



## **Gemeinde Bispingen - Landkreis Heidekreis**

### **141. Änderung des Flächennutzungsplans „Karls Erlebnis-Dorf“ in Bispingen**

#### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB**

Am östlichen Rand der Horstfeldstraße, unweit der bestehenden touristischen Anlagen wie Snow World und Kartbahn liegt der Standort der geplanten Ansiedlung des Erlebnis Dorfes. Die Gemeinde Bispingen verfolgt mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Freizeitparks mit manufakturartigen Verkaufsflächen, thematisch ausgerichtet auf die Erdbeere und das Landleben, zu schaffen. Das Konzept sieht neben einer Verkaufsfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> auch vielfältige Indoor- und Outdoorangebote für Familien vor, ergänzt um Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen. Der Eintritt in das Erlebnis-Dorf ist grundsätzlich frei, wodurch ein niedrighschwelliger Zugang zu den Angeboten ermöglicht wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche den angestrebten Nutzungen nicht gerecht wird. Stattdessen wird ein Sondergebiet ausgewiesen, um den besonderen Charakter der Anlage abzubilden.

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden und ist verkehrlich gut über die Ceresbahn und die L 211 mit Anbindung an die BAB A 7 erschlossen.

Mit der Planung werden die touristische Attraktivität und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gestärkt. Gleichzeitig gehen damit Eingriffe in den Naturhaushalt und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen einher.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen, randlich bestehen Gehölzstrukturen. Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden verschiedene Vogelarten sowie Fledermäuse nachgewiesen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung von Bauzeitenregelungen und CEF-Maßnahmen jedoch nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild ist durch die BAB A 7 und bestehende Großanlagen vorbelastet. Nach Osten bestehen offene Sichtbeziehungen, die durch Gehölzpflanzungen gemildert werden sollen.

Die Böden sind verdichtungsempfindlich, weshalb eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen wird. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Rückhalte- und Versickerungsbecken.

Licht- und Lärmemissionen sowie weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren werden im Bebauungsplanverfahren konkret geprüft.

Mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG anzuzeigen, Prospektionen sind voranzustellen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich externer Kompensationsflächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit wurden keine planrelevanten Einwände vorgetragen.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden vor allem Hinweise zum Bodenschutz, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Verkehrsuntersuchung gegeben. Diese Hinweise sind in der Begründung berücksichtigt, betrafen überwiegend die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und hatten keine inhaltsrelevanten Auswirkungen auf die vorliegende Änderung.

## **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Bispingen verfolgt seit langem das Ziel, den Standort Horstfeld wegen seiner guten Verkehrsanbindung und der geringen Konfliktlage für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Mit der Skihalle und weiteren Freizeitnutzungen trat dieses Ziel zwar zurück doch heute zeigt sich, dass das Areal ausreichend Flächen für sowohl gewerbliche als auch touristische Entwicklungen bietet.

Die hier vorgesehene Fläche von rund 8 ha im unbebauten Mittelteil des Horstfeldes ist durch die direkte Anbindung an die BAB 7 und die L 211 sowie den bestehenden Kreisverkehr gut erschlossen. Immissionsseitig ist sie vorbelastet zugleich jedoch durch ausreichende Abstände geeignet. Landschaftlich besitzt die Fläche allgemeine Bedeutung wobei Blickbeziehungen in das Naturschutzgebiet Lüneburger Heide zu beachten sind.

Insgesamt entspricht die Entwicklungsfläche den Zielen der Gemeinde und schließt bestehende Lücken der Bauflächenentwicklung. Eine vergleichbar große und ebenso günstig gelegene Fläche steht im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Bispingen, 25.09.2025

L.S.

Gemeinde Bispingen  
Der Bürgermeister  
gez. Dr. Jens Bülthuis

### **Beglaubigungsvermerk**

Gemeinde Bispingen  
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, 02.12.2025

L.S.

Gemeinde Bispingen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

