

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. St. 10 (3) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16/I "Freizeitanlage Walsrode"

1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl. Biol. E. Lüderitz; K. Müller

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 5 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 6 |
| 2.1 Baugebiete | 6 |
| 2.2 Verkehrsflächen | 8 |
| 2.3 Grünflächen | 9 |
| 2.4 Ver- und Entsorgung | 9 |
| 2.5 Brandschutz | 10 |
| 2.6 Städtebaulichen Werte | 11 |
| 3.0 Umweltbericht | 11 |
| 3.1 Einleitung | 11 |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 11 |
| 3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Ziele des Umweltschutzes | 12 |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 3.2.1 Methodik | 12 |
| 3.2.2 Bestand | 13 |
| 3.2.3 Entwicklungsprognose | 18 |
| 3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation | 20 |
| 3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 20 |
| 3.3 Zusatzangaben | 21 |
| 3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 21 |
| 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt | 21 |
| 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 22 |
| 4.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift | 25 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 27 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 27 |
| 6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 27 |
| 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 27 |
| 6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 27 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 28 |
| 7.1 Ziel der Planung | 28 |
| 7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung | 29 |
| 8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 32 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 33 |

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Das gesamte Stadtgebiet umfasst derzeit 22 Ortschaften. Nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ liegt die Stadt Walsrode in der Zone der ländlichen Regionen.

Die ländlichen Regionen sollen grundsätzlich bezüglich der gewerblich-industriellen Strukturen und als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum gesichert und weiter entwickelt werden. Dabei sind im Einzelnen folgende Ziele vorgegeben:

- Insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ist ein geeignetes Umfeld zu bieten.
- Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sind zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit ist zu stärken.
- Die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer sind abzuschwächen und sie sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.
- Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens sind in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind durch Maßnahmen zum Trinkwasser, Gewässer und Bodenschutz zu sichern und der vorbeugende Hochwasserschutz ist zu unterstützen.
- Die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern.

Auch die ländlichen Regionen sind als Wohnstandort attraktiv und zwar insbesondere dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Walsrode überwiegend gegeben.

Die Kernstadt Walsrode ist Zentralort des gesamten Stadtgebietes. Gleichzeitig ist sie nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes ¹⁾ als Mittelzentrum festgelegt. Damit übernimmt sie auch Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Dabei soll "in Standorten mit beiden Schwerpunktaufgaben eine weitere Konzentration gefördert werden, wobei die räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten dazu beitragen soll, Pendlerbeziehungen zu verringern."

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel ²⁾ legt zudem für den Kernstadtbereich die Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr fest. Hierin sind u. a. Aufgaben wie die Versorgung von Fremdenverkehrsgästen enthalten. Die Funktion eines Standortes mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung wurde gem. Regionalem Raumordnungsprogramm auf verschiedene Ortschaften im Stadtgebiet übertragen, die bereits seit längerem derartige Funktionen wahrnehmen. Hierzu gehören neben anderen beispielsweise Dühorn, Nordkampen oder Meinerdingen. Vethem hat keine besonderen Entwicklungsaufgaben zu erfüllen.

¹⁾ LROP Niedersachsen 2008

²⁾ Landkreis Soltau-Fallingb.ostel Regionales Raumordnungsprogramm 2000

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel²⁾ sind südöstlich von Dühorn und südwestlich des Kernstadtbereiches von Walsrode Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Zwischen den einzelnen Ortslagen befinden sich überwiegend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (mehr oder weniger flächendeckend) sowie einzelne Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft. Dies betrifft insbesondere die zusammenhängenden Waldflächen. In diesen Bereichen sind in der Regel gleichzeitig Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft und für die Erholung festgelegt.

Die eigentlichen Ortslagen des Stadtgebietes sind jeweils von besonderen raumordnerischen Vorgaben frei.

Die Stadt Walsrode hat insgesamt derzeit rd. 24.400 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Heidekreis. Die Ortschaft Vethem hat derzeit 350 Einwohner und liegt im Westteil des Stadtgebietes ca. 8 km entfernt von der Kernstadt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Stadt Walsrode grundsätzlich bemüht, in ihren Ortsteilen eine Entwicklungspolitik zu betreiben, die vorhandene Infrastruktureinrichtungen auslastet und stärkt und damit langfristig auch das Weiterbestehen und die Attraktivität der einzelnen Ortslagen sichert. Darüber hinaus wird den Interessen von Natur und Landschaft insoweit Rechnung getragen, als die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nicht ungeordnet und zersplittert erfolgt, sondern neue Siedlungsflächen sich vielmehr sinnvoll in vorhandene Zusammenhänge einfügen und dabei soweit als möglich andere Belange berücksichtigen.

Die Ortschaft Vethem ist eine der kleineren Ortschaften innerhalb des Stadtgebietes. Sie ist fast ausschließlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. So befinden sich innerhalb der Ortslage bzw. in zwei zugehörigen Splittersiedlungen insgesamt 13 landwirtschaftliche Vollerwerbs- und 7 Nebenerwerbsbetriebe, während das Handwerk gar nicht vertreten ist.

Über diese Nutzungen hinaus befindet sich im Südosten der Ortslage bereits seit gut 25 Jahren ein ausgedehntes Freizeitgelände für Zeltlager und Fortbildungen.

Die verkehrliche Anbindung der Ortschaft Vethem erfolgt über die Kreisstraße K 123 entweder nach Südkampen (im Südwesten der Ortslage) oder nach Kirchboitzen (im Südosten der Ortslage). Hier besteht über die Landesstraße L 160 Anschluss an die Bundesstraße B 209 und damit auch zur Kernstadt.

In verhältnismäßig kurzer Entfernung sind Anschlüsse an die A 27 (Dreieck Walsrode – Bremen) und die A 7 (Hannover – Hamburg) gegeben. Ein Bahnanschluss besteht in der Stadt Walsrode selbst, die an der Bahnstrecke Hannover – Hamburg liegt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Gem. § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt für den jetzt überplanten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping bzw. Ferienhaus und Freizeit- und Bildungsstätte dar. Insoweit ist der vorliegende Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 16/1 "Freizeitanlage Walsrode" ist seit 1981 rechtskräftig und regelt die Nutzungen innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung (Entwurf) und in angrenzenden Bereichen. Durch den Entwurf der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird dieser fortentwickelt und an die aktuellen Nutzungsansprüche angepasst.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. Elbe

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauungsplans

Die Ortschaft Vethem ist von jeher durch die vorhandene Landwirtschaft geprägt. Die Wohnnutzung steht hier im Gegensatz zu anderen Ortschaften im Stadtgebiet nicht im Vordergrund. Entsprechend zurückhaltend ist die Entwicklung der Ortschaft in den vergangenen Jahren verlaufen. So sind an Infrastruktureinrichtungen lediglich noch Sport- und Schützenverein sowie Sportplatz und Feuerwehr vorhanden. Die Grundversorgung kann nur in den Nachbarorten Südkampen und Kirchboitzen gedeckt werden, wo sich auch eine Grundschule und ein Kindergarten befinden.

Als zusätzliche bedeutende Einrichtung muss das Freizeitgelände am südöstlichen Ortsrand hervorgehoben werden, wo seit den 80er Jahren ein Zeltlagerplatz und eine Bildungseinrichtung von den "Falken" betrieben wurde. Aufgrund struktureller Probleme und mangelnder Auslastung musste diese Nutzung jedoch vor einigen Jahren aufgegeben werden. Dies führte zu einer starken Einschränkung des Freizeitangebotes in diesem Teilbereich des Stadtgebietes und zugleich zu einer Belastung für die Ortschaft Vethem, da die weitläufige, leerstehende Anlage begann, sich zu einem Problembereich zu entwickeln. So wurde hier beispielsweise illegal Müll abgelagert.

Im Jahre 2001 fand sich mit dem Verein für archäologische Heimatkunde SFA e.V. ein erster Interessent für das Gelände. Der Verein hatte seinen Schwerpunkt in der archäologischen Jugendarbeit. Im Rahmen der Betreuung von Schulklassen und Jugendgruppen war die Errichtung eines Steinzeitdorfes vorgesehen. Leider konnte das vorgesehene Konzept nicht dauerhaft umgesetzt werden.

Aktuell wird das Gelände durch ein Unternehmen für Jugendreisen genutzt. Hier werden Freizeitaktivitäten für Kinder in Themencamps (z. B. Micky Maus) angeboten. Gleichzeitig werden die eigenen Betreuer hier ausgebildet.

Das zur Verfügung stehende Freizeitgelände in Vethem ist durch seine Lage und Beschaffenheit der ideale Standort für das aktuelle Projekt. Insbesondere spielt hierbei auch die Tatsache eine Rolle, dass das Gelände insgesamt bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als Sondergebiet Camping dargestellt und durch einen rechtskräftigen Bauungsplan überplant ist. Gleichzeitig sind hier bereits feste Gebäude für die Beherbergung, Sanitäranlagen und andere Nebennutzungen vorhanden.

Derzeit läuft der Betrieb des Feriencamps im Rahmen einer befristeten Einzelgenehmigung. Die hier vorliegende Planung dient dem Ziel, diese aktuelle Nutzung dauerhaft planungsrechtlich abzusichern und eine langfristige Genehmigung zu ermöglichen.

Da das jetzt überplante Gelände bereits in der Vergangenheit vergleichbare Nutzungen beherbergte, sind weitergehende Auswirkungen auf die Umgebung durch die vorgenommene Umplanung nicht zu erwarten. Das Projekt trägt vielmehr aufgrund seiner Struktur zur Erweiterung des Freizeitangebotes im Bereich der Stadt Walsrode bei und wird insoweit einen positiven Beitrag zur weiteren Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr leisten.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. S.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Ortslage Vethem nördlich der Splittersiedlung Maienbruch. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der durch den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung in seinem östlichen Teilbereich geänderten Nutzungsansprüchen angepasst und dabei konsequent in einzelne Nutzungsbereiche gegliedert wird.

- Sondergebiete Camping/ Freizeit (SO)

Um die einzelnen Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Plangebietes deutlich voneinander abzugrenzen ist das Sondergebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Im Sondergebiet SO 1 sind zukünftig ausschließlich Plätze für Wochenendhäuser zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier bereits bis zu 60 m² große Wochenendhäuser vorsah.

Aktuell wird die zulässige Größe nunmehr auf maximal 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitz begrenzt. Gleichzeitig wird die Anzahl der zulässigen Gebäude auf 25 begrenzt. Auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche wird verzichtet, um eine Anordnung zukünftiger Gebäude unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu ermöglichen.

Dies wird mit dem Ziel der Erhaltung des waldartigen Charakters der Gesamtparzelle begründet.

Im Zuge der inneren Organisation des Campingplatz- und Freizeitgeländes werden von Seiten des Betreibers im Rahmen des Bauantrags die vorgesehene Parzellierung sowie die einzuhaltenden Brandschutzbestimmungen im Sinne der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung³⁾, wie z. B. Brandschneisen, Platzgröße etc. nachgewiesen. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Auf die Festsetzung von Erschließungswegen wird ebenfalls verzichtet. Diese sind je nach Bedarf gemäß der Vorschriften der CPI-Woch-VO zu erstellen.

Die erforderlichen Sanitär- und Versorgungseinrichtungen wie beispielsweise Wohnungen für Platzwart etc. sind nur innerhalb der im Sondergebiet 2.1 und 3 angeordneten überbaubaren Flächen zulässig. Dies ist über eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

Das Sondergebiet 2.1 ist einer der Schwerpunkte der zukünftigen Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes. Hier wird zukünftig, wie bereits derzeit auch, ein Zeltplatz für Kinder und Jugendliche betrieben. Die vorwiegende Zielgruppe sind hier Schüler, die einen Teil ihrer Ferien betreut verbringen.

Die bestehenden Wall- und Palisadenanlagen können erhalten und bei Abgang durch neue der gleichen Dimensionierung ersetzt werden. Hiermit wird dafür Sorge getragen, dass die besondere Charakteristik dieses Platzteiles auch zukünftig erhalten bleibt.

Eine innere Erschließung ist aufgrund der Charakteristik als Zeltplatz nicht erforderlich. Sie wird vielmehr im Rahmen des Betriebes durch den Platzbetreiber entsprechend der CPI-Woch-VO geregelt.

Innerhalb des Sondergebietes 2.1 befindet sich eine überbaubare Fläche A innerhalb derer ein vorhandenes Sanitärgebäude im Bestand erfasst wird. Gleichzeitig lässt die

³⁾ Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO), 1984

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Festlegung der Fläche angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung zu. Das Maß der Nutzung wird auch für diese Fläche im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft und Bodenleben mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei Eingeschossigkeit und offener Bauweise festgesetzt.

Innerhalb dieses Teilgebietes befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der zukünftig bei Bedarf zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden könnte und gleichzeitig als Feuerlöschteich zur Verfügung stehen soll.

Innerhalb des **Sondergebietes 2.2** wird zukünftig ausschließlich ein Zeltplatz für mittlere und große Reisegruppen im Sinne eines Zeltlagers zulässig sein. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf weiten Teilen der Fläche zulässige Campingplatznutzung, die beispielsweise auch das Abstellen von Wohnmobilen zugelassen hätte, entfällt.

Die Fläche ist von Nordwesten über einen vorgesehenen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen.

Auch im Sondergebiet 2.2 sind feste Gebäude nicht zulässig. Die entsprechenden campingplatztypischen Versorgungseinrichtungen befinden sich innerhalb des Sondergebietes 3 und können dort ggf. auch erweitert werden. Das Sondergebiet 2.2 ist aus dem am Westrand geplanten Weg ausreichend erschlossen. Die innere Organisation dieses Bereiches obliegt dem Campingplatzbetreiber und wird entsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Innerhalb des SO 2.2 ist eine Fläche zur Errichtung eines Walles festgesetzt. Hier soll zur optischen Trennung zwischen dem hier im Norden vorgesehenen Stellplatzbereich und dem südlich angrenzenden Zeltplatz eine Verwallung angelegt werden, die landschaftsgerecht bepflanzt wird.

Auf dem Zeltplatzgelände können nach den aus der bisherigen Nutzung bekannten Zahlen bis zu 1.200 Personen untergebracht werden. Dies erfolgt in der Regel überwiegend in Großzelten. Geht man dabei von einer durchschnittlichen Zahl von 10 Personen je Zelt aus, ergibt sich rein rechnerisch eine mögliche Zahl von 120 Standplätzen.

Bezüglich der in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten weiteren Nutzungen, die neben der eigentlichen Zeltplatznutzung zulässig sind, wie beispielsweise der Bühne, dem Bolzplatz und den Feuerstellen, ist davon auszugehen, dass diese südlich der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen X angesiedelt werden, da zum einen die Fläche des SO 2/2 nördlich der Aufschüttung, auf welcher auch Stellplätze zulässig sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes für die Ansiedlung einer Bühne oder eines Bolzplatzes nicht geeignet ist. Zum anderen sind die Mehrzweck- und Sanitärgebäude, welche für die Nutzung im SO 2/2 eines Bolzplatzes und einer Bühne als Versorgung dienen im SO 3 vornehmlich im Süden des Geltungsbereiches angesiedelt sind. Zudem wird im Rahmen der Genehmigung jeder Nutzung gemäß § 15 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) geprüft, ob von dieser Störungen oder Belästigungen ausgehen, die aufgrund der Eigenart des Gebietes für dieses selbst oder auch die Umgebung unzumutbar sind.

Innerhalb des **Sondergebietes 3** ist zukünftig die Nutzung "Freizeit- und Bildungsstätte" zulässig. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gegenüber dieser Fassung sind jedoch innerhalb des Gebietes die überbaubaren Flächen verkleinert und auf den tatsächlichen Bestand bzw. den zu erwartenden Bedarf zugeschnitten worden. Dabei sind einzelne Bauflächen mit der Kennzeichnung A ausschließlich den Sanitär- und Mehrzweckräumen sowie Lagerplätzen vorbehalten, während innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen Woh-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

nungen für Pächter sowie Mehrzweckhalle, Seminarräume und sonstige für den Betrieb eines Campingplatzes notwendige Einrichtungen zulässig sind.

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan gilt. Für den überwiegenden Teil der Bauflächen wird daneben eine maximal zulässige Eingeschossigkeit bei offener Bauweise festgesetzt, um hier eine übermäßige Höhenentwicklung im Hinblick auf das Landschaftsbild, die vorhandenen Gehölze und den Gesamteindruck nicht zuzulassen. Als Ausnahme hiervon ist im Bereich der südlichen überbaubaren Fläche eine Zahl von maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Hier befindet sich im Bestand bereits das Haupthaus der Anlage mit Kiosk und Büro- und Sanitätsräumen sowie Wohneinrichtungen für den Verwalter. Gleichzeitig ist hier eine Großküche zur Versorgung der Zeltlagergäste vorhanden. Um diese Konzentration von Einrichtungen unterbringen zu können, ist eine Zweigeschossigkeit unbedingt erforderlich. Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung wird jedoch aufgrund der Lage dieser überbaubaren Fläche auf einer Hangkante im Übergang zu den angrenzenden Wiesen- und Teichflächen im Süden nicht zugelassen.

Die Erschließung dieses Teilgebietes erfolgt über die vorhandenen Wegeflächen, die nach dem Bestand bzw. in einer ausreichenden Breite entsprechend der Vorgaben der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung ⁴⁾ festgesetzt sind.

Die niedrige Grundflächenzahl von 0,2 und die gegenüber der rechtskräftigen Planung reduzierten überbaubaren Flächen dienen im Sinne der Regelungen des Naturschutzgesetzes der Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und damit auch der Sicherung vorhandenen Bodenlebens bzw. vorhandener Gehölzstrukturen und tragen damit insgesamt dem vorgegebenen Minimierungsgrundsatz Rechnung. Soweit durch zukünftige neue Gebäude Eingriffe zu erwarten sind, ist hierfür ein entsprechender Ausgleich festgesetzt.

2.2 Verkehrsflächen

Das gesamte Sondergebiet Camping/ Freizeit wird von der Kreisstraße K 123, die sich westlich des Plangeltungsbereiches befindet über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatweg/ Erschließung des Sondergebietes Camping/ Freizeit erschlossen. Diese ist mit 6,0 m Breite entsprechend der Vorgaben der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung ⁴⁾ ausreichend dimensioniert. Im Bereich des eigentlichen Platzgebietes wird eine innere Erschließung in einer Breite von 5,50 m vorgesehen, an deren südlichem Ende im Südosten des Plangebietes eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,0 m geplant ist. Die Nebenwege zur Erschließung des Wochenendhausbereiches werden nicht separat festgesetzt und sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die zukünftigen Wochenendhäuser den Vorschriften gemäß zu beantragen. Auf diese Weise kann auch Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen werden.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze am Westrand des Sondergebietes 3 und im Norden des Sondergebietes 2.2 Rechnung getragen. Die westlich gelegenen Stellplatzflächen dienen dabei überwiegend der Abwicklung des normalen Besucherverkehrs bzw. als temporäre Stellflächen für Reisebusse, mit denen der überwiegende Teil der Platzbesucher (Zeltplätze) anreisen wird. Diese Busse werden hier ihre Fahrgäste und deren Gepäck abladen und dann das Sondergebiet wieder verlassen, da hier das Parken von Bussen im

⁴⁾ Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO), 1984

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Rahmen der inneren Organisation nicht vorgesehen ist. Die östlich gelegene Stellplatzfläche dient, wie bereits ausgeführt, der Unterbringung der Fahrzeuge von Besuchern der Wochenendplätze und Besuchern der Seminareinrichtung. Für Personal sind darüber hinaus im Bereich des Hauptgebäudes einzelne Stellplätze vorhanden. Neben der Hauptzufahrt von Westen sind zwei Notausfahrten nach Norden auf einen dort vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungsweg sowie eine Zufahrt von Osten, ebenfalls über einen vorhandenen Erschließungsweg möglich und durch innerhalb des Plangebietes entsprechend festgesetzte Wegebeziehungen angebunden.

Daneben befindet sich von alters her im äußersten Südosten des Geländes eine schmale landwirtschaftliche Zufahrt, die ebenfalls entsprechend festgesetzt wird.

2.3 Grünflächen

Im Süden bzw. Südwesten des Plangeltungsbereiches befinden sich Grünflächen, die in die vorhandenen Teichanlagen eingebettet sind. Diese Situation wird nach dem Bestand festgesetzt. Dabei wird für die Grünflächen die Anlage typischer Freizeiteinrichtungen wie Bolzplatz, Grillplatz, Volleyballfeld und Liegewiese zugelassen.

Für die Teiche gelten unterschiedliche Regelungen. Während die beiden südlich gelegenen Teiche und der Teich westlich des Parkplatzes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, um hier eine natürliche Sukzession zuzulassen bzw. zu erreichen und eine Beeinträchtigung möglichst weitgehend zu vermeiden, ist der größte Teich wie von alters her bereits gegeben, als Badeteich festgesetzt. Hier befindet sich auch innerhalb der umgebenden Grünflächen ein kleiner Bereich mit einem Sandstrand. Der nördlich innerhalb des Sondergebietes 2.1 gelegene Teich wurde nachträglich angelegt und soll zukünftig als Feuerlöschteich dienen. Bis auf diesen und den am weitesten östlich gelegenen Teich handelt es sich jeweils um Quellteiche. Dies gilt auch für die westlich angrenzend liegenden naturnahen Angelteiche außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung.

Am Nordrand des Sondergebietes 1 und am Südrand bzw. Südostrand des Sondergebietes 2.2 werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Brandschutzstreifen festgesetzt. Sowohl die nördliche, 15 m breite Fläche, als auch die südliche, 13 m breite Fläche sollen zukünftig zur Anlage von Brandschutzstreifen (Wundstreifen und ggf. erforderlichen Fahrwegen) zur Vorbeugung für den Brandfall dienen. Die Ausführung im Detail ist jeweils mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und den zuständigen Forstbehörden unter Berücksichtigung der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vorzunehmen. Weiterhin wird im SO 1 aufgrund des festgesetzten Brandschutzstreifens von 15 Metern als auch des 5 Meter breiten Grünstreifens ein ausreichender Abstand zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand gesichert und damit ein Schutz vor Windwurf- bzw. Windbruchgefahr gewährleistet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in die bestehenden Versorgungsnetze für Wasser und Elektrizität eingebunden. Ein Gasanschluss ist bis an die Grundstücksgrenze heran vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Landkreis Soltau-Fallingb.ostel. Das Abwasser wird in den vorhandenen städtischen Schmutzwas-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

serkanal eingeleitet und über eine Druckrohrleitung zur städtischen Kläranlage Walsrode transportiert. Da das Gebiet bereits bisher auf diese Weise entsorgt wird und eine Ausdehnung der Nutzungsflächen nicht vorgesehen ist, wird auch keine zusätzliche Kapazität erforderlich werden.

Die Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon AG, Regionalverwaltung Nienburg. Entsprechende Einrichtungen sind auf dem Gelände bereits vorhanden.

Ein Regenwasserkanal ist auf dem Gelände nicht vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann, aufgrund der Beschaffenheit des Geländes, innerhalb des Plangebietes versickern. Eine Regenwasserrückhaltung ist daher nicht erforderlich, kann aber bei Bedarf innerhalb des Teiches im SO 2.1 erfolgen, der z. Zt. nicht immer Wasser führt. Eine Einleitung in den Vethbach ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da die Teiche im Gelände als Quell- oder reine Regenwaserteiche nicht mit dem Bach in Verbindung stehen.

Müll wird als "Müll zur Verwertung" von einer privaten Firma entsorgt. Gegebenenfalls anfallender Sondermüll ist auf die dafür vorgesehenen Deponien abzufahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass im Zuge weiterer Erschließungs- oder Bautätigkeiten anfallender Überschussboden im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes generell als Abfall einzustufen ist.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden für das Plangebiet durch die Vorgaben der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser⁵⁾ geregelt. Der § 6 dieser Verordnung macht die entsprechenden Vorgaben. Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geländes in den Bereichen SO 1, SO 2.1 und SO 2.2 weniger als 300 Standplätze zur Verfügung stehen (s. hierzu Punkt 2.1), ist eine Löschwasserentnahmestelle grundsätzlich nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird dennoch vorsorglich im SO 2.1 ein entsprechender Teich zu Feuerlöschzwecken vorgehalten. Darüber hinaus sind die erforderlichen Löscheinrichtungen im Sinne des § 6 CPI-Woch-VO im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Feuerwehruzufahrten sind grundsätzlich über die Hauptzufahrt von Westen als auch über zwei Notzufahrten von Norden im Westen bzw. im Osten des Plangebietes von einem dort vorhandenen Feldwirtschaftsweg aus möglich. Ebenfalls sind am Ostrand des Plangebietes zwei Zufahrtsmöglichkeiten von einem dort vorhandenen Weg aus gegeben. Da das Gelände insgesamt zudem an das öffentliche Wassernetz angeschlossen ist, besteht hier zumindest in eingeschränktem Umfang auch die Möglichkeit der direkten Wasserentnahme aus dem öffentlichen Leitungsnetz zu Löschzwecken. Zusätzlich sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Brandschutzabstände zu den nördlich und südlich an die Sondergebiete 1 und 2.2 angrenzenden Waldbestände außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Gewährleistung ausreichender Abstände Brandschutzstreifen als private Grünflächen festgesetzt, auf denen Wundstreifen und ggf. Fahrwege angelegt werden können.

Die Belange im Einzelnen sind bei der Genehmigung des Platzes mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel, Freiwillige Feuerwehr Vethem) abzustimmen.

⁵⁾ Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO), 1984

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. Elbe

Die Dimensionierung der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebietes ist für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend bemessen.

2.6 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 98.411 m².
Diese teilt sich wie folgt auf:

| | |
|--|-----------------------|
| - Sondergebiete | 61.554 m ² |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5.400 m ² |
| - Grünflächen | 20.703 m ² |
| - Wasserflächen | 10.631 m ² |
| - Fläche für Versorgungsanlagen | 123 m ² |

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Durch die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16/I "Freizeitanlage Walsrode" wird die bestehende Planung an die aktuellen Nutzungsansprüche angepasst. Hierbei wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung eine stärkere Detaillierung vorgenommen, um bestimmte Nutzungskonzepte besser realisieren zu können. Gleichzeitig wird dauerhaft einem Leerstand der bereits seit den 80er Jahren vorhandenen Einrichtung entgegenwirkt. Ein städtebaulicher Mangel und eine Einschränkung des Freizeitangebotes im Bereich der Ortschaft Vethem wird vermieden.

Sowohl die ursprünglich vorgegebene Nutzung Parkanlage als auch die zwischenzeitlich geplante sehr spezielle Nutzung als Bauplatz für ein "Steinzeitdorf" zur Jugendbildung wird aufgegeben. Ebenfalls nicht mehr relevant ist die Nutzung als kommerzieller Campingplatz.

Vielmehr ist aktuell eine befristete Nutzung als Freizeitgelände für Kinder in Themen-camps vorgesehen bzw. in Betrieb. Um diese Nutzungen dauerhaft installieren zu können und planungsrechtlich abzusichern erfolgt die vorliegende Änderung.

Zu diesem Zweck wird das Gelände in mehrere Bereiche gegliedert, die zum einen Zeltplatzcharakter haben und zum anderen "Wochenendhäuser" bzw. feste Gebäude – diese sind überwiegend bereits vorhanden – zulassen.

Aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorhandenen vergleichbaren Nutzungen und der insgesamt positiven Auswirkungen für die Ortschaft Vethem sind negative Auswirkungen auf die Umgebung durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Das Projekt wird vielmehr aufgrund seiner Struktur zu einer Bereicherung des Frei-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

zeitangebotes im Stadtgebiet Walsrode beitragen und insoweit einen positiven Beitrag zur Fremdenverkehrsentwicklung leisten.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Planung kein Erfordernis für eine Begutachtung zu schalltechnischen Fragen oder Fragen der Bodenbelastung absehbar. Im Hinblick auf mögliche Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

Aufgrund von Nachbarschaftsansprüchen im Rahmen des derzeitigen befristeten Betriebes der Anlage wurde jedoch eine schalltechnische Prüfung im Hinblick auf Veranstaltungen und Musikdarbietungen im Bereich des Freizeitgeländes vorgenommen. Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Tage bis 22.00 Uhr im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauungen durch den Regelbetrieb nicht zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt 9,84 ha. Die flächenbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

| | |
|--|-----------------------|
| - Sondergebiete | 61.554 m ² |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5.400 m ² |
| - Grünflächen | 20.703 m ² |
| - Wasserflächen | 10.631 m ² |
| - Fläche für Versorgungsanlagen | 123 m ² |

3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Ziele des Umweltschutzes

Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 (5) und (7), § 1a (2) und (3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 und § 2
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) § 1 und § 2

Planungsrecht:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel 2000, beschlossene Fassung
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel
- ☞ Bodenübersichtskarten

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und
- ☞ der landschaftspflegerische Begleitplan mit Eingriffsregelung, ausgewertet.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage zum BauGB.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Die Stadt hat im Vorfeld auf die Erstellung von technischen Fachgutachten verzichtet. Dies wird mit der Lage des Plangebietes und den bisher vorhandenen Nutzungen begründet.

Zur Ermittlung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes wurden im Rahmen der diesem Bericht zu Grunde liegenden landschaftspflegerischen Begleitplanung die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁶⁾ verwendet.

3.2.2 Bestand

Da der vorliegende Bebauungsplan die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16/I "Freizeitanlage Walsrode" vom 23.4.1981 darstellt, war im Rahmen der Eingriffsregelung die planungsrechtliche Situation zu bewerten. Die planungsrechtliche Bestandssituation entspricht nur z. T. der realen Situation im Planungsgebiet.

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach sind für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans als Bestand zu betrachten. Ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen ist hierbei die damals gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO '77).

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften:

Im Plangebiet sind aufgrund der Topografie und der verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Biotoptypen anzutreffen. So finden sich Eichen-Mischwald (WQL), kiefernwaldarmer trockener Sandboden (WKT), Strauch-/ Baumhecken (HFM), artenarmer Scherrasen (GRA), halbruderale Gras- und Staudenfluren frischer bis feuchterer Standorte (UHM), sonstige naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer (SEZ) sowie befestigte Wege und Plätze (TFK, TFZ) und eine Einzelhausbebauung (OEF).

Die planungsrechtliche Bestandssituation stellt sich dagegen wie folgt dar:

Im südlichen und westlichen Geltungsbereich wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Dies entspricht auch der realen Nutzung und Gestaltung.

Im südöstlichen Geltungsbereich wurde ein rd. 2,34 ha großes Sondergebiet "Campingplatz" festgesetzt. Die Festsetzung "Campingplatz" hat einen begrenzten Ausbau

⁶⁾ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994 (Hrsg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. B.

des Areals mit Erschließungswegen, Stellflächen etc. planerisch vorbereitet. In der Realität wird dieser Bereich als Zeltplatz genutzt, der als Rasenfläche ausgestaltet ist.

Nördlich daran angrenzend wurde eine rd. 0,85 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Die reale Nutzung ist, wie südlich angrenzend auch, Zeltplatz.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde ein rd. 0,77 ha großes Sondergebiet "Wochenendhäuser" festgesetzt. Die Wochenendhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 60 m² zzgl. einer überdachten Terrasse besitzen.

Im Zentrum des Plangebiets wurde ein rd. 2,4 ha großes Sondergebiet "Freizeit- und Bildungsstätte/ Versorgungsanlagen" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die planerisch vorbereitete Versiegelung beträgt rd. 0,48 ha (2,4 ha x 0,2 GRZ). Die überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) haben eine Größe von rd. 0,92 ha. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 hätte das Sondergebiet mit Nebenanlagen gem. §§ 14 und 19 BauNVO vollflächig versiegelt werden dürfen.

Faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Um dennoch Aussagen zu diesem Thema machen zu können, wird der gute Erhaltungszustand, wie er im Hinblick auf die Lebensraumtypen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 beschrieben wird, zugrunde gelegt. Dabei ist insbesondere davon auszugehen, dass eine erhebliche Artenvielfalt im Bereich der Avifauna gegeben ist. Von den potentiell vorkommenden Arten ist jedoch keine besonders gefährdet.

Sonstige Hinweise auf seltene oder gefährdete Tierarten liegen nicht vor.

Die Biotoptypen im Plangebiet besitzen aufgrund ihrer Nutzung und Struktur unterschiedliche Wertigkeiten.

Als naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen sind im Plangebiet neben den naturnahen Teichen (SEZ, §28a NNatG) die Waldbestände mit einem alten und naturnahen Baumbestand zu nennen (WQL). Diese Biotoptypen sind der **Wertstufe IV (von hoher Bedeutung)** zuzuordnen.

Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM) sowie der Kiefernforst (WZK) sind als halbnatürliche Biotoptypen der **Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung)** zuzuordnen.

Die artenarmen Scherrasen (GRA), versiegelten Bereiche (TFZ,TFK) sowie Gebäude sind als naturferne Biotoptypen der **Wertstufe II (von geringer Bedeutung)** zuzuordnen.

- Boden:

Das flachwellige Plangebiet bewegt sich auf einem Höhengniveau von rd. 60 m ü. NN im Norden des Plangebiets bis rd. 53 m ü. NN im Süden.

Als Bodentyp ist die podsolierte Braunerde dominierend. In den Niederungsbereichen treten Vergleyungen bzw. Pseudovergleyungen auf. Als Bodenarten herrschen Sande und sandige Lehme vor. Diese Böden verfügen über ein geringes Nährstoffnachlieferungspotential sowie ein geringes Bindungsvermögen, wodurch sie ein geringes Puffervermögen gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser besitzen. Als Ackerland sind die Böden bedingt geeignet. Aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit besitzen diese Böden eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Diese ist jedoch in den Niederungsbereichen durch das hoch anstehende Grundwasser eingeschränkt. Die Böden neigen im Allgemeinen aufgrund ihres geringen Bindungsvermögens zu Bo-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

denerosion durch Wind. Im Plangebiet ist durch die geschlossene Vegetationsdecke die Gefahr der Erosion gering.

Der Boden im Plangebiet erweist sich aufgrund der kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen als überprägter Naturboden. Die langjährige intensive Nutzung, die zwischenzeitliche Nutzung als Lagerplatz sowie der Bodenauftrag haben zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Insgesamt ist der Boden der **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** zuzuordnen.

Im Bereich der alten, naturnahen Waldbestände sind die Bodenverhältnisse weitgehend unverändert und sind somit der **Wertstufe 1 (von hoher Bedeutung)** zuzuordnen.

Die überbauten Flächen (Gebäude, Wege, Plätze) sind aufgrund der Vollversiegelung der **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)** zuzuordnen.

- Wasser:

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die 2 Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer:

Als Oberflächengewässer sind im Plangebiet die Teiche am Süd- bzw. Südwestrand zu nennen (vgl. Kapitel 2.2). Über die Gewässerqualität liegt kein exaktes Datenmaterial vor. Jedoch kann aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vegetation der Rückschluss gezogen werden, dass die Wasserqualität als weniger belastet eingestuft werden kann. Ein potenzielles, jedoch geringes Stoffeintragsrisiko besteht durch die südlich angrenzende eher extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Grundwasser:

Größe und Qualität des Grundwasserkörpers stehen in einem engen Bezug zum überdeckenden Bodenmaterial und der Nutzung.

Die Grundwasserflurabstände liegen im nördlichen Plangebiet bei >2,0 m unter Gelände. Im Niederungsbereich des südlichen Plangebiets liegt das Grundwasser bei rd. 1 m unter GOK. Entsprechend den jahreszeitlichen Schwankungen ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) 0,50 m – 1,00 m höher anzusetzen. Es besteht aufgrund des anstehenden sandigen bis lehmig-sandigen Bodenaufbaus ein direkter Bezug zur Oberfläche. So ist im nördlichen Plangebiet von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen, da das anfallende Oberflächenwasser den Boden leicht durchdringen kann. Im südlichen Plangebiet ist die Neubildungsrate aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers eingeschränkt. Das Stoffeintragsrisiko ist aufgrund der entsprechenden fehlenden Nutzung gering.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der vorherrschenden Deckschichten sowie der weniger intensiven Nutzung kann von einer wenig beeinträchtigten Grundwassersituation ausgegangen werden. Insgesamt ist das Plangebiet der **Wertstufe 1 (von besonderer Bedeutung)** zuzuordnen.

Die Bereiche der Gebäude und der Erschließung sind aufgrund der Vollversiegelung der **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)** zuzuordnen.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

- Luft:

Das Plangebiet fungiert aufgrund seiner Nutzung und Biotopstruktur als Kaltluftproduzent. Ein Austausch mit dem westlich angrenzenden besiedelten Raum (Vethem) ist aufgrund des Reliefs eingeschränkt, so dass die Bedeutung des Plangebiets als klimaökologischer Ausgleichsraum für den Siedlungsbereich als Wirkungsraum eher gering ist.

Die Luftqualität ist aufgrund der generellen Luftverschmutzung belastet. Die Luftqualität nimmt in dem Maße ab, in dem sich das Verhältnis von Wirkungsraum mit seinen Emittenten zu Ausgleichsraum zugunsten des Wirkungsraums verschiebt. Emittierendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass die Immissionen in der Hauptsache auf den Verkehr und die umliegenden Haushalte zurückzuführen sind. Im Plangebiet selbst werden nur in sehr geringem Umfang Emissionen erzeugt (Haushalt). Insgesamt ist das Plangebiet als Ausgleichsraum für Luft zu bezeichnen.

Natürliche, unbelastete klimatische Verhältnisse sind aufgrund der globalen anthropogenen Beeinflussung nicht existent, so dass eine Vorbelastung generell vorhanden ist. Die Beeinträchtigung steigt mit der Intensivierung der anthropogenen Nutzung. Das Plangebiet ist aufgrund der Ausstattung mit Waldbeständen und Rasenflächen und der geringen baulichen Nutzung in die **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** einzuordnen.

- Landschaftsbild:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet stellt sich als flachwellige, südexponierte Fläche dar. Sie weist trotz ihrer z. T. intensiven anthropogenen Nutzungen Merkmale der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Nennenswert sind diesbezüglich die naturnahen Gehölz- und Waldbestände, die die Merkmale der potenziellen natürlichen Vegetation aufweisen.

Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens treten während der Seminarsaison in Form von Ruhestörungen durch die Tätigkeiten (Seminarbetrieb, Spielen, Zelten) auf.

Das Plangebiet stellt sich als ein Bereich dar, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend erhalten ist. Dennoch sind in Teilbereichen anthropogene Nutzungsstrukturen dominierend. Insgesamt ist der Plangeltungsbereich der **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** zuzuordnen.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

b) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist aufgrund seiner althergebrachten und derzeitigen Nutzung als Freizeitgelände/ Zeltplatz/ Fortbildungsbereich von Bedeutung für die Bevölkerung. Insbesondere liegt eine Erholungsfunktion für Besucher des Geländes und in Teilen auch für Anlieger vor. Eine besondere Belastung besteht nicht. Lediglich im Rahmen einzelner Veranstaltungen ist es bisher zu über das normale Maß hinausgehenden Geräusentwicklungen gekommen.

Eine Beeinträchtigung durch Immissionen aus der Landwirtschaft ist nur in sehr geringem Umfang gegeben, da das Gelände teilweise bewaldet, teilweise eingegrünt ist und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem großen Teil lediglich extensiv als Grünland in Nutzung sind. Eine Belastung durch Verkehrsimmissionen besteht nicht.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird an der bereits zulässigen Nutzung grundsätzlich festgehalten. Auch durch die geänderten Nutzungen auf den überplanten Flächen wird die Erholungsqualität nicht gemindert. Im Hinblick auf in einiger Entfernung vorhandene Wohnbebauungen im Außenbereich war zu prüfen, ob im Rahmen von Nutzungen (z.B. Veranstaltungen) ggf. Immissionen entstehen, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen können.

Die Grundstücke liegen im sog. „Außenbereich“ und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund deren Lage und Eigenart sind bei einer immissionschutzrechtlichen Beurteilung die Orientierungswerte eines Dorf-(MD) bzw. Mischgebietes (MI) gem. DIN 18005 (60 dB/A tags bzw. 45 dB/A nachts) anzusetzen.

Die momentane Situation wurde im Rahmen des derzeit laufenden Betriebes im Jahr 2007 durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft. Hierbei stand die im Norden angesiedelte Wohnbebauung im Fokus der Untersuchung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zu beachtenden Orientierungswerte zu dieser Zeit sicher eingehalten wurden. Bei der Genehmigung von Nutzungen als auch bei Nutzungsänderungen ist zudem grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens neben der Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 15 BauNVO zu prüfen, ob von dem jeweiligen Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Bei Bedarf können entsprechende Auflagen durch die Genehmigungsbehörde erfolgen. Auch die Durchführung von schalltechnischen Überprüfungen des Betriebes oder neuer Nutzungen kann bei Bedarf durch das Gewerbeaufsichtsamt bzw. den Landkreis als Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden.

Auf der Fläche im Süd-Osten des Plangebiets wird im Rahmen der ersten Änderung die Nutzung als Zeltplatz festgesetzt. Darüber hinaus sollen zudem weiterführende Nutzungen wie beispielsweise ein Bolzplatz oder auch eine Bühne ermöglicht werden. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass in dem rechtswirksamen B-Plan bisher ein Sportplatz zulässig ist. Da das Gelände zum einen Richtung Süden abfällt und zudem im Norden die Hauptfläche des SO 2/2 durch Verwallungen bis zu einer Höhe von 2,50 m begrenzt wird, ist hier für die nördlich gelegene Wohnbebauung von einer Lärminderung auszugehen. Da ebenfalls im Süden des SO 2/2 eine Fläche für Aufschüttung bis zu 2,50 m festgesetzt wurde dürfte auch hier nicht mit einer übermäßigen Belastung für die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung zu rechnen sein.

Weiterhin ist festzuhalten, dass lärmintensive Nutzungen wie die Bühne und der Bolzplatz nur im SO 2/2 zugelassen sind. Hier ist davon auszugehen, dass diese nur südlich der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen X zulässig sein werden und da-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. Stolpe

mit weiter entfernt von den Grundstücken der Einwander stattfinden, da wie in der Begründung beschrieben, die nördliche des Walles gelegene Fläche in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt für eine derartige Nutzung nicht geeignet ist und die Mehrzweck- und Sanitärgebäude, welche die Ausübung der Nutzungen wie Bolzplatz und Bühne bedienen vornehmlich im SO3 also im Süden des Geltungsbereiches angesiedelt sind. Zudem ist an dieser Stelle noch einmal auf § 15 BauNVO hingewiesen.

Bezüglich der Umnutzung der im rechtskräftigen B-Plan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Zeltplatz ist zu beachten, dass hier weitere Nutzungen bis auf die Errichtung von Sanitäranlagen im Baufeld A sowie einer Bogenschießanlage nicht zugelassen werden. Durch die zulässigen eingrenzenden Wallanlagen und Palisaden ist anzunehmen, dass sich die Immissionen verringern dürften.

c) Kultur und sonstige Sachgüter

Weder im Änderungsbereich noch in der direkten Umgebung sind gelistete Denkmale vorhanden. Weiter entfernt liegende Denkmalsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

Die vorhandene und vorgesehene Nutzung ist ohnehin im Hinblick auf Boden- und Kulturdenkmale als nicht erheblich anzusehen.

Eine Beeinträchtigung der Ortslage Vethem, die überwiegend noch durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist, wird sich im Rahmen eines ordnungsgemäßen Betriebes im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Gelände nicht ergeben.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung (Eingriffe) waren die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von Bedeutung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach sind für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans als Bestand zu betrachten (vgl. Kap. 2.7). Ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen ist hierbei die damals gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO '77).

Bei einem Abgleich der bisher zulässigen Nutzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan) mit den zukünftig neu zulässigen Nutzungen ergeben sich folgende Unterschiede, die z. T. als Eingriffe – in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften bzw. Boden – zu werten sind. Diese sind teilweise erheblich, teilweise unerheblich und teilweise führt die neue Nutzung sogar zu Verbesserungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand. Im Einzelnen stellt sich dies wie folgt dar:

Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) und das Landschaftsbild werden im Bereich des rd. 1,54 ha umfassenden Sondergebietes 2/1 auf einer Fläche von rd. 0,76 ha durch die Umwidmung der rechtskräftig überplanten Grünfläche "Parkanlage" in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Zeltplatz" planerisch vorbereitet (rd. 0,78 ha befinden sich im rechtskräftigen Bebauungsplan im Sondergebiet). Die Parkanlage mit einer "allgemeinen Bedeutung" wird in eine Rasenfläche mit einer "geringen Bedeutung" umgewandelt. Die Beeinträchtigungen bestehen durch die aktuellen Festsetzungen in der Intensivierung der bisherigen Nutzung. Die bereits vorhandenen Palisaden, Türme und Torhäuser wurden bereits auf der Grundlage einer Baugenehmi-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

gung errichtet. Im östlichen Teil des SO 2/1 wird die überbaubare Fläche für Nebenanlagen von ursprünglich rd. 300 m² auf rd. 1000 m² (= 0,07 ha) vergrößert. Darüber hinaus sieht die aktuelle Planung eine Vergrößerung der Verkehrsflächen um insgesamt rd. 0,03 ha vor.

Eine planerisch vorbereitete potenzielle Nutzungsintensivierung ergibt sich im Bereich des Parkplatzes nördlich des Badesees. Hier wird die im Urplan festgesetzte private Grünfläche der realen Situation (= Parkplatz) angepasst und in das Sondergebiet SO 3 integriert. Eine weitere potenzielle Nutzungsintensivierung ergibt sich durch die Umwandlung des im Urplan festgesetzten Sportplatzes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz". Hier sind im geringen Umfang auf der Grundlage der Campingplatzverordnung und der Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von Stellplätzen, Flächen für eine Bühne und feste Feuerplätze Befestigungen/Versiegelungen möglich. Die o.g. Nutzungsintensivierungen werden als **unerhebliche Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gewertet, da davon ausgegangen wird, dass diese nur südlich der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen X angesiedelt werden, da die Fläche nördlich der Aufschüttung wie beschrieben, in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt für Nutzungen wie Bolzplatz oder eine Bühne nicht geeignet sind und die Mehrzweck- und Sanitärgebäude vornehmlich im SO 3, also im Süden des Geltungsbereiches angesiedelt sind. Weiterhin ist hier bei der Genehmigung der jeweiligen Nutzung gemäß § 15 BauNVO zu prüfen, ob von der Nutzung Belästigungen oder Störungen ausgehenden, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

In großen Teilen des Plangebietes finden durch die 1. Änderung im Vergleich zum Urplan Nutzungsextensivierungen statt. Durch die Festsetzung des SO 1 wird die Errichtung feststehender Gebäude reduziert. Die zulässige Größe der Wochenendhäuser wird von 60 m² auf 40 m² verringert. Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden nicht mehr festgesetzt.

Im Bereich des rd. 2,53 ha großen SO 3 wird durch die Anwendung der BauNVO 1990 gegenüber der BauNVO 1977 die Ausnutzung der Flächen mit Nebenanlagen erheblich reduziert. Die maximale Versiegelung wird inklusive der Nebenanlagen auf 30% reduziert (GRZ 0,2 + 50%ige Überschreitung). Die überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen) wird von ursprünglich rd. 0,92 ha auf rd. 0,48 ha verkleinert. Die Nutzungsextensivierung ist als erhebliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu werten

Die Grün- und Wasserflächen im Süden/ Südwesten des Plangebietes werden in ihrem Bestand erfasst und planungsrechtlich entsprechend den Festsetzungen des Urplans gesichert. In diesen Bereichen finden keine Veränderungen statt. Bereiche, die sich zwischenzeitlich zu hochwertigen Biotoptypen entwickelt haben, werden durch die Festsetzungen "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und durch die Festsetzung zum "Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 (1) Nrn. 25a und 25 b BauGB planungsrechtlich abgesichert.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, die keine oder geringere Beeinträchtigungen auslösen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Plangebiet umfangreiche Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für höher- und hochwertige Biotoptypen festgesetzt (vgl. Karte 4). Die gemäß § 28a NNatG besonders geschützten Teiche im südlichen Geltungsbereich werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- Kompensation

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen, d. h. es darf nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zurückbleiben. Der erforderliche Ausgleich im juristischen Sinne ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

Das angewandte NLO- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben erzeugt wird.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation der Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,10 ha für die planerisch vorbereitete Neuversiegelung.

Der Kompensationsbedarf wird am Südostrand des Geltungsbereichs auf einer Fläche von rd. 0,15 ha problemlos gedeckt. Auf den Flächen werden naturnahe Strauch-Baumhecken (HFM) angepflanzt und dauerhaft erhalten.

3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Planung besteht derzeit keine andere räumliche Ausweichmöglichkeit. Die "Revitalisierung" des Camping- und Freizeitgeländes ist hier nur an dem durch diese Nutzungen bereits geprägten Standort möglich. Im Hinblick auf die innere Organisation der Flächen wurde durch die Planung gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine Optimierung angestrebt. Grundsätzlich wäre es möglich gewesen, hier andere Regelungen zu treffen. Die jetzt vorgenommenen Regelungen dienen jedoch

Stadt Walsrode, Landkreis Softau-Fallingb.ostel

der ordnungsgemäßen Durchführung des derzeit vorgesehenen Nutzungskonzeptes und sind daher z. Zt. auch ohne Alternative.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Stadt Walsrode hat aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen bei der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc.) verzichtet. Dies wird mit den bereits seit mehr als 3 Jahrzehnten erfolgten Nutzungen sowie Zulässigkeiten und der nur geringfügigen Änderung dieser Situation durch die vorliegende Planung begründet. Weiterhin wird gemäß § 15 BauNVO bei der Genehmigung der jeweiligen Nutzung geprüft, inwieweit von dieser Störungen oder Belästigungen ausgehen, die aufgrund der Eigenart des Baugebietes für dieses selbst oder auch für die Umgebung unzumutbar ist.

Im Übrigen ist im Rahmen des derzeit laufenden Betriebes eine schalltechnische Prüfung erfolgt, die für diesen Betrieb zu einem positiven Ergebnis kam.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Hierbei besteht generell die Möglichkeit, dass ein solches Verfahren einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Genehmigungen überprüfen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Umsetzung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Bezüglich der Lärmimmissionen muss gemäß § 15 BauNVO bei der Genehmigung der jeweiligen Nutzung überprüft werden, ob von dieser Belästigungen oder Störungen ausgehenden, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 (3) BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Lärmsituation, zum Verkehr, zu Artenschutzfragen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Entwicklungsplanung einfließen lassen.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die vorliegende 1. Änderung besitzt folgende Planinhalte:

Das rd. 9,84 ha große Plangebiet wird zu einem Großteil als Sondergebiet überplant.

Die Planung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16/I "Freizeitanlage Walsrode" sieht folgende Festsetzungen vor (vgl. Karte 3):

- SO 1: Auf der rd. 0,59 ha großen Fläche sind Wochenendhäuser gemäß der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung erlaubt. Die zulässigen Grundflächen werden gegenüber dem Urplan von 60 m² auf 40 m² reduziert.
- SO 2.2 "Zeltplatz": Auf der rd. 2,52 ha großen Fläche ist ausschließlich die Nutzung als Zeltplatz erlaubt. Die Befestigung von Teilflächen für Bühne, Feste Feuerplätze und die Errichtung von Wallanlagen ist erlaubt. Die geplante Nutzung findet entsprechend der realen Situation auf einer Rasenfläche statt.
- SO 3 "Freizeit- und Bildungsstätte/ Versorgung": Auf der rd. 1,35 ha großen Fläche wird durch die GRZ von 0,2 eine Versiegelung von rd. 0,27 ha planerisch vorbereitet. Gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Nebenanlagen möglich. Dies entspricht einer Fläche von rd. 0,14 ha. Im Sondergebiet werden umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen zum Erhalt des alten Baumbestandes getroffen. Darüber hinaus sind neben dem Erhaltungsgebot für Einzelbäume Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Für den Verlust von Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 20 cm sind drei neue Bäume zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzung ist für je angefangene 100 m² Neuversiegelung durchzuführen.
- SO 2.1: Auf der rd. 1,54 ha großen Fläche ist innerhalb der Wallanlagen ausschließlich die Nutzung als Zeltplatz zulässig. Hierzu wird eine ursprünglich festgesetzte Grünfläche "Parkanlage" in ein Sondergebiet umgewidmet. Die maximale Grundfläche der zulässigen Sanitärgebäude wird von ursprünglich rd. 300 m² auf rd. 1.000 m² erhöht. Für die bereits bestehenden Palisaden, Türme und Torhäuser bestehen Baugenehmigungen.
- Verkehrsflächen: Verkehrsflächen werden im Umfang von insgesamt rd. 0,54 ha festgesetzt. Hierbei wird jedoch weitestgehend der Bestand erfasst (rd. 0,51 ha). Erweiterungen der Verkehrsflächen im Umfang von rd. 0,03 ha finden durch den Wendehammer im Bereich des Zeltplatzes sowie durch die veränderte Verkehrsführung westlich des Haupthauses im Bereich des Badeteichs statt.
- Private Grünflächen/ Wasserflächen: Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen/ Wasserflächen im Umfang von insgesamt rd. 3,04 ha wird im wesentlichen die Bestandssituation erfasst. Innerhalb der Grünfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Umfang von rd. 1,00 ha und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Umfang von rd. 0,37 ha festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung (Eingriffe) sind neben der Bestandssituation (Biotoptypen) vor allem die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von Bedeutung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach sind für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans als Bestand zu be-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

trachten (vgl. Kap. 2.7). Ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen ist hierbei die damals gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO '77).

Der Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Festsetzungen der geplanten 1. Änderung dieses Bebauungsplans kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. Karte 4):

- **Erhebliche Eingriffe** in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden im Bereich des Sondergebietes 2/1 auf einer Fläche von rd. 0,07 ha sowie auf einer Fläche von 0,03 ha durch die Vergrößerung der Verkehrsflächen planerisch vorbereitet.

Die erheblichen Eingriffe beziehen sich in beiden Fällen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften.

- Eine planerisch vorbereitete potenzielle Nutzungsintensivierung ergibt sich im Sondergebiet 2/1 durch die Umwandlung der privaten Grünfläche in ein Sondergebiet, in dem jedoch keine Bebauung zulässig ist, sowie im Bereich des Parkplatzes nördlich des Badesees. Hier wird die im Urplan festgesetzte private Grünfläche der realen Situation (= Parkplatz) angepasst und in das Sondergebiet SO 3 integriert. Eine weitere geringe Nutzungsintensivierung ergibt sich durch die Umwandlung des im Urplan festgesetzten Sportplatzes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz". Hier sind im geringen Umfang auf der Grundlage der Campingplatzverordnung die Errichtung von Stellplätzen möglich. Die o. g. Nutzungsintensivierungen werden als **unerhebliche Eingriffe** in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gewertet.
- In großen Teilen des Plangebietes finden durch die 1. Änderung im Vergleich zum Urplan Nutzungsextensivierungen statt. Durch die Festsetzungen im SO 1 wird die Errichtung feststehender Gebäude reduziert.

Im Bereich des SO 2/2 "Zeltplatz" findet die geplante Nutzung auf der vorhandenen Wiese statt. Die Befestigung von Teilflächen für Bühnen, feste Feuerplätze und Wallanlagen ist zulässig.

Im Bereich des SO 3 wird durch die Anwendung der BauNVO 1990 gegenüber der BauNVO 1977 die Ausnutzung der Flächen mit Nebenanlagen erheblich reduziert. Die maximale Versiegelung wird inklusive der Nebenanlagen auf 30 % reduziert (GRZ 0,2 + 50-%ige Überschreitung). Die überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen) wird von ursprünglich rd. 0,92 ha auf rd. 0,48 ha verkleinert.

- Die Grün- und Wasserflächen im Süden/ Südwesten des Plangebietes werden in ihrem Bestand erfasst und planungsrechtlich entsprechend den Festsetzungen des Urplans gesichert. In diesen Bereichen finden keine Veränderungen statt. Bereiche, die sich zwischenzeitlich zu hochwertigen Biotoptypen entwickelt haben, werden planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert.

Auf der oben dargestellten Grundlage ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.000 m² für die planerisch vorbereitete Neuversiegelung.

Der Kompensationsbedarf wird am Südostrand des Geltungsbereiches auf einer Fläche von rd. 0,15 ha problemlos gedeckt. Auf den Flächen werden naturnahe Strauch-Baumhecken (HFM) angepflanzt und dauerhaft erhalten.

In Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die oben dargestellten Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang ausreichend dimensioniert, um die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu kompensieren.

4.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die vorliegende Bauvorschrift gilt für einen Teilbereich des Sondergebietes Camping/ Freizeit im Südosten der Ortschaft Vethem. Diese Fläche liegt als überplantes Splittergebiet im Außenbereich und ist durch eine starke Durchgrünung und ein insgesamt reizvolles Landschaftsbild gekennzeichnet. Durch die getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich zukünftig zu errichtende bauliche Anlagen in das umgebende Landschaftsbild und die bestehende Situation einfügen und ein harmonisches Nebeneinander zwischen Landschaftsraum und Bebauung bewirkt wird. Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Außenwände sollen in diesem sensiblen Teil des Landschaftsraumes ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen. Ohne derartige Regelungen könnte sonst beispielsweise durch unpassende Baumaterialien oder eine übermäßige Vielfalt von Dachformen und Dachneigungen eine Störung des Landschaftsraumes verursacht werden.

Die vorliegende Bauvorschrift gewährleistet durch die getroffenen Regelungen eine entsprechend sensible Einfügung zukünftiger Gebäude in die Landschaft ohne die für den Betrieb des Zelt- bzw. Campingplatzes erforderlichen Nutzungsansprüche zu verhindern.

Zu § 1: **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erfasst Teile des Sondergebietes 3 und des Sondergebietes 2.1. Innerhalb der erfassten Teilflächen befinden sich die ausschließlich zur Errichtung von Gebäuden zulässigen überbaubaren Flächen.

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen für Haupt- und Nebengebäude, der Art und Farbe der Dachdeckung und der Oberfläche der Außenwände. Von den Festsetzungen unberührt sind gegebenenfalls erforderliche öffentliche Einrichtungen, die wegen ihrer besonderen Eigenarten oder bestimmter technischer Erfordernisse eigenen Gestaltungszwängen unterliegen.

Zu § 2: **Ziffer 1 bis 4 (Dachformen; Dachneigungen; Dacheindeckungen; Farbe, Oberfläche und Material der Außenwände)**

Das Plangebiet liegt als Nutzungssplitter mitten in der Kulturlandschaft südöstlich der Ortslage Vethem. Das Gelände ist überwiegend durch Grünflächen, Gehölzbestände und Ackerflächen geprägt. Lediglich nördlich und südlich angrenzend befinden sich Splittersiedlungen z. T. mit landwirtschaftlichen Anwesen. Die Errichtung von Gebäuden in diesem sensiblen Umfeld ist daher unter besonderen Gesichtspunkten zu sehen.

Die Gestaltung der Dächer insbesondere bezüglich Dachneigung und -form ist ein wesentlicher Faktor im Hinblick auf die Wirkung der Gebäude auf das Landschaftsbild. Aus diesem Grunde hat die vorliegende Bauvorschrift hier ihren wesentlichen Ansatzpunkt.

Die festgesetzten Dachformen (Sattel- und Walmdächer, für Anbauten auch flach geneigte oder Flachdächer) orientieren sich zum einen an den vorhandenen Dachformen im alten Ortskern und zum anderen an dem Erfordernis einer möglichst behutsamen Einfügung in die angrenzende Landschaft. Um hier eine entsprechende Wirkung für das Landschaftsbild zu erzielen und die Verhältnisse bezüglich Art und Maßstäblichkeit an das Umfeld anzupassen, werden die entsprechenden Festsetzungen getrof-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

fen. Ebenfalls diesem Ziel dient die Festsetzung eines entsprechenden Mindest- und Höchstwertes bezüglich der Dachneigung (20° - 45°).

Die Festlegung einer bestimmten Farbpalette für die Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun, nicht glänzend) dient dazu, die Anpassung der Dachlandschaft an den umgebenden Landschaftsraum in seiner Vielfalt zu gewährleisten.

Mit der Vorgabe bestimmter Materialien für die Außenfassaden (Holz, rot- bis rotbraune Verblender oder Putz) wird die Verwendung regionaltypischer Materialien gefördert und eine Verunstaltung der Fassaden im Hinblick auf ihre Wechselwirkung mit dem angrenzenden Landschaftsraum ausgeschlossen. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von Farben in Anlehnung an die RAL-Farbkarte 840 HR für verputzte Wandflächen, Holz und Holzverkleidungen.

Im Hinblick auf den Charakter des Plangebietes als "Jugendzeltplatz" werden neben verschiedenen Weiß- und Grautönen sowie Brauntönen auch einige "bunte" Farben zugelassen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dem Alter der Besucher entsprechend eine "kindgerechte", fröhliche Farbgestaltung möglich sein soll. Die festgesetzten Farbtöne sind dabei jedoch eher gedeckt und ruhig. Eine grelle bzw. leuchtende Farbgebung wird im Hinblick auf die Fernwirkung nicht zugelassen.

Am Südrand des Geltungsbereiches wird die mögliche Farbpalette im Hinblick auf die hier besonders starke Fernwirkung der Randbebauung auf wenige Farben reduziert. Die gewählten Farbtöne orientieren sich insgesamt soweit als möglich an den regionaltypischen Farbgebungen und an der naturräumlichen Umgebung.

Zu § 3: **Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

Zu § 4: **Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird durch die einschlägigen Rechtsnormen für örtliche Bauvorschriften geregelt.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Es liegen keine Hinweise vor.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung vom 14. Juli 2008 bis einschließlich 28. Juli 2008 bei der Stadt Walsrode statt. Es wurden keine Hinweise von Bürgern vorgetragen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 08. Juli 2008 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auch nach dem Zeitraum eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen und Änderungen in den planerischen Festsetzungen.

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und den Umweltbericht sowie den landschaftspflegerischen Begleitplan gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie landschaftspflegerischem Begleitplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 13. Oktober 2008 bis einschließlich 14. November 2008 statt.

Die im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen in den Planunterlagen.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht. Teilweise führt dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen in der Begründung.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, das Freizeitgelände am südöstlichen Ortsrand von Vethem, wo seit den 80er Jahren ein Zeltlagerplatz und eine Bildungseinrichtung von den "Falken" betrieben wurde dauerhaft neu zu belegen und zu nutzen.

Aufgrund struktureller Probleme und mangelnder Auslastung musste die Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben werden. Dies führte zu einer starken Einschränkung des Freizeitangebotes in diesem Teilbereich des Stadtgebietes und zugleich zu einer Belastung für die Ortschaft Vethem, da die weitläufige, leerstehende Anlage begann, sich zu einem Problembereich zu entwickeln. So wurde hier beispielsweise illegal Müll abgelagert.

Im Jahre 2001 fand sich mit dem Verein für archäologische Heimatkunde SFA e.V. ein erster Interessent für das Gelände. Der Verein hatte seinen Schwerpunkt in der archäologischen Jugendarbeit. Im Rahmen der Betreuung von Schulklassen und Jugendgruppen war die Errichtung eines Steinzeitdorfes vorgesehen. Leider konnte das vorgesehene Konzept nicht dauerhaft umgesetzt werden.

Aktuell wird das Gelände durch ein Unternehmen für Jugendreisen genutzt. Hier werden Freizeitaktivitäten für Kinder in Themencamps (z. B. Micky Maus) angeboten. Gleichzeitig werden die eigenen Betreuer hier ausgebildet.

Das zur Verfügung stehende Freizeitgelände in Vethem ist durch seine Lage und Beschaffenheit der ideale Standort für die Nutzung als Freizeitanlage. Das Gelände ist insgesamt bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als Sondergebiet Camping dargestellt und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Gleichzeitig sind hier bereits feste Gebäude für die Beherbergung, Sanitäreanlagen und andere Nebennutzungen vorhanden.

Die hier vorliegende Planung dient dem Ziel, Nutzungen für die Freizeitgestaltung dauerhaft planungsrechtlich abzusichern und eine langfristige Genehmigung zu ermöglichen.

Da das jetzt überplante Gelände bereits in der Vergangenheit vergleichbare Nutzungen beherbergte und verschiedene Maßnahmen getroffen wurden, sind weitergehende Auswirkungen auf die Umgebung durch die vorgenommene Umplanung nicht zu erwarten. Vielmehr werden die Ressourcen von Natur und Landschaft an anderer

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. e.

Stelle im Stadtgebiet geschont. Insoweit war auch im vorliegenden Fall keine Planungsalternative gegeben.

Die Planung trägt aufgrund ihrer Struktur und einer detaillierteren Regelung des Bebauungsplanes zur Verbesserung des Freizeitangebotes im Bereich der Stadt Walsrode bei und wird insoweit einen positiven Beitrag zur weiteren Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr leisten.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

Die Stadt Walsrode führt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16/1 "Freizeitanlage Walsrode" zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes eines Freizeit- und Feriencamps bzw. eines Zeltplatzes die 1. Änderung des Plans durch. Die 1. Änderung aktualisiert die Rechtsgrundlage und trifft für große Bereiche des Geltungsbereichs neue textliche Festsetzungen zur Neuordnung des Areals

Die Eingriffsbilanzierung basiert neben einer biotoptypenbezogenen Bestandserfassung auf den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 1a (3) BauGB). Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (jetzt NLWKN).

Im Rahmen der Kartierung wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Bodensaurer Eichen-Mischwald (WQL)
- Kiefernforst (WZK)
- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Scherrasen (GRA)
- Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF)
- Befestigter Weg /Platz (TFK/TFZ)
- Sonstiges naturnahes Stillgewässer (SEZ)
- Gebäude
- Sandplatz/ Badestrand

Die planungsrechtliche Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

Im südlichen und westlichen Geltungsbereich wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Dies entspricht auch der realen Nutzung und Gestaltung.

Im südöstlichen Geltungsbereich wurde ein rd. 2,34 ha großes Sondergebiet "Campingplatz" festgesetzt. Die Festsetzung "Campingplatz" hat einen begrenzten Ausbau des Areals mit Erschließungswegen, Stellflächen etc. planerisch vorbereitet. In der Realität wird dieser Bereich als Zeltplatz genutzt, der als Rasenfläche ausgestaltet ist.

Nördlich daran angrenzend wurde eine rd. 0,85 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Die reale Nutzung ist, wie südlich angrenzend auch, Zeltplatz.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde ein rd. 0,77 ha großes Sondergebiet "Wochenendhäuser" festgesetzt. Die Wochenendhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 60 m² zuzügl. einer überdachten Terrasse besitzen.

Im Zentrum des Plangebiets wurde ein rd. 2,4 ha großes Sondergebiet "Freizeit- und Bildungsstätte/ Versorgungsanlagen" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die planerisch vorbereitete Versiegelung beträgt rd. 0,48 ha (2,4 ha x 0,2 GRZ). Die überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) haben eine Größe von

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. Stolpe

rd. 0,92 ha. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 hätte das Sondergebiet mit Nebenanlagen gem. §§ 14 und 19 BauNVO vollflächig versiegelt werden dürfen.

Die vorliegende 1. Änderung besitzt folgende Planinhalte:

Das rd. 9,84 ha große Plangebiet wird zu einem Großteil als Sondergebiet überplant.

Die Planung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16/I "Freizeitanlage Walsrode" sieht folgende Festsetzungen vor (vgl. Karte 3):

- SO 1: Auf der rd. 0,59 ha großen Fläche sind Wochenendhäuser gemäß der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung erlaubt. Die zulässigen Grundflächen werden gegenüber dem Urplan von 60 m² auf 40 m² reduziert.
- SO 2/2 "Zeltplatz": Auf der rd. 2,52 ha großen Fläche ist ausschließlich die Nutzung als Zeltplatz erlaubt. Die Befestigung von Teilflächen für Bühne, Feste Feuerplätze und die Errichtung von Wallanlagen ist erlaubt. Wobei davon auszugehen ist, dass diese im Bereich zum einen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der nördlichen Fläche, südlich der Fläche für Aufschüttung angesiedelt werden. Zum anderen sind die Mehrzweck- und Sanitärgebäude vornehmlich im SO3 des Plangebiets festgesetzt.
- Die geplante Nutzung findet entsprechend der realen Situation auf einer Rasenfläche statt.
- SO 3 "Freizeit- und Bildungsstätte/ Versorgung": Auf der rd. 1,35 ha großen Fläche wird durch die GRZ von 0,2 eine Versiegelung von rd. 0,27 ha planarisch vorbereitet. Gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Nebenanlagen möglich. Dies entspricht einer Fläche von rd. 0,14 ha. Im Sondergebiet werden umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen zum Erhalt des alten Baumbestandes getroffen. Darüber hinaus sind neben dem Erhaltungsgebot für Einzelbäume Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Für den Verlust von Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 20 cm sind drei neue Bäume zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzung ist für je angefangene 100 m² Neuversiegelung durchzuführen.
- SO 2/1: Auf der rd. 1,54 ha großen Fläche ist innerhalb der Wallanlagen ausschließlich die Nutzung als Zeltplatz zulässig. Hierzu wird eine ursprünglich festgesetzte Grünfläche "Parkanlage" in ein Sondergebiet umgewidmet. Die maximale Grundfläche der zulässigen Sanitärgebäude wird von ursprünglich rd. 300 m² auf rd. 1.000 m² erhöht. Für die bereits bestehenden Palisaden, Türme und Torhäuser bestehen Baugenehmigungen.
- Verkehrsflächen: Verkehrsflächen werden im Umfang von insgesamt rd. 0,54 ha festgesetzt. Hierbei wird jedoch weitestgehend der Bestand erfasst (rd. 0,51 ha). Erweiterungen der Verkehrsflächen im Umfang von rd. 0,03 ha finden durch den Wendehammer im Bereich des Zeltplatzes sowie durch die veränderte Verkehrsführung westlich des Haupthauses im Bereich des Bade- teichs statt.
- Private Grünflächen/ Wasserflächen: Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen/ Wasserflächen im Umfang von insgesamt rd. 3,04 ha wird im wesentlichen die Bestandssituation erfasst. Innerhalb der Grünfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

tur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Umfang von rd. 1,00 ha und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Umfang von rd. 0,37 ha festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung (Eingriffe) sind neben der Bestandssituation (Biotoptypen) vor allem die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von Bedeutung.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach sind für diesen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans als Bestand zu betrachten (vgl. Kap. 2.7). Ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen ist hierbei die damals gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO '77).

Der Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Festsetzungen der geplanten 1. Änderung dieses Bebauungsplans kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. Karte 4):

- **Erhebliche Eingriffe** in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden im Bereich des Sondergebietes 2/1 auf einer Fläche von rd. 0,07 ha sowie auf einer Fläche von 0,03 ha durch die Vergrößerung der Verkehrsflächen planerisch vorbereitet.

Die erheblichen Eingriffe beziehen sich in beiden Fällen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften.

- Eine planerisch vorbereitete potenzielle Nutzungsintensivierung ergibt sich im Sondergebiet 2/1 durch die Umwandlung der privaten Grünfläche in ein Sondergebiet, in der jedoch keine Bebauung zulässig ist, sowie im Bereich des Parkplatzes nördlich des Badesees. Hier wird die im Urplan festgesetzte private Grünfläche der realen Situation (= Parkplatz) angepasst und in das Sondergebiet SO 3 integriert. Eine weitere geringe Nutzungsintensivierung ergibt sich durch die Umwandlung des im Urplan festgesetzten Sportplatzes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz". Hier sind im geringen Umfang auf der Grundlage der Campingplatzverordnung die Errichtung von Stellplätzen möglich. Die o.g. Nutzungsintensivierungen werden als **unerhebliche Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gewertet.
- In großen Teilen des Plangebietes finden durch die 1. Änderung im Vergleich zum Urplan Nutzungsextensivierungen statt. Durch die Festsetzungen im SO 1 wird die Möglichkeit zur Errichtung feststehender Gebäude reduziert.

Im Bereich des SO 2/2 "Zeltplatz" findet die geplante Nutzung auf der vorhandenen Wiese statt. Die Befestigung von Teilflächen für Bühnen, feste Feuerplätze und Wallanlagen ist zulässig.

Im Bereich des SO 3 wird durch die Anwendung der BauNVO 1990 gegenüber der BauNVO 1977 die Ausnutzung der Flächen mit Nebenanlagen erheblich reduziert. Die maximale Versiegelung wird inklusive der Nebenanlagen auf 30 % reduziert (GRZ 0,2 + 50 % ige Überschreitung). Die überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen) wird von ursprünglich rd.0,92 ha auf rd. 0,48 ha verkleinert.

- Die Grün- und Wasserflächen im Süden des Plangebietes werden in ihrem Bestand erfasst und planungsrechtlich entsprechend den Festsetzungen des Urplans gesichert. In diesen Bereichen finden keine Veränderungen statt. Bereiche, die sich zwischenzeitlich zu hochwertigen Biotoptypen entwickelt haben, werden planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

Auf der oben dargestellten Grundlage ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.000 m² für die planerisch vorbereitete Neuversiegelung.

Der Kompensationsbedarf wird am Südostrand des Geltungsbereiches auf einer Fläche von rd. 0,15 ha problemlos gedeckt. Auf den Flächen werden naturnahe Strauch-Baumhecken (HFM) angepflanzt und dauerhaft erhalten.

In Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die oben dargestellten Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang ausreichend dimensioniert, um die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu kompensieren. Die Belange von Natur und Landschaft werden an anderer Stelle geschont.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Bereich des Plangebietes nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist.

- Kosten

Da das Gelände bereits derzeit genutzt und in alle Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden ist entstehen der Stadt im Zusammenhang mit der Planung keine Kosten.

- Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da das Gelände bereits derzeit in wesentlichen Teilen genutzt wird, sind Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes von Seiten der Kommune nicht erforderlich. Interne Maßnahmen werden im Rahmen entsprechender Antrags- und Genehmigungsverfahren zu regeln sein. Soweit hierzu Finanzierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie durch den Betreiber der Anlage zu gewährleisten.

Sollten zukünftig durch erforderliche Maßnahmen seitens der öffentlichen Hand Kosten entstehen, werden diese nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über entsprechende Anliegerbeiträge erhoben.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13. Oktober 2008 bis einschließlich 14. November 2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 17.12.2008 durch den Rat der Stadt Walsrode unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Walsrode, den 05.01.2009

.....
(Bürgermeisterin)

