleich kann über den Kompensationsüberschuss aus dem Ursprungsplan gedeckt werden.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert die 2. Änderung des Bebauungsplans wichtige öffentliche Belange. Die Beeinträchtigung der Umweltbelange und der Belange der Forstwirtschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzaufforstung so weit wie möglich kompensiert.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2021

gez. Vogel

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 18.11.2021

gez. O. Muus

Siegel

gez. Gerhard Schierhorn

---

Gemeindedirektor

---

Bürgermeister

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wildtierpark Nindorf“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Ur-schrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor