



**Stadt Walsrode**

**Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 130  
Sondergebiet  
„Seniorenwohnen und -pflege /  
Kindergarten“  
der Kernstadt Walsrode  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**BEGRÜNDUNG**

**ABSCHRIFT**

**Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB**  
15.09.2020

---

Bearbeitung:

**HP** H&P Ingenieure  
& Laatzten / Soltau

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A:</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>1    Rechtsgrundlagen</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>2    Einleitung</b>                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1    Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung | 5         |
| 2.2    Konzeptplanung / städtebaulicher Entwurf                           | 6         |
| <b>3    Übergeordnete Planungsvorgaben</b>                                | <b>8</b>  |
| 3.1    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                            | 8         |
| 3.2    Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung                          | 11        |
| 3.3    Raumordnerische Vorgaben                                           | 11        |
| 3.4    Belange benachbarter Gemeinden                                     | 12        |
| 3.5    Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen                           | 12        |
| 3.6    Standortwahl / Planungsalternativen                                | 16        |
| <b>4    Umfang und Erfordernis der Festsetzungen</b>                      | <b>17</b> |
| 4.1    Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung      | 17        |
| 4.2    Art und Maß der baulichen Nutzung                                  | 20        |
| 4.2.1    Art der baulichen Nutzung                                        | 20        |
| 4.2.2    Maß der baulichen Nutzung                                        | 20        |
| 4.2.3    Überbaubare Grundstücksflächen                                   | 21        |
| 4.3    Örtliche Bauvorschriften                                           | 21        |
| 4.4    Immissionsschutz                                                   | 21        |
| 4.5    Verkehrserschließung                                               | 22        |
| 4.6    Ver- und Entsorgung                                                | 22        |
| 4.7    Grünordnung / Schutzgebiete / Kompensation / Artenschutz           | 25        |
| 4.8    Wald(umbau)                                                        | 28        |
| 4.9    Klima                                                              | 30        |
| <b>5    Städtebauliche Werte</b>                                          | <b>30</b> |
| <b>Teil B:</b>                                                            | <b>31</b> |
| <b>1    Umweltbericht</b>                                                 | <b>31</b> |
| 1.1    Einleitung / Rahmenbedingungen                                     | 31        |
| 1.2    Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes                   | 31        |
| 1.3    Umweltschutzziele übergeordneter Fachgesetze / Fachpläne           | 31        |
| 1.4    Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung                      | 34        |
| 1.5    Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                  | 34        |
| 1.6    Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB                | 38        |
| 1.7    Artenschutzrechtliche Belange                                      | 39        |
| 1.8    Belang Wald                                                        | 40        |
| 1.9    Zusammenfassende Bewertung                                         | 41        |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung                   | 41        |
| 1.11 Bilanzierung / Kompensation                             | 41        |
| 1.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort) | 46        |
| 1.13 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten    | 46        |
| 1.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung                  | 47        |
| 1.15 Quellenangaben:                                         | 48        |
| <b>Teil C:</b>                                               | <b>48</b> |
| <b>Abwägung und Beschlussfassung</b>                         | <b>48</b> |

| <b>Abbildungsverzeichnis</b>                                                                                              | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Abbildung 1: Planungen KiTa, Altenwohnen (Stand: 02/2019), Gesamtgrundstück – maßstabslos .....                           | 6            |
| Abbildung 2: Planungen KiTa, Altenwohnen (Stand: 02/2019), Erweiterung – maßstabslos ..                                   | 7            |
| Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich – Plangebiet markiert) .....                     | 8            |
| Abbildung 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode - Vorentwurf (unmaßstäblich) ..... | 9            |
| Abbildung 5: Lage Erdgastransportleitung .....                                                                            | 14           |
| Abbildung 6: Verlauf Richtfunktrasse .....                                                                                | 15           |
| Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) .....                                   | 18           |
| Abbildung 8: Fotodokumentation .....                                                                                      | 19           |
| Abbildung 9: Übersicht Verlauf LSG „Böhmetal“ inkl. Abgrenzung FFH-Gebiet „Böhme“ .....                                   | 26           |
| Abbildung 10: Übersicht Verlauf LSG „Böhmetal“ inkl. Abgrenzung FFH-Gebiet „Böhme“ .....                                  | 32           |
| Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Arbeitskarte Arten und Biotope) .....                        | 33           |
| Abbildung 12: Abgrenzung Eingriffsbereich 1 – maßstabslos .....                                                           | 42           |
| Abbildung 13: Abgrenzung Eingriffsbereich 2 – maßstabslos .....                                                           | 43           |

## **Anlagen**

- Anlage 1: Untersuchung der Fauna im Rahmen der geplanten Erweiterung des Seniorenwohnheims Sunderpark (Stadt Walsrode), Abia, 28.09.2018
- Anlage 2: Biotoptypenklassifizierung Teich, GFP, Lgh., 24.10.2019,
- Anlage 3: Ergebnisbericht Baugrunduntersuchung, Dr. Ing. Meihorst und Partner, 31.01.2020
- Anlage 4: Entwässerungskonzept, Planungsbüro Gelies, Walsrode, 07.02.2020

## **Teil A:**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) .

### **2 Einleitung**

Ca. 600 m nördlich der geschlossen bebauten Ortslage von Walsrode liegt das vom Deutschen Roten Kreuz betriebene „Seniorenheim Am Sunderpark“ zwischen der Erschließungsstraße Sunderstraße im Westen und der Böhmeniederung im Osten. Nördlich und südlich wird das Grundstück von Wald umgeben. Das knapp 4 ha große Grundstück selbst umfasst neben den ca. 1 ha Fläche einnehmenden bebauten Bereichen weitläufige parkartige Freiflächen, teils baumbestanden, teils offen.

Der Betreiber der Anlage ist an die Stadt Walsrode mit dem Wunsch herangetreten, den Standort auszubauen: Zum einen soll der intensiven Nachfrage nach betreutem Wohnen nachgekommen werden, indem zeitgemäße Wohnformen unterschiedlicher Ausprägung – und damit unterschiedliche Nachfragergruppen ansprechend – erstellt werden, allesamt mit ambulanter Betreuung durch das vor Ort bereits zum Teil ansässige bzw. entsprechend aufzustockende Personal des Vorhabenträgers. Zum anderen soll, der Versorgungslücke des nördlichen Stadtgebietes entgegenwirkend, eine Kindertagesstätte errichtet werden, ebenfalls durch das DRK betrieben, sowie ergänzend dazu ein DRK-Betriebskindergarten, letztere beiden eng miteinander verknüpft, um Synergieeffekte zu nutzen.

Die Planung für die Kindertagesstätte korrespondiert mit der Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung 2019 des Landkreises Heidekreis für den Bereich der Stadt Walsrode, wonach es eine erhebliche Unterversorgung gibt. Mit Stand Ende April standen 35 Kinder für einen Krippenplatz auf der Warteliste und 38 Kinder für einen Kindergartenplatz. Bei den Planungen hat die Stadt Walsrode auch und insbesondere das Neubaugebiet Nordsunderberg im Blick, das ca. 400 m südlich des Vorhabenstandortes liegt, sowie die weiteren Wohnbaugebiete Richtung Innenstadt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt, vgl. Abschnitt 3.1. Im Kontext mit der bereits in der seinerzeitigen Liegenschaftskarte enthaltenen Nutzungsdarstellung „Erholungsheim“ wird damit die aktuelle Nutzung abgebildet. Um entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB die Entwicklung der nunmehr geplanten vielfältigeren Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan zu sichern, wird dieser parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans angepasst: 72. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung Darstellung eines Sondergebietes „Seniorenwohnen und -pflege / Kindergarten“. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode

wird voraussichtlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen, so dass aufgrund des hohen Nachfragedrucks für beide geplanten Teilnutzungen das Verfahren der 72. Änderung hier gesondert durchgeführt wird<sup>1</sup>.

Vorhabenträger ist das DRK Walsrode, das die H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau, mit der Bauleitplanung beauftragt hat. Anlass oder Erfordernis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht unbenommen dessen nicht, weil zum einen hinsichtlich der hochbaulichen Planungen noch Entwicklungsspielräume bestehen bleiben müssen und weil zum anderen auch der hier vorliegende Bebauungsplan nach § 30 BauGB hinreichende Regelungsmöglichkeiten bietet, die geplanten Vorhaben standort- und umfeldgerecht unterzubringen.

Überplant wird das vollständige Grundstück, um auch die vorhandenen Nutzungen bauleitplanerisch zu sichern und auch im nördlichen Teil noch untergeordnete Erweiterungsoptionen zu schaffen.

## **2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

### Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gemeinbedarfsnutzungen im Mittelzentrum Walsrode,
- Ansiedlung seniorengerechter Wohnformen mit Betreuung,
- Ansiedlung einer Kindertagesstätte,
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (extern),
- Nutzung vorhandener Kapazitäten der Betreuung und Pflege,
- Arrondierung eines bestehenden Standortes unter Nutzung anthropogen vorgeprägter Freibereiche – Schonung sonstiger Außenbereichsflächen (kein gänzlich neuer Standort).
- Sicherung des baulichen Bestands.

### Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme von Grünflächen in direktem Anschluss an vorhandene Nutzungen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,
- Erzeugung von Mehrverkehr,
- Berücksichtigung der Belange insb. des südlich angrenzenden Waldrandes.

<sup>1</sup> Hinweis: Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode ist die Plandarstellung SO „Seniorenwohnen / Pflegeheim“ enthalten, die zur Entwurfsfassung entsprechend zu modifizieren wäre.

## 2.2 Konzeptplanung / städtebaulicher Entwurf

Abbildung 1 stellt das aktuelle Konzept für die Vorhabenplanung dar, Stand Februar 2019, aus dem die Aufteilung und Anbindung sowie die Außenanlagenplanung für den südlichen Erweiterungsbereich erkennbar sind. Quelle: Planungsgruppe Niemeyer GmbH, Walsrode (mit freundlicher Genehmigung). Für den Nordteil bildet die Abbildung den baulichen Bestand ab.

Wie aus den Abbildungen erkennbar, sind die altengerechten Wohnungen in attraktiver Lage am Waldrand, sprich im südlichen Grundstücksbereich geplant. Es sind drei bauliche Einheiten vorgesehen: Ein 2 ½-geschossiges Gebäude mit einer Tagespflegestation sowie ca. 18 altengerechten Wohnungen sowie zwei Einheiten mit eingeschossigen Gartenhofhäusern, jeweils drei Wohneinheiten, die hochwertigeren Wohnraumsprüchen gerecht werden – allen gemein ist die Möglichkeit einer ambulanten Betreuung.

**Abbildung 1: Planungen KiTa, Altenwohnen (Stand: 02/2019), Gesamtgrundstück – maßstabslos**



Die Kindertagesstätte mit Außenspielbereich sortiert sich mittig zwischen den genannten Einheiten und dem Bestand ein. Geplant sind 30 Krippenplätze sowie 2 x 25 Kindergartentplätze, wobei die zweite Hälfte Erweiterungsplanung ist und aktuell nicht vorgesehen ist. Eine Unterkellerung der Neubauten ist nicht vorgesehen, abgesehen von einem Teilbereich der Tagespflegestation.

Die Stellplatzanlage verbleibt westlich des bestehenden Hauptbaukörpers und wird hinsichtlich ihrer Aufteilung optimiert, so dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zusammen mit den weiteren, entlang der neu zu bauenden südlichen Erschließungsachse vorhandenen Stellplätzen nachgewiesen werden kann. Die bisher am südlichen Waldrand vorhandenen Stellplätze müssen zu Gunsten der Bebauung entfallen.



## 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich – Plangebiet markiert)



Aus der Neuaufstellung ist neben der Darstellung des Sondergebietes (mit noch unzureichender Nutzungsbeschreibung) das das Plangebiet umgrenzende Landschaftsschutzgebiet HK 16 Böhmetal zu erkennen, siehe hierzu näher Umweltbericht.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird die 72. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt ein Sondergebiet, SO, § 1 (2) Nr. 11 BauNVO, dar, Zweckbestimmung: „Seniorenwohnen und -pflege / Kindergarten“. Entlang der Ostseite des Plangebietes wird ein ca. 30 m tiefer Streifen als Grünfläche, § 5 (2) Nr. 5 BauGB, dargestellt, mit der Zielsetzung, dort eine Abstandsfläche zum FFH-Gebiet „Böhme“ sicherzustellen. Damit können bauliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet von weitestgehend unterbunden werden. Allerdings betrachtet die Stadt Walsrode die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in Bezug insb. auf eine Entwässerungsanlage als gegeben an, solange diese naturnah gestaltet ist. M.a.W.: Einer rein technischen Ausgestaltung schiebt bereits die FNP-Darstellung dort einen Riegel vor, eine naturnahe Gestaltung aber wird als mit der Darstellung „Grünfläche“ als vereinbar angesehen.

Auf dieser Grundlage kann der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**Abbildung 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode - Vorentwurf (unmaßstäblich)**



# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11, 16 BauNVO)



Sondergebiete (Zweckbestimmungen sind den Detailplänen zu entnehmen)



Sondergebiete (Windenergie, laut RROP 2000, Teiländerung Windenergienutzung)



Gewerbliche Bauflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Autobahn und autobahnähnliche Straßen



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Geplante Umgehungsstraße



Bahnanlagen



Freizeitbahnanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat)



Flora Fauna und Habitate

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald und unkultivierte Moorflächen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Sportplatz (Schieß, = Schießstand)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Wasserflächen (H-Hafen, T-Teich, S-See)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserschutzgebiet



Überschwemmungsgebiet

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



unterirdisch (Gasleitungen)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Gasbohrungen = äußerer Sicherheitskreis 200 m)  
(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Bohrungen verfüllt (Bohrungen = innerer Sicherheitskreis 5,0 m)



Richtfunkverbindungen (Trassen) mit Sicherheitsabstand

## 3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

In der direkten Umgebung des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne.

## 3.3 Raumordnerische Vorgaben

Vorab sei nochmals betont, dass bereits der wirksame Flächennutzungsplan ein Sondergebiet, SO, ohne nähere Zweckbestimmung, darstellt. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Konkretisierung der Zweckbestimmung – und zwar entsprechend der Bestandsnutzung sowie unter Berücksichtigung einer geplanten Ergänzungsnutzung. In diesem Kontext erfolgt sogar eine Zurücknahme der Baugebietsdarstellung, indem entlang des Ostrandes des Änderungsbereichs stattdessen Grünfläche dargestellt wird. Damit wird eine Pufferzone gegenüber dem dort angrenzenden FFH-Gebiet „Böhme“, gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet LSG HK 16 „Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis, geschaffen, um Beeinträchtigungen der Schutzgebiete möglichst auszuschließen.

Im RROP 2015 (Entwurf) ist das Plangebiet bereits als bebauter Bereich (grau hinterlegt) ohne sonstige Festlegungen dargestellt. Allgemein gilt für Walsrode, siehe Entwurf des RROP 2015 1.1 03 (Begründung), dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Diese Kriterien erfüllt die Planung, da ein vorhandener Standort ausgebaut und damit eine ressourcenschonende Entwicklung vorgenommen wird.

In diesem Kontext führt die Begründung des RROP aus: Von dem Bevölkerungsrückgang sind alle Städte und Gemeinden im Landkreis Heidekreis betroffen. Das beherrschende Merkmal der demographischen Entwicklung ist die Alterung der Bewohner. Die vorliegende

Planung berücksichtigt genau diesen Belang. Gemäß RROP 2015 1.1 05 (Begründung) gilt u.a., dass die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln ist – dies erfolgt mit dieser Planung unmittelbar.

Zudem gilt gemäß 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Dazu gehören auch die hier geplanten Einrichtungen für junge und alte Bevölkerungsgruppen.

Zum Plangebiet selbst und den geplanten Nutzungen, sowohl inhaltlich als auch in der räumlichen Abgrenzung, bedarf es angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen daher keiner weiteren Ausführungen mit Blick auf die Raumordnung.

Zu betrachten sind die umgebenden Nutzungen bzw. raumordnerischen Darstellungen und deren Berücksichtigung: Entlang der Südostkante des Grundstücks verläuft eine Gasleitung – diese wird mittels Leitungsrechten gesichert.

Die umgebenden Waldflächen, gleichbedeutend mit dem LSG, siehe oben, sind als Vorrangflächen für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Die nördlichen Waldflächen bleiben gänzlich unberührt, der südliche Waldrand wird umgebaut und dabei naturschutzfachlich aufgewertet, insofern sind die Belange des Vorranggebietes (LSG HK 16 Böhmetal) gewahrt. Hierzu besteht Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Vorrang- und Vorbehaltsfunktionen bleiben somit unberührt von der Planung.

Die Böhmeniederung östlich des Plangebietes ist als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Das betroffene Areal liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung ist nicht erkennbar.

Die Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vollumfassend.

### **3.4 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

### **3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

#### Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.<sup>2</sup>

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

<sup>2</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

Hinzuweisen ist darauf, dass bei Erschließungsarbeiten anfallende Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. entsorgen sind. Boden, der keiner baustellenseitigen Verwertung zugeführt werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden zu untersuchen.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigespflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung in der Umgebung des Grundstücks dar. Die sich nördlich an das Planungsgrundstück anschließenden Flächen werden als mit sehr hoher Bedeutung für Biotoptypen dargestellt. Das Plangebiet wird als bebaute Fläche (sehr geringe Bedeutung) dargestellt. Bezüglich des Landschaftsteilraums wird eine hohe Bewertung vorgenommen. Die Karten „Zielkonzept“ sowie „Zielkonzept / Zieltypen“ stellen für das Grundstück selbst keine Maßnahmen dar, sehen aber insbesondere für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen Sicherungs- und Verbesserungsmaßnahmen dar (Hervorhebung). Die übrigen Kartendarstellungen bilden für das Plangebiet keine besonderen Hinweise ab.

Insgesamt sind die Planungen / Nutzungsintensivierungen auf dem Grundstück mit den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans kompatibel, da die nördlich und östlich angrenzenden Flächen nicht überplant werden und der Waldrandumbau im Süden eine landschaftsökologische Aufwertung bewirkt.

#### Kampfmittel

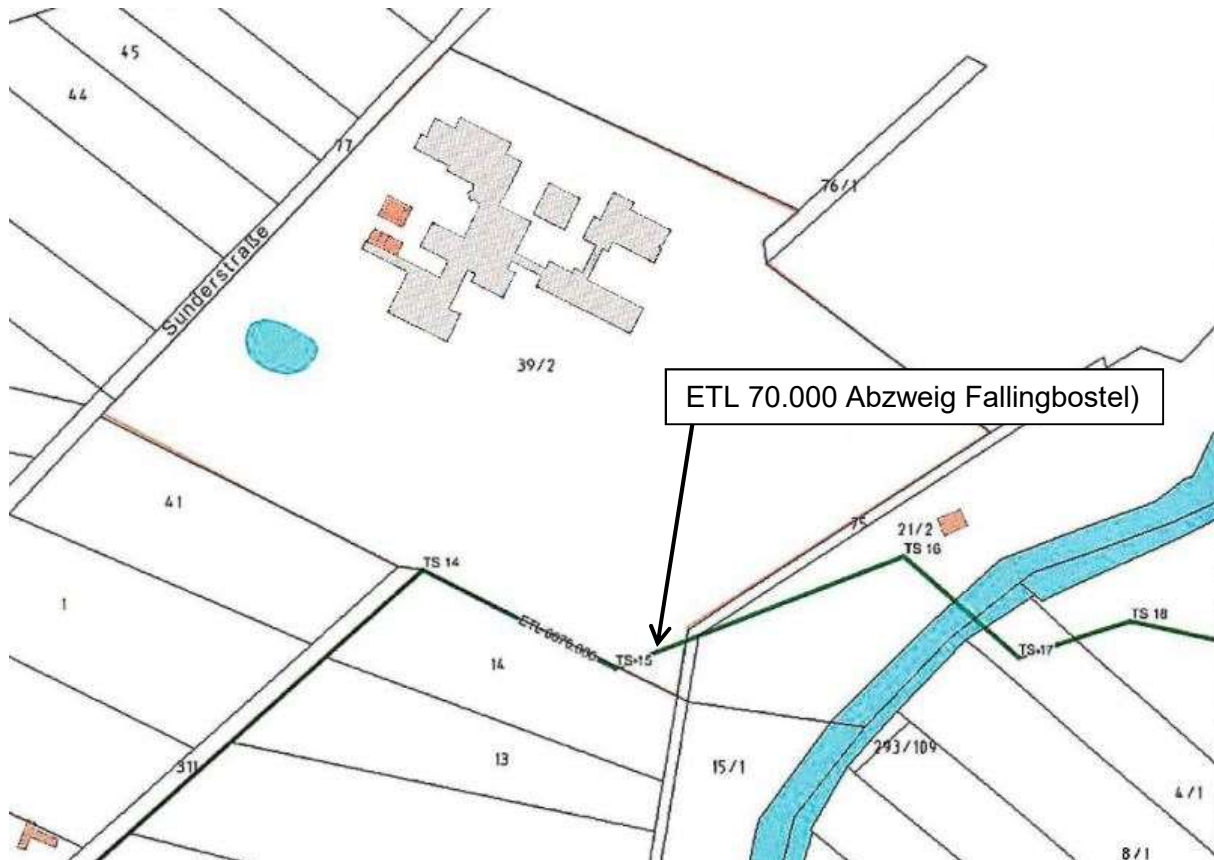
Um hinsichtlich der Frage etwaiger Kampfmittel-Altlasten Klarheit zu erlangen, wurde Anfang Oktober ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN, Hannover, gestellt. Mit Schreiben vom 19.02.2020 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass nach Auswertung der Luftbilder kein Handlungsbedarf erkennbar ist und sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat.

#### Erdgastransportleitung

Am südöstlichen Rand bzw. im südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Erdgastransportleitung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ETL 0070.000 Abzw. Fallingbostal), siehe nachfolgende Abbildung.

Die Leitung berührt die südöstliche Ecke des Plangebietes. Im Bebauungsplan Nr. 130 sind dort keinerlei bauliche Aktivitäten vorgesehen, weswegen die Belange der Leitung der Planung nicht entgegenstehen. Es wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Zusätzlich wird hier vorsorglich auf die zu beachtenden Schutzmaßnahmen hingewiesen.

**Abbildung 5: Lage Erdgastransportleitung**



Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Geplante Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie- Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Das vorhandene Geländenniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig. Geplante Fundamente sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
- Im Fall der Errichtung einer Zaunanlage muss Gasunie die Zufahrt zur Erdgastransportleitung auf dem Betriebsgelände jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Gasunie- Schließung zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben.
- Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzu-

lässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgas-transportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

#### Richtfunktrasse

Entlang des östlichen Plangebietsrandes verläuft eine Richtfunktrasse der E-Plus Service GmbH, siehe folgende Abbildung. Es sind Schutzbereiche einzuhalten. Der zu berücksichtigende horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen beträgt mind. +/- 30 m. Der vertikale Schutzabstand ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da im östlichen Randbereich, im Übergang zur Böhmeniederung keine Bebauung vorgesehen ist, vgl. dazu festgesetzte Grünfläche. Auch der horizontale Schutzabstand von 30 m wird damit im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Abbildung 6: Verlauf Richtfunktrasse**



#### Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, weist auf Folgendes hin: Wasserlösliche Gesteine treten im Untergrund der Planungsfläche nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Bisher ist in diesem Gebiet kein Erdfall oder Schadensfall bekannt geworden, der auf natürliche Verkarstung bzw. Subrosion in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Formal wird das Planungsgebiet in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

Insofern eine detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung am vorgesehenen Standort erbringt, kann daher bei Baumaßnahmen auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (NIBIS Kartenserver des LBEG) stehen im Umfeld der Planungsfläche stark setzungsempfindliche Lockergesteine mit hohem organischen Anteil (Torf, Mudde, Schlick etc.) sowie setzungsempfindliche Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (Auelehm, Lösslehm etc.) an. Wir empfehlen, die gründungstechnischen Erfordernisse wie üblich im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997 1:2014 03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997 1/NA:2010 12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997 2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997 2/NA:2010 12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

#### Militär:

Das Plangebiet liegt in der 10.000 m Emissionsschutzzone um den Standortübungsplatz Bergen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht durch die Bundeswehr anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz Bergen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar,

Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede, die max. Bauhöhe entspricht 114,3 m üNN (NHN).

#### Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen u.a. der Telekom, konkret im Bereich des öff. Straßenraums. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet sollten betroffene Leitungsträger (Telekom, Vodafone) beteiligt werden, damit sie dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben können.

Generell gilt: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, bei den Leitungsträger, z.B. der Telekom Technik GmbH, schriftlich angezeigt werden.

### **3.6 Standortwahl / Planungsalternativen**

Hinsichtlich der Standortwahl für die projektierten Erweiterungsvorhaben ist anzuführen:

Da das DRK als Vorhabenträger auftritt und beide projektierten Vorhaben als Träger betreuen möchte, drängt sich der Standort des vorhandenen Altenheims auf, da sich nur dort erhebliche Synergievorteile einstellen können. Für das betreute Wohnen ist die Standortfrage insofern unstrittig, Standortnachteile sind hier nicht erkennbar, zumal das Grundstück an

den ÖPNV angebunden ist: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bestandsgebäude an der Sunderstraße. Für die Kindertagesstätte ist anzuführen, dass die Entfernung zum Kernstadtrand ca. 600 m und zum Neubaugebiet Nordsunderberg ca. 400 m beträgt und insofern ein gewisser Weg- / Zeitaufwand unvermeidlich ist. Für den Standort spricht jedoch neben der bereits genannten Trägerschaft durch die örtlich ansässige Organisation, dass das Grundstück attraktive Entwicklungsmöglichkeiten aufweist, sowohl die bauliche Perspektive betreffend als auch vor allem in Hinblick auf Freiflächen auf dem Grundstück sowie die landschaftliche Umgebung darüber hinaus. Die Erreichbarkeit des Standortes über die vergleichsweise wenig befahrene Sunderstraße ist recht gefahrlos möglich, auch für den nicht motorisierten Verkehr. Letztendlich erkennt die Stadt in dem generationenübergreifenden Nebeneinander wechselseitige positive Einfluss- und Entwicklungsmöglichkeiten, die zu beleben Aufgabe der Trägerschaft sein wird. Insofern nimmt die Stadt die städtebaulich wenig integrierte Lage hier in Kauf.

Für das Grundstück selbst wurde eingangs bereits begründend angeführt, dass die Inanspruchnahme der südwestlichen Fläche sowie das Heranrücken an den Waldrand alternativlos sind, selbst wenn diese Fläche naturschutzfachlich aufgrund des Baumbestandes und des kleinen Gewässers dort einen höheren Wert hat als die reinen Grünflächen im hinteren / östlichen Teil des Grundstücks. Zielsetzung der Planung ist es jedoch, die östlichen Grundstücksteile frei zu halten und ggf. dann wieder parkartig weiter zu entwickeln. Damit soll und kann der Übergang zur Böhmeniederung offen gehalten werden. Damit greift die Planung zudem die sich aus dem südlichen Waldbereich und der bestehenden Bebauung ergebende „Raumkante“ auf und rundet die bebauten Bereich gleichsam nach Süden ab ohne in die bisher gänzlich unberührten östlichen Flächen vorzudringen.

## **4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen**

### **4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Die bestehende Seniorenwohnanlage stellt sich als ein- bis dreigeschossiger Baukörper, gliedert in verschiedene Abschnitte dar. Vorgelagert zur Sunderstraße liegt der Hauptparkplatz. Ergänzende, unbefestigte Parkplatzflächen finden sich am Südrand des Geltungsbereichs, in Randlage zum Wald. Das Plangebiet ist knapp 4 ha groß. Südlich der Grünanlage erstreckt sich ein vor allem von Nadelgehölzen (u.a. Kiefer, Lärche) geprägter Wald.

Zwischen den Stellplätzen am Südrand und den vorhandenen baulichen Anlagen liegen parkartig angelegte Freiflächen, die im hier gegenständlichen Plangebiet punktuellen Gehölzbewuchs aufweisen, im östlichen Teil weitestgehend als Rasenflächen ausgeprägt sind. Das Areal ist eben. Es dient ausschließlich den Nutzern der Seniorenwohnanlage.

Nahezu zentral im Plangebiet liegt ein kleiner, ca. 200 m<sup>2</sup> großer, umseitig gehölzbestandener Teich. Dieser war ursprünglich vollständig umseitig von Gehölzen umgeben. Diese wurden zwischenzeitlich beseitigt. Es wurde die Frage geklärt, ob es sich bei dem Teich um ein sonstiges nährstoffreiches Stillgewässer, sprich um ein Biotop nach § 30 BNatSchG handelt, siehe hierzu auch Anlage 2.

Hinsichtlich der Beschreibung der Freiflächen sei auch auf Anlage 1 verwiesen.

Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)<sup>3</sup>



Folgende Fotos geben einen Überblick über das Plangebiet:

<sup>3</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 8: Fotodokumentation<sup>4</sup>



Sunderstraße, baulicher Bestand



Stellplatz am südlichen Grundstücksrand, Waldrand

<sup>4</sup> H&P, Mai 2019

## **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und besondere Wohnzwecke und wird unter Bezug auf § 9 (1) Nr. 8 BauGB in die Teilbaugebiete SO 1 bis SO 3 aufgeteilt. Im Einzelnen zulässig sind:

Teilbaugebiet SO 1:

- Kindergarten / Kindertagesstätte / Kinderkrippe.

Teilbaugebiet SO 2:

- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Altersgerechte Wohnformen mit Betreuungsangeboten.

Teilbaugebiet SO 3:

- Altenwohnanlage mit allen erforderlichen Nebennutzungen inkl. Pflegestation.

Entsprechend der planerischen Konzeption, vgl. Abschnitt 2.2 mit den dortigen Abbildungen, wird der Geltungsbereich dreigeteilt, um im Erweiterungsteil gemäß der Anforderungen des § 9 (1) Nr. 8 BauGB eine Fläche abgrenzen zu können, auf der nur Wohngebäude errichtet werden können, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Wie vorn angeführt sind verschiedene Bautypen vorgesehen, um unterschiedliche Zielgruppen ansprechen zu können. Unter der Prämisse, dass „allgemeines Wohnen“ ausgeschlossen ist, was mit der Festsetzung gewährleistet ist, besteht aus städtebaulicher Sicht kein Anlass, die konkret geplanten Wohnformen und Bautypen noch näher zu differenzieren oder kleinteiliger festzusetzen.

Ebenso wenig erkennt die Stadt Walsrode am vorliegenden Standort das Erfordernis, nähere Aussagen zur Anzahl zulässiger Wohneinheiten oder – betreffs der KiTa – zur Anzahl zulässiger Plätze vorzunehmen. Die räumliche Aufteilung der Fläche in Verbindung mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung genügt, um die geplanten Nutzungen umfeldgerecht und städtebaulich ansprechend einzubinden. Insofern bildet der vorliegende Bebauungsplan einen flexiblen Rahmen, der durch eine nachfragegerechte / anforderungsgerechte Umsetzung der Konzeption durch die Hochbauplanung ausgefüllt werden kann<sup>5</sup>.

Der Bestandsbereich ist durch ein eigenes Baugebiet abgegrenzt.

Innerhalb der Baugebiete SO 2 und SO 3 werden Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit nochmals unterteilt.

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sinne einer klaren und gut handhabbaren Regelung verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl, GRZ, sondern setzte die zulässige Grundfläche, GR, als absolute Zahl für alle drei Teilbaugebiete gesondert fest. Dabei sind die Zahlenangaben als Höchstgrenzen zu verstehen. Um die Ausnutzung nach oben zu deckeln, wird in den mehrgeschossigen Neubau-Teilbereichen zusätzlich eine Geschossfläche, GF, festgesetzt.

<sup>5</sup> Anders als z.B. am Standort Waldbad, wo aufgrund geänderter Nutzungskonzeption eine Anpassung des ursprünglich recht kleinteiligen vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 101 erforderlich wurde.

Für das Teilbaugebiet SO 3 gibt die Grundfläche den Bestand wieder, ergänzt um weitere 1.000 m<sup>2</sup>, um optionale Erweiterungen zu ermöglichen. Für das Teilbaugebiet SO 3 erfolgt eine höhenmäßige Splittung entsprechend der Bestandshöhen. Zur Klarstellung: Die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gelten für den abgeteilten dreigeschossigen Bereich mit.

Um für den östlichen Erweiterungsteil des SO 2 sicher zu stellen, dass die Bebauung dort höhenmäßig richtig Böhmeniederung ausläuft, wird dort nur Eingeschossigkeit zugelassen, ansonsten Zweigeschossigkeit, generell mit möglichen 2/3-Dachgeschoss / Staffelgeschoss.

Zur Klarstellung: Die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gelten für den abgeteilten eingeschossigen Bereich mit.

Generell wird die sich aus einem Dachgeschossausbau ergebende Grundfläche auf die zulässige GF bzw. GR angerechnet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen entsprechenden Anrechnungsmodus vor, siehe textl. Festsetzungen. Diese Regelung dient der Einfügung der Bebauung in die Umgebung, indem unmaßstäbliche Gebäudekörper verhindert werden.

Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Hierzu bedarf es keiner Regelung im Bebauungsplan.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, Anlass oder Erfordernis für nähere Einschränkungen sind nicht erkennbar. Damit sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig. Für SO 3 gilt eine abweichende Bauweise, um der Bestandssituation zu entsprechen: Es sind Gebäudelängen im Rahmen der Begrenzung durch die festgesetzten Baugrenzen zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorgaben der NBauO analog offener Bauweise.

#### **4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zum südlichen Waldrand werden Abstände berücksichtigt soweit möglich, siehe dazu näher Abschnitt 4.8 der Begründung. Im nördlichen Teil orientieren sich die Baugrenzen Richtung Waldrand am Bestand. Nach Osten werden gegenüber den Bestandsbauten ca. 20 m Erweiterungsfläche vorgesehen.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Mit Blick auf den baulichen Bestand am Standort, an dem sich kaum gestalterische Leitlinien ableiten lassen, sowie die abgeschirmte Lage verzichtet die Stadt auf Bauvorschriften zur Gestaltung, nutzt jedoch die sich bietende Option, die Stellplatzanforderungen zu regulieren. Für das Baugebiet SO 2 wird lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt, um damit den reduzierten Mobilitätsansprüchen älterer Anwohner/innen nachzukommen und daraufhin eine flächenschonende Außenanlagengestaltung vornehmen zu können.

### **4.4 Immissionsschutz**

Weder die Nutzung selbst noch die Umgebung geben Anlass, für Untersuchungen und Regelungen zum Immissionsschutz. Allerdings liegt das Plangebiet (wie ein Großteil des Stadtgebietes) in der Emissionsschutzzone des Truppenübungsplatzes Bergen, der ca. 10 km öst-

lich beginnt. Diesbezüglich verursachte Einschränkungen (Lärm) sind hinzunehmen. Hierauf hat die Bundeswehr hingewiesen.

## **4.5 Verkehrserschließung**

### Äußere Erschließung

Die Erschließung der Flächen des Plangebietes erfolgt über die Sunderstraße. Die Gemeindestraße stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem Plangebiet aufzunehmen. Neue Grundstückszufahrten, etwa zum Kindergarten, dürfen gemäß Aussage der entspr. Abteilung der Stadt im Einmündungstrichter eine Breite von 7 m nicht überschreiten. Dies wird textlich gesichert.

Generell gilt: Zur Planung der verkehrlichen Erschließung wird an eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des sicher geführten Fußgängerverkehrs und an eine ausreichende Berücksichtigung der an Bedeutung zunehmenden Fahrradmobilität nach neuesten Richtlinien und Empfehlungen erinnert. Hierbei empfiehlt die Polizeiinspektion Heidekreis eine unterstützende Mitgliedschaft im Arbeitskreis „Fahrradfreundlicher Kommunen Niedersachsen / Bremen e. V.“ ([www.agfk-niedersachsen.de](http://www.agfk-niedersachsen.de)).

### Plangebietsinterne Erschließung und ruhender Verkehr

Für die Bestandsflächen gilt: Diese sind vollständig erschlossen. Für die Erweiterungsplanung gilt: Aussagen zur plangebietsinternen Erschließung bedarf es nicht. Diese würden etwaigen hochbaulichen Planungen und Außenanlagenplanungen zuvor kommen und diese ggf. einschränken. Die Sicherung der Erschließung aller baulichen Anlagen ist insofern im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Das Vorgehen ist hier möglich, da die Bebauung in der Hand eines einzigen Trägers auf einem einzigen Grundstück liegt und in einem Zuge geplant und voraussichtlich auch durchgeführt werden wird.

Gleiches gilt sinngemäß auch für den ruhenden Verkehr: Der Nachweis erforderlicher Stellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die vorliegenden Lagepläne des Architekturbüros berücksichtigen die erforderlichen Stellplätze. Auf die Örtlichen Bauvorschriften wird diesbezüglich hier nochmals hingewiesen.

Bei der Dimensionierung der Straßen, insbesondere der Wendemöglichkeiten, ist die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK) als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger (örE) einzubinden.

Bei den Erschließungsarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Boden, der keiner baustellenseitigen Verwertung zugeführt werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden zu untersuchen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 und den entsprechenden technischen Regeln zu erfolgen.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### Regelungen für den Wasserhaushalt

Durch das Büro Dr. Meihorst und Partner, Hannover, wurde eine Baugrundbeurteilung vorgenommen: Ergebnisbericht – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Stand 31.01.2020. Der Bericht ist als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt. Die vorgenommenen Rammkernsondierungen beschränken sich auf den südöstlichen Teil des Plangebietes, wo Flächenpotentiale für eine flächendeckende Versickerung identifiziert wurden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die angetroffenen Böden hinreichend bis gut geeignet sind, um anfallendes Regenwasser zu versickern. Unterhalb des Mutterbodens wurden in Tiefen von ca. 1 m bis ca. 3 m Sande angetroffen, teilweise schwach verlehmt. Allerdings wurde zum Zeitpunkt der Bohrungen am 22.01.2020 ein Grundwasserstand mit Flurabständen von 0,5 bis 0,8 m angetroffen. Der Gutachter hat darauf hingewiesen, dass bei dem angewendeten Bohrverfahren der frei ausgepegelte Wasserstand nur bedingt exakt bestimmbar ist.

Dennoch bedeutet das, dass der gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage (Oberkante Filterschicht) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m in aller Regel nicht eingehalten werden kann. Daraus folgt:

1. Der Versickerungshorizont ist durch großflächige Bodenaufhöhungen anzuheben.
2. Sollte dies nicht möglich sein bedarf die Errichtung von Versickerungsanlagen der Zustimmung der zuständigen Fachbehörde, hier Untere Wasserbehörde, LK HK.
3. Generell kann eine Versickerung nur über eine flache Anlagenart erfolgen, sei es flache Mulden oder ein flaches Becken.
4. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen könnte ggf. ein Versickerungsversuch vor Ort eine Konkretisierung des erforderlichen Sickerraums mit sich bringen, da ein solcher Versuch in der Regel gegenüber den anhand des DWA-Arbeitsblatt ermittelten Werte höhere Bemessungs-kf-Werte ergibt.
5. Der Bodengutachter empfiehlt zur Sicherheit, die Anlagen an eine rückstausichere Vorflut anzuschließen.

Im Lichte der Erkenntnisse des Bodengutachtens hat ein Fachplaner ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung vorgelegt: R.-P. Gelies, Walsrode, siehe Anlage 4. Dieses beschränkt sich auf die aktuell vorgesehenen, planungsveranlassenden Erweiterungsplanungen, siehe vorne Abb. 1 und 2. Davon ausgehend, dass die Versickerungseigenschaften, die für den südöstlichen Teil ermittelt wurde, siehe oben, sich auf das gesamte Plangebiet übertragen lassen, können die konzeptionellen Ansätze auch auf Erweiterungsplanungen im nördlichen Bereich, SO 3, übertragen werden, zumal der dort zulässige Zuwachs an Versiegelung im Abgleich zum Bestand wie auch im Abgleich zu SO 1 und SO 2 vernachlässigbar ist.

Der Fachplaner unterscheidet zwischen der Ableitung des Oberflächenwassers der ebenerdigen befestigten Flächen (Stellplätze, Zuwegungen etc.) und des Dachflächenwassers:

- A) Die Ableitung des Wassers der Wegeflächen erfolgt über flache Mulden und damit über die natürliche Oberbodenzone. Die Anlage dieser Mulden kann an geeigneten Stellen auf dem gesamten Grundstück erfolgen, u.a. wegebegleitend entlang der gebietsintern geplanten Erschließungsstraße. Der Fachgutachter hat in Bezug auf die konkreten Vorhabenplanungen eine Bemessung vorgenommen und ermittelt ein erforderliches Volumen von ca. 25 m<sup>3</sup>, was z.B. mit einer Muldenlänge von 170 m bei 0,15 m Einstautiefe abgedeckt werden könnte. Diese exemplarische Ermittlung wird für die hier vorliegende Bauleitplanung als hinreichend angesehen, um nachzuweisen, dass die Versickerung über flache Anlagen für die ebenerdig versiegelten Flächen möglich ist. Es bestehen insgesamt – nicht nur entlang der hier angesetzten internen Erschließungsstraße – hinreichende Flächenoptionen, um Mulden und flache Becken im Baugebiet unterzubringen. Dabei wird unterstellt, dass die Flurabstände sich umso besser darstellen, je weiter westlich man sich befindet. M.a.W.: Die im Südosten, im Übergang zur Böhme, am nahezu tiefsten Grundstückspunkt ermittelten Flurabstände werden als „Worst-Case“ angesehen. Das Gelände steigt von Südwesten in Richtung Sunderstraße um im Mittel 4 m an.
- B) Für die Dachflächen der geplanten Gebäude ermittelte der Fachplaner ein erforderliches Wasseraufnahmevermögen von ca. 84 m<sup>3</sup>. Der Gutachter setzt jedoch sicher-

heitshalber ein Volumen von 120 m<sup>3</sup> an, das über eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> bei einer Einstauhöhe von 0,4 m realisiert werden könnte.

Der Fachplaner hat jeweils einen Katastrophenregen von 15 min rechnerisch berücksichtigt und geht davon aus, dass die anfallenden Mengen bei noch stärkeren Regenereignissen die jeweils angrenzenden Frei- / Rasenflächen überschwemmen und dort versickern können.

Für das Sickerbecken wird eine Lage im südöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen, um dieses gleichzeitig als Lebensraum für Amphibien auszubilden – als Ersatz für den abgängigen Rückhalteteich im südwestlichen Plangebiet. An dieser Stelle wäre auch ein gefahrloses „Über die Ufer Treten“ möglich, sollte die Kapazitätsgrenze des Beckens überschritten werden. Grundsätzlich könnte ein solches Becken aber auch an jedweder anderen Stelle im Baugebiet untergebracht werden, ohne dass es dafür etwaiger zeichnerischer Vorgaben im Bebauungsplan bedarf.

Der Bebauungsplan enthält auf Basis der vorliegenden Grundlagen folgende Festsetzungen zum Belang Regenwasserableitung:

- Anfallendes Regenwasser von Stellplätzen, Fahrwegen, Fußwegen und sonstigen ebenerdig befestigten Flächen sowie Dachflächen ist standortnah über die belebte Oberbodenzone mittels geeigneter flacher Anlagen (Mulden, Becken) innerhalb der festgesetzten Baugebiete SO 1 bis SO 3 oder ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ zu versickern.
- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen darf alternativ oder ergänzend dazu auch dem festgesetzten Sickerbecken, Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, zugeleitet werden.
- Die Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung sind unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblatts A 138 mit der Genehmigungsbehörde, Landkreis Heidekreis, abzustimmen.

Zur Erläuterung: Mit den Regelungen ist für das potentiell verschmutzte ebenerdig anfallende Wasser eine hinreichende Vorklärung gesichert. Auf Vorgaben zu Volumen oder Fläche des Sickerbeckens innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird verzichtet: Dies richtet sich nach dem konkreten Bauvorhaben. Für die aktuell geplanten Erweiterungen in SO 1 und SO 2 ist das Becken mit festgesetzten 700 m<sup>2</sup> Bruttofläche / ca. 400 bis 500 m<sup>2</sup> Nettofläche überdimensioniert. Dies wurde aber bewusst so vorgenommen, um ggf. geringere Einstauhöhen zu ermöglichen und einen Puffer herzustellen auch für weitere Dachflächen, so dass die planbedingte Zusatzversiegelung vollständig berücksichtigt werden kann.

#### Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Aktuell können aus dem Trinkwassernetz 48 m<sup>3</sup>/h als Grundversorgung herangezogen werden, sprich die Hälfte des Bedarfs. Die Böhme, östlich des Plangebietes, stellt - neben dem Trinkwassernetz – daher eine zweite Löschwasserentnahme stellt dar. Die Zuwegung dahin ist vorhanden. Sollte die Löschwasserversorgung aus einem (oder mehreren) zusätzlichen Löschwasserbrunnen sichergestellt werden müssen, so ist deren Herstellung mind. einen Monat vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Walsrode.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit des Plangebietes für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist problemlos möglich. Weitere Regelungen sind intern zu treffen. Hinzuweisen ist darauf, dass Rückwärtsfahrten unzulässig sind und es daher, bei Einrichtung einer Wendeanlage auf dem Privatgrundstück, eines Durchmessers von 21 m bedarf. Zudem sind beim Befahren von Privatgrundstücke die Haftungsfragen zu klären. Generell gilt: Bei der Dimensionierung von Straßen, insbesondere Wendemöglichkeiten, ist die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK) als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger (öRE) einzubinden.

Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau der vorhandenen Systeme. Dabei ist zu beachten: Der Anschluss des gesamten Sondergebietes an die zentrale SW-Kanalisation hat wie bisher auch über die private Schmutzwasserdruckrohrleitung bis zum öff. Freigefälleschmutzwasserschacht in der Sunderstraße zu erfolgen. Das Stauvolumen des Pumpenschachts und die Förderleistung der Pumpen sind ggf. entsprechend der zusätzlichen Einleitungsmengen vom Betreiber anzupassen.

Im Planbereich befinden sich bisher nur Telekommunikationslinien im Bereich des Straßenseitenraums Sunderstraße und zur Versorgung bestehender Gebäude. Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.

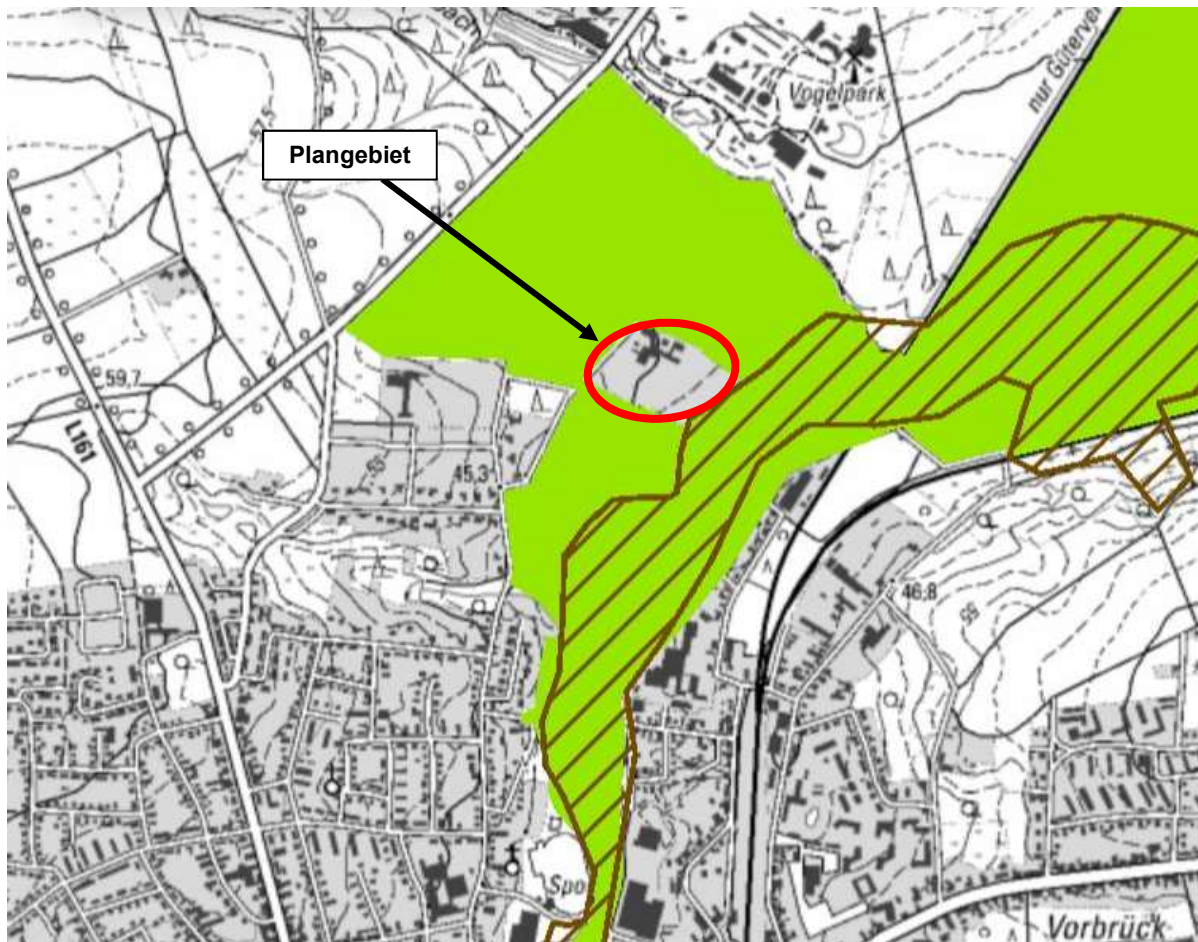
#### **4.7 Grünordnung / Schutzgebiete / Kompensation / Artenschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 16 „Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis grenzt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an, sprich umfasst u.a. den südlichen Waldrand, der umzubauen ist, um den Belangen der Gefahrenabwehr nachzukommen. Das Gesamtgrundstück liegt gleichsam inselartig inmitten des LSG, vgl. folgende Abbildung.

Die Böhmenniederung, bis an den östlichen Grundstücksrand heran, ist FFH-Gebiet: 2924-301 Böhme, vgl. ebenfalls Abbildung. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine weiteren europäisch geschützten Lebensraumtypen. Die Planung berücksichtigt die Schutzgebiete:

1.) Zum FFH-Gebiet wird eine Grünfläche als Pufferstreifen von 30 m Tiefe dargestellt. Das bedeutet, dass bauliche Nutzung, auch in Bezug auf Nebenanlagen, dort unzulässig ist. Das sichert extensive Nutzung des östlichen Randbereichs des Plangebietes, so dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch bauliche Tätigkeiten oder Nutzungen ausgeschlossen sind, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 130 die Grünfläche in seinen Festsetzungen berücksichtigen muss (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB). Die Gefahr weitergehender Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes wird angesichts der hier geplanten Gebietsnutzungen nicht gesehen, da das Areal keine freie Zugänglichkeit aufweist, sprich sämtliche Grundstücksnutzungen ausschließlich im Kontext zum Altenwohnen bzw. zum Kindergarten stehen werden und somit gleichsam kontrolliert sind. Auch indirekt, etwa durch Eingriffe in das Grundwasser o.ä. werden keine Gefährdungen gesehen: Eine Unterkellerung ist ausweislich der aktuellen Architektenpläne nur für einen stark untergeordneten Teil der geplanten Neubauten (nur für einen Teil des Tagespflegebereichs) vorgesehen. Der Bebauungsplan formuliert hierzu eine entsprechend restriktive Festsetzung.

Abbildung 9: Übersicht Verlauf LSG „Böhmatal“ inkl. Abgrenzung FFH-Gebiet „Böhme“<sup>6</sup>



Nicht völlig auszuschließen ist derzeit, dass es eines zusätzlichen Löschwasserbrunnens bedarf, um die Löschwasseranforderungen zu decken, siehe oben. Aber selbst wenn dies der Fall sein sollte, werden nachhaltige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht gesehen, da eine solche Entnahme nur temporär (im Notfall) wäre und sich das örtliche Grundwasserservoir zeitnah erholen würde.

2.) Hinsichtlich des LSG gilt, dass dieses von der Planung nur durch den o.g. Waldumbau am Südrand berührt wird, s.o. Dieser erfolgt jedoch konform mit den Schutzgebietszielsetzungen, da dort ein Umbau in Richtung eines Laubwaldes vorgesehen ist und damit eine eindeutige Aufwertung gegenüber dem Status-Quo, der vornehmlich durch Koniferen im Randbereich gekennzeichnet ist.

Unter diesen Voraussetzungen ist ein Einklang der Planung mit den Zielsetzungen der umgebenden Schutzgebiete gegeben. Insbesondere ist das Erfordernis einer FFH-Vorprüfung hier nicht erkennbar.

#### Bilanzierung / Kompensation

Die Bilanzierung im Einzelnen ist dem Umweltbericht, Abschnitt 1.11, zu entnehmen. Die Stadt Walsrode übernimmt diese inhaltlich vollständig für den Bebauungsplan bzw. dessen Begründung. Gleiches gilt für die Kompensationsmaßnahmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine zusammenfassende Darlegung:

<sup>6</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Als Eingriffsbereich anzusprechen ist der Südteil des Plangebietes mit den Neuplanungen in SO 1 und SO 2. Dazu addieren sich die planbedingte Zusatzversiegelung in SO 3 sowie die in diesem Bereich zusätzlich geplanten / erforderlichen Maßnahmen der internen Erschließung.

Zur Kompensation geht die Planung von einer Aufwertung der Freiflächen im östlichen Teil des Vorhabengrundstücks aus. Zum einen setzt der Bebauungsplan entlang der Ostkante eine Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, zum anderen sieht der Bebauungsplan die Aufwertung der monotonen Rasenflächen zu einem Park um, wenngleich intensiv gepflegt und somit vorhabenaffin ausgeführt, aber dennoch mittels standortheimischer Bäume und Sträucher etc. partiell aufgewertet. Betreffs der Fläche M 1 sei auf den Schutzstreifen der Gasleitung verwiesen, in den das Austreiben der Wurzeln von Obstbäumen zu verhindern ist (hinreichender Abstand).

Neben der Versiegelung der bisherigen parkartigen Grünflächen war der Verlust der Gehölze um den Teich zu bilanzieren. Es war zuvor geprüft worden, ob es sich bei dem Teich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt. Hierzu liegt eine Stellungnahme des Fachgutachters der Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, vor, vgl. Anlage 2. Danach handelt es sich nicht um § 30-Biotop, sondern ein naturfernes Stillgewässer (SX). Zu berücksichtigen war, dass der Vorhabenträger zumindest den Teilerhalt der vorhandenen, große Teile des Freibereichs einnehmenden, Pferdekoppel wünscht. Diese muss außerhalb der Streuobstwiese liegen.

Unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen im Plangebiet kann das sich ergebende Defizit von ca. 14.000 Punkten im Geltungsbereich ausgeglichen werden, weil das vergleichsweise große Vorhabengrundstück mit seiner Freiflächenprägung im östlichen Teil gute Aufwertungspotentiale birgt.

#### Pflanzungen

Aufgrund der vorhandenen umlaufenden Eingrünung durch die Waldbestände kann auf eine grundstücksbezogene Eingrünung oder weitere Bepflanzung verzichtet werden. Auch weitere grundstücksbezogene Pflanzungen werden nicht verbindlich vorgegeben – die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger eine ansprechende Außenanlagengestaltung vornimmt im Sinne seiner vorhandenen und künftigen Nutzer. Die Erfahrungen der bestehenden Anlagen lassen dies jedenfalls erwarten.

#### Artenschutz

Zur Fauna liegt eine Untersuchung des Büros Abia, Neustadt, für die südliche Erweiterungsfläche, SO 1 und SO 2, vor, siehe Anlage 1 zu dieser Begründung, die Vögel und Amphibien in den Blick nahm. Demnach gilt:

Überplant wird eine parkartige Grünanlage mit jungem bis mittelaltem Baumbestand. Im Park liegt ein ca. 200 m<sup>2</sup> großer Teich, umseitig umzäunt, dessen Wasserspiegel erheblich unter angrenzendem Geländeniveau liegt. Untersucht wurde zudem der südlich angrenzende Waldrand auf einer Tiefe von ca. 20 m. Der Wald ist Teil des LSG HK 16 Böhmetal.

Es wurden 10 Brutvögelarten nachgewiesen, ganz überwiegend im untersuchten Waldrand. Dabei wurden keine Arten festgestellt, die gemäß landes- oder bundesweiter Roter Liste gefährdet sind. Das Artenspektrum entspricht dem durchschnittlichen Erfahrungswert siedlungsnaher Gehölze, das Gebiet ist von allgemeiner Bedeutung für Vögel.

Im Teich wurden 5 Teichmolchmännchen mittels Reusenfallen festgestellt. Andere Arten konnten trotz intensiver Nachsuche nicht erhoben werden. Das Lebensraumpotential für Erdkröte und Grasfrosch ist standortbedingt eher gering einzustufen. Der Teichmolch ist un-

gefährdet gemäß Roter Liste. Dass vor Ort ein großer Bestand vorliegt, ist unwahrscheinlich, da die örtlichen Bedingungen aufgrund der Verschattung des Teichs auch für den Teichmolch nicht optimal sind. Dem Teich kommt damit eine allgemeine Bedeutung als Laichplatz zu.

Es wurden im Plangebiet keine Habitatbäume identifiziert, die Höhlen oder Spalten aufweisen und damit potentielle Lebensstätten für Fledermäuse oder den Eremiten aufweisen. Alt-eichen als potenzieller Lebensraum des Heldbocks sind ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings konnte eine abschließende Beurteilung der Waldbäume vom Boden aus aufgrund der belaubten Kronen nicht erfolgen – Hinweise auf Habitatbäume gab es nicht.

Unter Berücksichtigung dieser Erhebungsergebnisse empfiehlt der Gutachter:

Da die Gehölze auf dem Grundstück ohnehin nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gefällt oder gerodet werden dürfen, § 39 (5) BNatSchG, wird eine Zerstörung von Nestern und eine Verletzung bzw. Tötung brütender Vögel vermieden. Insofern bedarf es dazu keiner weiteren Regelungen.

Die angeführten Amphibien sind artenschutzrechtlich nicht zu berücksichtigen, aber bei der Eingriffsregelung zu beachten. Die Schaffung eines naturnahen Ersatzlaichgewässers wäre zu begrüßen, wird aber nicht als zwingend erforderlich angesehen. Der Teich sollte jedoch keinesfalls während der Laichperiode zerstört werden. Ein vorsichtiges Abpumpen sollte im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen – unter fachkundiger Leitung. Sollten Fische oder überwinternde Amphibien gefunden werden, sind diese umzusiedeln.

Ergänzend ist zum Waldrand auszuführen: Anders als im Gutachten dargestellt, erfolgt nunmehr doch ein Umbau des Waldrandes, um den Belangen der Gefahrenabwehr nachzukommen. Das bedeutet, dass im Zuge etwaiger Maßnahmen eine genauere Inaugenscheinnahme / Nachüberprüfung der Gehölze auf Spalten und Höhlen, auch im Kronenbereich, vorzunehmen ist. Ggf. sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen (Brutkästen o.ä.). Der Zeitpunkt von Fällungen muss ggf. auf den Winterzeitraum beschränkt werden. Auf den folgenden Abschnitt wird verwiesen.

Weitere Ausführungen zum Thema Grünordnung, Kompensation und Artenschutz enthält der Umweltbericht.

#### **4.8 Wald(umbau)**

Hinsichtlich der das Plangebiet an drei Seiten umgebenden Waldbestände ist auf folgende Rahmenbedingungen hinzuweisen:

Grundsätzlich sind aus Gründen der Gefahrenabwehr hinreichende Abstände zum Waldrand einzuhalten. Die Regionalplanung fordert Abstände zwischen 60 und 100 m. Jedoch sind in aller Regel unter Berücksichtigung der ansonsten - angesichts der starken Waldverbreitung - extrem eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Heidekreis Abstände von einer Baumlänge, sprich 30 m, hinreichend. In der Regel sind diese Abstände bei Neubauvorhaben auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein näheres Heranrücken an den Waldrand kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Bebauung ansonsten nur unter unzumutbaren Zusatzaufwendungen möglich wäre bzw. kaum wirtschaftlich durchführbar wäre, am Standort aber aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und erwünscht ist. Voraussetzung ist, dass der Waldrand dann auf einer entsprechenden Tiefe umgebaut wird, um den Belangen der Gefah-

renabwehr zu entsprechen. In der Regel geht mit dem Waldrandumbau eine pultdachartig vom Grundstück / von der Bebauung zum Wald hin ansteigende Gehölzentwicklung einher.

Das Heranrücken an den Waldrand ist erforderlich. Dabei wird vorausgesetzt, dass der östliche / hintere Teil des Planungsgrundstücks von Bebauung freigehalten werden soll und muss. Unmittelbar östlich des Planungsgrundstücks grenzt das FFH-Gebiet Böhme an. Ein Heranrücken von Bebauung über den Abstand hinaus, den bereits die Bestandsbebauung aufweist, soll daher vermieden werden. Die östliche „Raumkante“, die sich primär aus der hinteren Grenze der Bestandsbebauung ergibt, soll aufgegriffen werden. Die sich östlich davon befindlichen Freiflächen auf dem Planungsgrundstück, die sich nach Süden hin fortsetzen, sollen als Übergangsbereich zur Niederung erhalten bleiben. Die Freiflächen auf dem Planungsgrundstück werden künftig, bei entsprechender gestalterischer und bereichsweise auch naturräumlicher Aufwertung als standortbezogene Erholungsfläche dienen, sprich die nunmehr im Südwesten des Grundstücks wegfallenden Parkflächen ersetzen.

Diese Rahmenbedingungen vorausgesetzt, verbleibt im Südwesten des Planungsgrundstücks eine nutzbare Planungsfläche von ca. 65 m x 150 m. Bei Berücksichtigung von 30 m Abstand zum südlichen Waldrand würde sich diese Fläche auf 35 m Tiefe reduzieren. Innerhalb dieser Fläche wäre die Unterbringung der erforderlichen Gebäudeeinheiten nicht mehr möglich. Daher hat sich die Stadt Walsrode entschieden, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Voraussetzungen für ein Heranrücken an den Waldrand zu schaffen. Die Stadt begründet dies ausdrücklich mit den hier geplanten, für das Gemeinwohl zwingend erforderlichen Nutzungen – es handelt sich hier nicht um allgemeine Wohnnutzung geschweige denn etwa gewerbliche Nutzung gemäß BauNVO, für die das Vorgehen hier voraussichtlich kaum begründbar gewesen wäre.

Für das Baugebiet SO 3 kann ein Anbau an das nördliche Bestandsgebäude, wie er langfristig bereits projektiert ist, nur über eine Unterschreitung des Waldabstands dort vorgenommen werden. Die Planung setzt einen Anbau von (lediglich) 10 m an das Bestandsgebäude an. Dies bedingt dort bereichsweise ebenfalls einen Waldumbau.

Im Einzelnen wird folgende Vorgehensweise vorgenommen:

Der Waldrand im Süden wird auf einer Tiefe von 30 m ausgelichtet, insbesondere Nadelgehölze werden entfernt, ebenso nicht standsichere Gehölze. Ergänzt werden dann Gehölze niedriger Wuchshöhe am äußeren Rand, folgend Gehölze mittlerer Wuchshöhe bis ein Übergang zum Bestandswald erzielt wird. Dieser Waldumbau ist keine Waldumwandlung im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG). Vielmehr wird damit eine landschaftsökologische Aufwertung erzielt, weil der Laubgehölzanteil gesteigert wird. Zu berücksichtigen sind jedoch artenschutzrechtliche Aspekte. Es erfolgt eine Sicherung der Maßnahme mittels textlicher Festsetzung.

Unbenommen des genannten Waldumbaus bzw. ergänzend dazu ist zwischen Waldrand und Bebauung ein hinreichender Abstand inkl. Regelungen zur restriktiven Nutzung des Übergangsbereichs (Brandschutz) sicherzustellen. Dies erfolgt mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche auf 10 m Tiefe zwischen Waldrand und Baugrenze, für die mittels textlicher Festsetzung die Anlage eines Fahrweges von 5 m Breite entlang des Waldrandes festgesetzt wird, ergänzt um Nutzungsreglementierungen betreffs der verbleibenden 5 m Grünfläche.

Entlang des Nordrandes sichert die Baugrenze, dass ein Heranrücken der Bebauung an den Waldrand unterbunden wird. Maßgeblich bleibt der Abstand der bestehenden Bebauung von knapp 25 m. Es wird ein von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt, innerhalb dessen ein Fahrweg / Erschließungsweg erforderlich / zulässig ist. Ebenfalls werden Stellplätze (offen) zugelassen (keine Carports o.ä.). Alle sonstigen Formen von Bebauung sind unzuläs-

sig. Analog der Südkante ist die Fläche als Rasenfläche anzulegen. Da der Abstand zwischen Wald und Bebauung jedoch größer ist, sind ab 15 m Abstand zum Wald zumindest einzelne Sträucher / Gehölze zulässig.

Im Nordosten sieht die Planung einen Waldumbau analog der Südseite vor, hier ausschließlich innerhalb des Planungsgrundstücks. Dabei sind aufgrund der Abstände nur Bäume 3. und 2. Ordnung zulässig. Somit bemisst sich der Waldabstand zur Baugrenze ausgehend vom Bestandswald außerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Waldumbaus innerhalb auf einer mittleren Tiefe von ca. 15 m. Zwischen umgebauten Wald und Bebauung grenzt in Fortsetzung der Regelungen zum Nordrand ein von Bebauung freizuhaltender Bereich an.

Mit diesen Regelungen können die Belange der Gefahrenabwehr sowohl entlang des südlichen wie auch des nördlichen und nordöstlichen Waldrandes berücksichtigt werden.

## 4.9 Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Bebauung offen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruchnahme der Grünflächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

## 5 Städtebauliche Werte

|                              |                |              |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Baugebiet SO 1               | 0,38 ha        | 8,46 %       |
| Baugebiet SO 2               | 0,86 ha        | 19,2 %       |
| Baugebiet SO 3               | 1,44 ha        | 32,1 %       |
| Verkehrsfläche               | 0,14 ha        | 3,11 %       |
| Waldfläche                   | 0,58 ha        | 12,9 %       |
| Grünfläche Parklandschaft    | 0,77 ha        | 17,1 %       |
| Naturnahes Sickerbecken      | 0,07 ha        | 1,5 %        |
| Maßnahmenfläche Ostkante     | 0,25 ha        | 5,6 %        |
| <b>Summe Plangebiet, rd.</b> | <b>4,49 ha</b> | <b>100 %</b> |

## **Teil B:**

# **1 Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

Ca. 600 m nördlich der geschlossen bebauten Ortslage von Walsrode liegt das vom Deutschen Roten Kreuz betriebene „Seniorenheim Am Sunderpark“ zwischen der Erschließungsstraße Sunderstraße im Westen und der Böhmeniederung im Osten. Nördlich und südlich wird das Grundstück von Wald umgeben. Das knapp 4 ha große Grundstück selbst umfasst neben den ca. 1 ha Fläche einnehmenden bebauten Bereichen weitläufige parkartige Freiflächen, teils baumbestanden, teils offen.

Der Betreiber der Anlage ist an die Stadt Walsrode mit dem Wunsch herangetreten, den Standort auszubauen: Zum einen soll der intensiven Nachfrage nach betreutem Wohnen nachgekommen werden, indem zeitgemäße Wohnformen unterschiedlicher Ausprägung – und damit unterschiedliche Nachfragergruppen ansprechend – erstellt werden. Zum anderen soll, der Versorgungslücke des nördlichen Stadtgebietes entgegenwirkend, eine Kindertagesstätte errichtet werden, ebenfalls durch das DRK betrieben, die auch als Betriebskindergarten zur Verfügung steht.

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

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Auswirkungen auf den südlichen Waldrand / Waldumbau,
- Berücksichtigung der Belange angrenzender Schutzgebiete.

## **1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung eines Sondergebietes, SO, mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten geschaffen werden. Dabei sollen die Erweiterungsprojekte Kindertagesstätte und altengerechtes Wohnen berücksichtigt werden. Parallel zu diesem Bebauungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode zu ändern.

Die Entwicklung erfolgt auf parkartigen Grünlandflächen im direkten Anschluss an die vorhandene Siedlung.

Am Südrand muss ein Waldrandumbau auf ca. 30 m Tiefe erfolgen, ebenfalls partiell im Nordosten.

## **1.3 Umweltschutzziele übergeordneter Fachgesetze / Fachpläne**

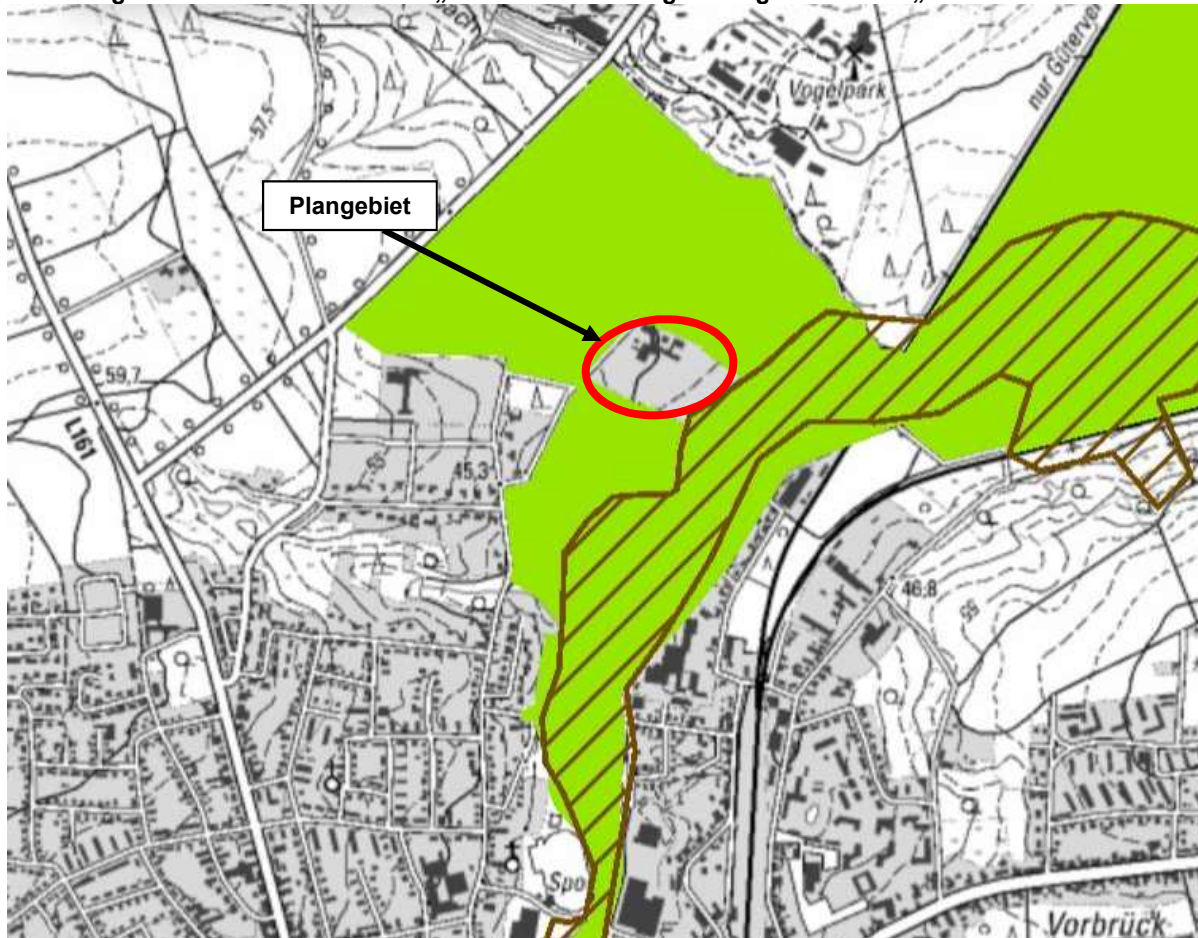
### **Fachgesetze**

#### **Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 16 „Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis allerdings

grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, sprich umfasst u.a. den dortigen Waldrand, der umzubauen ist, um den Belangen der Gefahrenabwehr nachzukommen. Das Gesamtgrundstück liegt gleichsam inselartig inmitten des LSG.

**Abbildung 10: Übersicht Verlauf LSG „Böhmetal“ inkl. Abgrenzung FFH-Gebiet „Böhme“<sup>7</sup>**



#### Wasserschutzbereiche / Heilquellenschutzbereiche/Überschwemmungsbereiche gem. WHG

Die genannten Gebiete werden von der Planung nicht berührt. Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

#### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Die Böhmeniederung, bis an den östlichen Grundstücksrand heran, ist FFH-Gebiet: 2924-301 Böhme, vgl. vorstehende Abbildung. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine weiteren, europäisch geschützten Lebensraumtypen.

## **Fachplanungen**

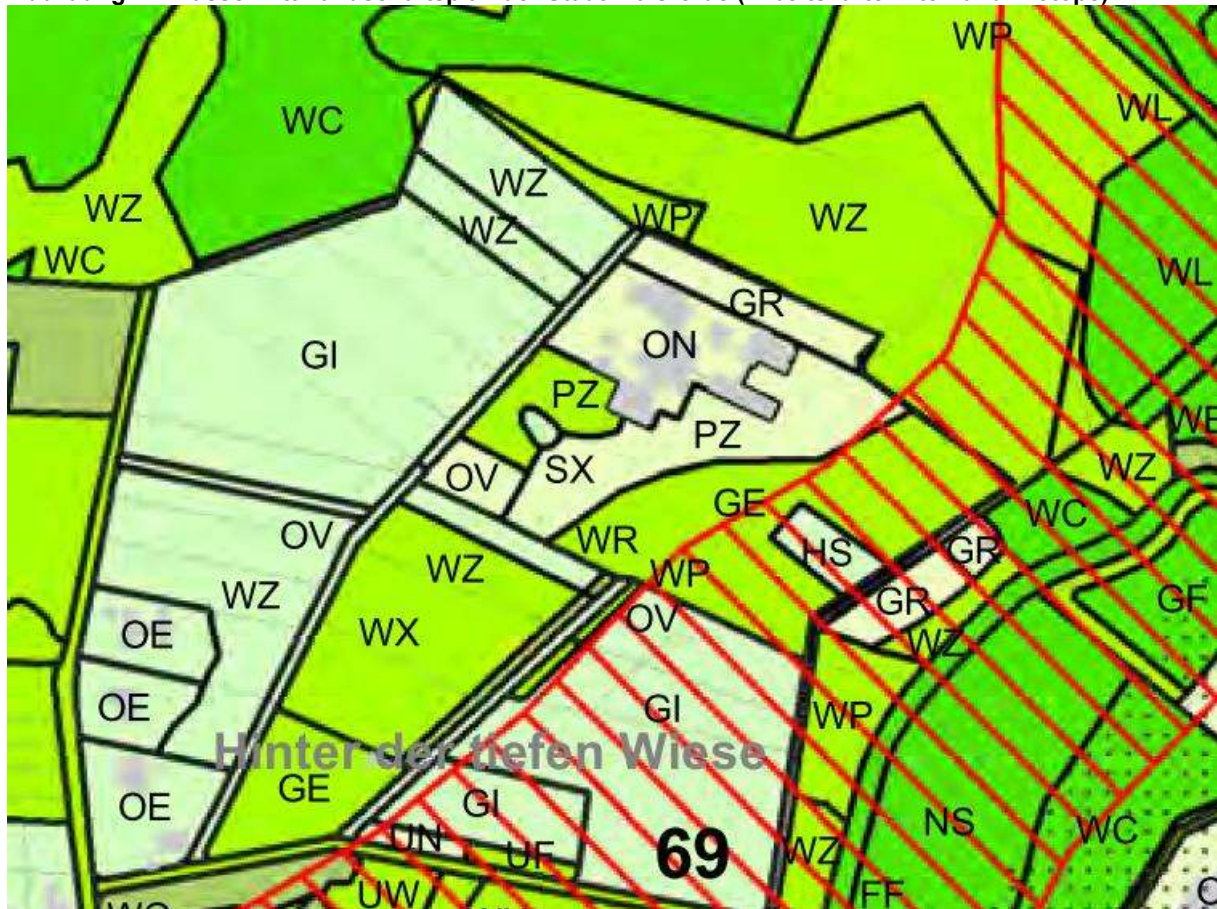
#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung in der Umgebung des Grundstücks dar. Die sich nördlich an das Planungsgrundstück anschließenden Flächen werden als mit sehr hoher Bedeutung für Biotoptypen dargestellt. Das Plangebiet wird als bebaute Fläche (sehr geringe Bedeutung) dargestellt. Bezüglich des Landschaftsteilraums wird eine

<sup>7</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Insgesamt sind die Planungen / Nutzungsintensivierungen auf dem Grundstück mit den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans kompatibel, da die nördlich und östlich angrenzenden Flächen nicht überplant werden, davon ausgehend, dass der Waldrandumbau im Süden eine landschaftsökologische Aufwertung bewirkt.

**Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Arbeitskarte Arten und Biotope)**



In der Karte „Zielkonzept“ wird für den Ostteil eine Sicherung und Verbesserung beeinträchtigter Strukturen angestrebt.

## **1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Plangebietes sind als parkartige Grünflächen einzuordnen. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar, vgl. auch Anlage 1.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die Deckung des Erweiterungsbedarfes der konzeptionierten Gemeinbedarfsnutzungen im Mittelzentrum Walsrode ein anderweitiger Standort gesucht werden. Möglicherweise müssten hier weitere Erschließungsanlagen errichtet werden und somit weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen des Plangebietes würden weiterhin als Parkflächen genutzt werden.

## **1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Generell ist diesem Abschnitt vorwegzuschicken, dass das Baugebiet SO 3 zum ganz überwiegenden Teil bereits bebaut ist und die planbedingten Umweltauswirkungen insofern vor allem die Erweiterungsfläche im südlichen / südwestlichen Plangebiet ins Auge fassen.

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

#### **Beschreibung:**

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit durch parkartige Grünflächen geprägt. Dreiseitig schließen Waldflächen an, östlich geht das Planungsgrundstück in die Böhmeniederung über. Das gesamte Planungsgrundstück ist inselartig innerhalb des LSG HK 16 „Böhmetal“ gelegen. Die Erschließung erfolgt von Westen bzw. aus Richtung Süden über die Sunderstraße.

#### **Bewertung:**

Grundsätzlich lassen die Festsetzungen bzw. lassen die daraufhin zulässigen Nutzungen keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen Bebauung erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emissionskritischen Nutzungen. Der Truppenübungsplatz Bergen ist über 10 km entfernt.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

#### **Ergebnis:**

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die verkehrsbedingten Zusatzimmissionen, die von der Sunderstraße ausgehen und auf vorhandene, dort angrenzende Wohnnutzung einwirken, sind nicht planungsrelevant, insbesondere mit Blick auf die eingeschränkte Mobilität der Hauptzielgruppe, der mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel im SO 2 Rechnung getragen wird.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Beschreibung:**

Die Freiflächen des Plangebiets sind durch parkartige Grünflächen mit starker anthropogener Prägung gekennzeichnet. Es finden sich darin bereichsweise Gehölze jüngeren bis mittleren Alters. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein ca. 200 m<sup>2</sup> großer künstlicher Teich, dessen Wasserspiegel erheblich unter angrenzendem Geländeniveau liegt. Der Teich war ursprünglich durch umseitige Gehölze verschattet, die jedoch mittlerweile beseitigt wurden.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt Wald an, geprägt vor allem von Nadelgehölzen (Lärche und Kiefer), analog nördlich.

#### Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Lebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurde eine Untersuchung für den Erweiterungsbereich im Süden / Südwesten durchgeführt.

#### Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Zur Fauna siehe im Einzelnen Abschnitt 1.7 dieses Umweltberichts. Die beseitigten Gehölze im Bereich des Teichs sind bilanziell-kompensatorisch zu berücksichtigen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

#### Beschreibung:

Im Plangebiet steht Mittlerer Gley-Podsol an<sup>8</sup>. Im südlichen Bereich grenzt Tiefer Gley unterlagert von Niedermoor an, dies gilt auch für die Böhmeniederung. Der Bereich im Süden, der von der Planung allerdings nicht weiter berührt wird, gilt als schutzwürdiger Boden, ansonsten liegt das Plangebiet außerhalb von schutzwürdigen Böden. Die weitgehend unversiegelten, jedoch durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Altlastlagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt.<sup>9</sup>

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens nur auf einer kleinen Fläche, die sich unmittelbar in der Nähe der vorhandenen Bebauung befindet, beeinträchtigt. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage und Erschließungsgunst des Plangebietes über die vorhandene Straße stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate (GR) auf das gemäß Bebauungsvorschlag notwendige Maß begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen

<sup>8</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50>

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

#### Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich des Plangebietes ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Die schutzwürdigen Böden werden nur vergleichsweise kleinflächig in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Böhme verläuft östlich, außerhalb des Plangebietes. Bebauung und intensivere Grundstücksnutzung halten hinreichend Abstand.

#### Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Ein konkretes Konzept zur Oberflächenwasserableitung liegt vor. Durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen ist nicht mit Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen, sofern etwaige Leckagen o.ä. von Baufahrzeugen unterbleiben.

#### Ergebnis:

Aus der Planung resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Wasser infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen, das gegenüber der Böhme im Osten durch die Festsetzung von Grünflächen jedoch erheblich gemindert wird.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

#### Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes weisen eine allgemeine Bedeutung für den Klimaschutz auf.

#### Bewertung:

Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet mit Gemeinbedarfsnutzungen sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Bebauung umseitig großräumig von Wald- und Grünflächen umgeben ist (Landschaftsschutzgebiet), so dass typischerweise eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

#### Ergebnis:

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

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung:**

Das Plangebiet wird primär durch die bestehende Seniorenwohnanlage mit bis zu drei Vollgeschossen und einer angrenzenden Parklandschaft, ca. 600 m nördlich des Stadtrandes von Walsrode, geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer hohen Bewertung beschrieben.

### **Bewertung:**

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes gemäß Landschaftsrahmenplan ergibt sich nicht aus dem Planungsgrundstück selbst, sondern aus der Umgebung, sprich den Waldflächen und dem östlich angrenzenden Niederungsbereich der Böhme. Die Freiflächen des Plangebietes sind stark anthropogen geprägt – machen als Parklandschaft einen gepflegten Eindruck, ohne jedoch Ansprüche an eine landschaftsbezogene, natürliche Gestaltung befriedigen zu können.

Insofern betrachtet die Stadt Walsrode das Plangebiet selbst als von allenfalls mittlerer (allgemeiner) Bedeutung für das Landschaftsbild. Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

### **Ergebnis:**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen umseitigen Waldeingrünung des Plangebietes bzw. des Gesamtgrundstücks, mit der eine wirksame Minderung von Landschaftsbildauswirkungen der Neubebauung einhergeht, der abgestaffelten Bebauung in Richtung Osten sowie der erheblichen Vorprägung durch den Bestand fügen sich die Planungen landschaftsbildverträglich in die Umgebung ein.

Im östlichen Teil des Gesamtgrundstücks verbleibt eine hinreichend große Fläche für eine Parklandschaft, die ggf. über ergänzende Gehölze landschaftsverträglich und unter Bezug auf den Naturraum optimiert werden könnte. Demgemäß ist für das Schutzgut Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, die weitere konkrete Maßnahmen zur Kompensation dafür nach sich ziehen würde.

## **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### **Beschreibung:**

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen. Im Südwesten verläuft lediglich eine Gasleitung.

### **Bewertung:**

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

### **Ergebnis:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Die Gasleitung wird mittels Leitungsrecht gesichert.

### **Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**

#### **Beschreibung / Bewertung:**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Das FFH-Gebiet Böhme grenzt zwar östlich an das Vorhabengrundstück an, die hier vorgesehenen Planungen lassen jedoch keine Auswirkungen befürchten.

#### **Ergebnis:**

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB**

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist durch die Planung nicht notwendig. Durch das Vorhandensein der Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Inanspruchnahme von stark vorgeprägten Grünflächen ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind nicht reversibel, es sei denn, das Baugebiet würde zurückgebaut werden, was aber nicht zu erwarten ist.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Die geplante wohngebietsähnliche Nutzung lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen zu.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen, abgesehen von ggf. medizinischen Abfällen aus der Altenpflege, die sachgemäß zu entsorgen sind.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Wohnbauland, für gering zu erachten.
- ff.)** Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen

während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

- gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Lage innerhalb weiträumiger Grün-/Waldflächen nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.) Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen (wohnnähe) dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung und intensiven Vornutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen. Eine konkretere Prüfung kann erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden.

## 1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Fauna liegt eine Untersuchung des Büros Abia, Neustadt, vor, siehe Anlage 1 zu dieser Begründung, die Vögel und Amphibien für die bisher unbebaute Erweiterungsfläche in den Blick nahm. Demnach gilt:

Überplant wird eine parkartige Grünanlage mit jungem bis mittelaltem Baumbestand. Im Park liegt ein ca. 200 m<sup>2</sup> großer Teich, umseitig umzäunt, dessen Wasserspiegel erheblich unter angrenzendem Geländeniveau liegt. Untersucht wurde zudem der südlich angrenzende Waldrand auf einer Tiefe von ca. 20 m. Der Wald ist Teil des LSG HK 16 Böhmetal.

Es wurden 10 Brutvögelarten nachgewiesen, ganz überwiegend im untersuchten Waldrand. Dabei wurden keine Arten festgestellt, die gemäß landes- oder bundesweiter Roter Liste gefährdet sind. Das Artenspektrum entspricht dem durchschnittlichen Erfahrungswert siedlungsnaher Gehölze, das Gebiet ist von allgemeiner Bedeutung für Vögel.

Im Teich wurden 5 Teichmolchmännchen mittels Reusenfallen festgestellt. Andere Arten konnten trotz intensiver Nachsuche nicht erhoben werden. Das Lebensraumpotential für Erdkröte und Grasfrosch ist standortbedingt eher gering einzustufen. Der Teichmolch ist ungefährdet gemäß Roter Liste. Dass vor Ort ein großer Bestand vorliegt, ist unwahrscheinlich, da die örtlichen Bedingungen aufgrund der Verschattung des Teichs auch für den Teichmolch nicht optimal sind. Dem Teich kommt damit eine allgemeine Bedeutung als Laichplatz zu.

Es wurden im Plangebiet keine Habitatbäume identifiziert, die Höhlen oder Spalten aufweisen und damit potentielle Lebensstätten für Fledermäuse oder den Eremiten aufweisen. Alt-eichen als potenzieller Lebensraum des Heldbocks sind ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings konnte eine abschließende Beurteilung der Waldbäume vom Boden aus aufgrund der belaubten Kronen nicht erfolgen – Hinweise auf Habitatbäume gab es nicht.

Für alle Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten am Gehölzbestand sind die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaiges Entfernen von

Gehölzen jeder Art sollte ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.

Die angeführten Amphibien sind artenschutzrechtlich nicht zu berücksichtigen, aber bei der Eingriffsregelung zu beachten. Die Schaffung eines naturnahen Ersatzlaichgewässers wäre zu begrüßen, wird aber nicht als zwingend erforderlich angesehen. Der Teich sollte jedoch keinesfalls während der Laichperiode zerstört werden. Ein vorsichtiges Abpumpen sollte im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen – unter fachkundiger Leitung. Sollten Fische oder überwinternde Amphibien gefunden werden, sind diese umzusiedeln.

Ergänzend ist zum Waldrand auszuführen: Anders als im Gutachten dargestellt, erfolgt nunmehr doch ein Umbau des Waldrandes, um den Belangen der Gefahrenabwehr nachzukommen. Das bedeutet, dass im Zuge etwaiger Maßnahmen eine genauere Inaugenscheinnahme / Nachüberprüfung der Gehölze auf Spalten und Höhlen, auch im Kronenbereich, vorzunehmen ist. Ggf. sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen (Brutkästen o.ä.). Der Zeitpunkt von Fällungen muss ggf. auf den Winterzeitraum beschränkt werden.

## **1.8 Belang Wald**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze rückt die Bebauung bis auf 10 m an einen Waldrand (Wald im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung, NWaldLG) heran.

Damit widerspricht die Bebauung dem aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlichen Mindestabstand zum Wald von 30 m. Dieser Abstand entspricht in der Regel einer Baumlänge, so dass damit Gefahren von Windwurf / Windbruch begegnet werden kann.

Ausgehend von 10 m Abstand auf dem Grundstück selbst bedarf es für die Abstandswahrung eines Umbaus des Waldrandes. Da es sich bei dem Waldrand überwiegend um Nadelgehölze (Kiefer, Lärche) handelt, besteht die Option, durch eine Auslichtung sowie eine standortgerechte Ergänzung nicht nur die Abstandsproblematik zu beherrschen, sondern auch eine naturräumliche Aufwertung zu erzielen in Richtung eines standortgerechten Laub-/Mischwaldes. Dabei muss die Wuchshöhe der neuen Gehölze so gewählt werden, dass sich ein pultdachartig gestufter Waldrand ergibt, infolgedessen die geschilderten Gefahren vor allem durch Wind nicht mehr eintreten können bzw. auf ein zuträgliches Maß gemindert werden. Empfohlen wird ein Waldumbau bis 30 m Tiefe.

In konkreter Abstimmung mit den Forstbehörden und dem Brandschutz beim Landkreis Heidekreis ist festzulegen, wie der Übergangsbereich Wald / Bebauung im Sinne der Gefahrenabwehr auszusehen hat. Dabei ist der Waldumbau in Richtung Laubwald zu berücksichtigen. Zielsetzung sollte es sein, eine kompensationspflichtige Waldumwandlung nach NWaldLG zu vermeiden.

Für den Nordrand kann auf weitere Regelungen verzichtet werden, da kein planbedingtes Heranrücken an den Wald erfolgt. Es sind Regelungen betreffs einer restriktiven Nutzung des (nahezu 25 m tiefen) Übergangsbereichs zwischen Waldrand und (Bestands-)Bebauung zu treffen.

Im Nordosten erfolgt mit Blick auf zumindest geringflächige Erweiterungsmöglichkeiten dort ebenfalls ein kleinflächiger Waldumbau, Zielsetzungen analog der Südseite. Betroffen sind allerdings hier nur Flächen auf dem Grundstück, die nicht zum LSG gehören.

## 1.9 Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gemeinbedarfsnutzungen, die als wohnungsähnlich zu klassifizieren sind, geschaffen werden. Zudem werden Bestandsnutzungen gesichert inkl. der Möglichkeit stark untergeordneter Erweiterung. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Freilandlebensräumen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Hinsichtlich der Fauna sind Bauzeitenregelungen geboten, die sich allerdings bereits aus dem BNatSchG bereits ergeben.

## 1.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

Grundsätzlich stellt die Inanspruchnahme der parkähnlich genutzten Flächen in unmittelbarer Zuordnung zum Bestand, unter Nutzung vorhandener äußerer Erschließung, sprich die Standortwahl, bereits eine wirksame Maßnahme zur Minderung von Beeinträchtigungen dar. Die vorhandene randliche Einfassung des Grundstücks durch Waldbestände trägt dabei ihren Beitrag zur Eingriffsminderung bei.

Planerisch ist die Zuordnung der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße zu nennen. Der östliche, dem FFH-Gebiet Böhme zugewandte Grundstücksteil wird freigehalten. Die Geschossigkeit wird Richtung Osten dementsprechend reduziert.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für das Baugebiet SO 2 ist anforderungsgerecht. Damit wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert. Somit ist festzuhalten, dass die Konkretisierung der Wohnnutzung nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB ebenfalls ein Beitrag zur Minderung planbedingter Auswirkungen ist.

## 1.11 Bilanzierung / Kompensation

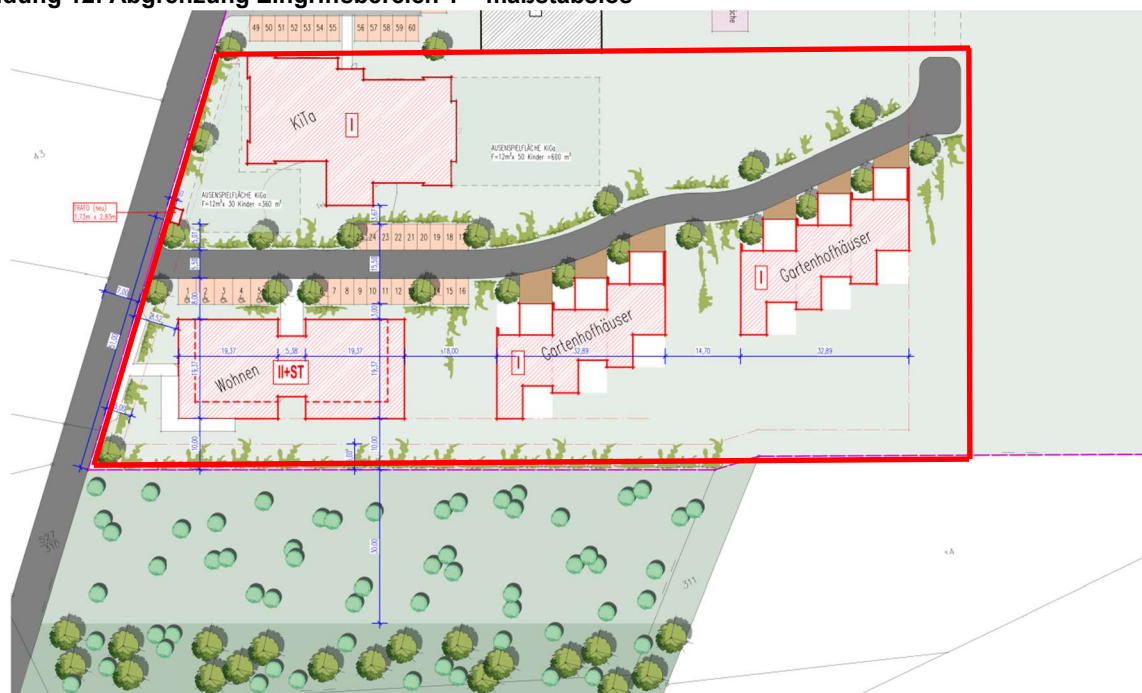
### A) Bestand

Der Eingriffsbereich umfasst vornehmlich die südwestlichen Teile des Geltungsbereichs analog Abbildung 12, wo die Neubauvorhaben SO 1 und SO 2 realisiert werden sollen. Diese als Eingriffsbereich 1 bezeichnete Fläche ist als parkartige Grünstruktur anzusprechen, der neben bereichsweisen Gehölzgruppen und Einzelbäumen auch eine künstliche Teichfläche beinhaltet, vgl. dazu auch Anlage 1, die inkl. der randlagigen Gehölze ca. 500 m<sup>2</sup> umfasst. Ausprägung wie Nutzung des Westteils der Fläche mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> sprechen für eine Einstufung als intensiv gepflegter Park (PAI), mit Wertstufe 2 gemäß Modell des Nds. Städtetages<sup>10</sup> für den Teil, der konkret überbaut wird. Der östliche Teil weist zwar ebenfalls einigen größeren Gehölzbestand auf, entspricht in seinen Merkmalen sonst aber eher einer Trittraßenfläche (GRT), Wertstufe 1.

<sup>10</sup> Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Die Belange des Waldrandes können an dieser Stelle unbeachtlich bleiben: Diesbezüglich ergibt sich kein Eingriff, sondern vielmehr eine Aufwertung. Ebenso wird die in den Geltungsbereich einbezogene Straßenfläche nicht mit betrachtet, da sich dort kein Eingriff ergeben wird. Es ergibt sich somit im Südteil ein Eingriffsbereich 1 von ca. 1,3 ha

**Abbildung 12: Abgrenzung Eingriffsbereich 1 – maßstabslos**



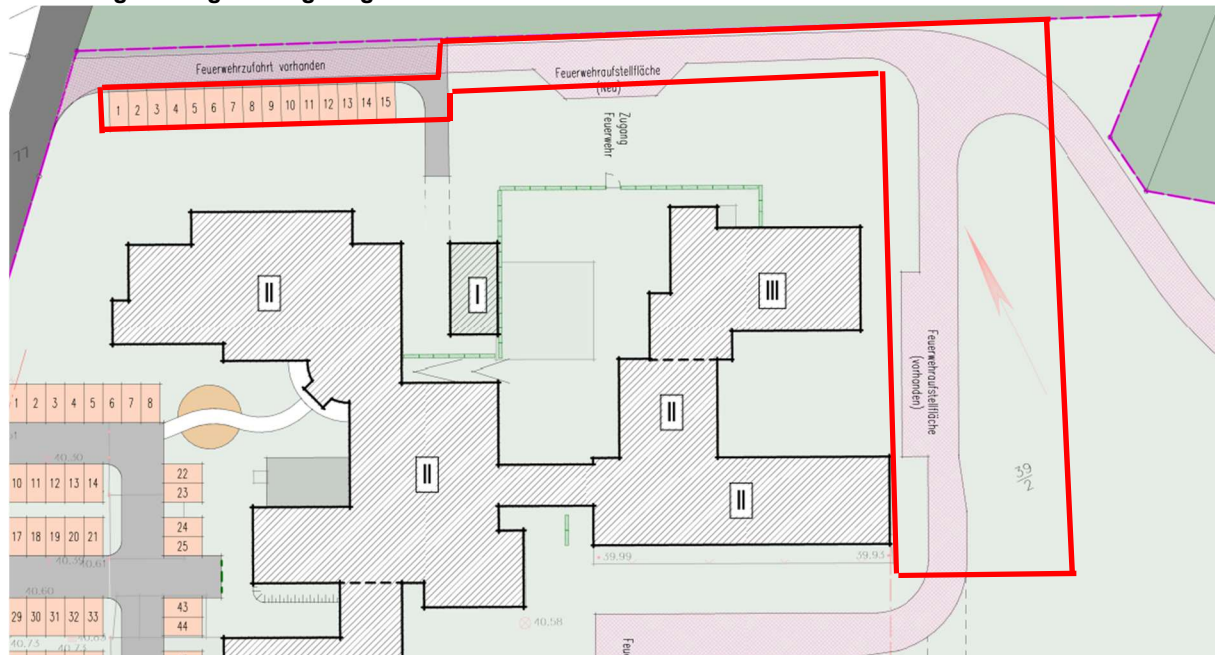
#### Biotoptypen – Bestand Eingriffsbereich 1

| Biotoptyp              | Fläche                | Wertstufe | Flächenwert   |
|------------------------|-----------------------|-----------|---------------|
| Park, PAI / PZA        | 9.000 m <sup>2</sup>  | 2         | 18.000        |
| Rasen, GRT             | 3.500 m <sup>2</sup>  | 1         | 3.500         |
| Teich, SX              | 200 m <sup>2</sup>    | 3         | 1.500         |
| Randgehölze Teich, HSE | 300 m <sup>2</sup>    | 3         | 900           |
| Summe                  | 13.000 m <sup>2</sup> |           | 23.900 Punkte |

Im Nordteil des Plangebietes, Eingriffsbereich 2, siehe folgende Abbildung 13, wird nur die durch Baugrenzen markierte Erweiterungsfläche im Osten von SO 3 sowie ergänzend dazu die mögliche Umgestaltung der Freiflächen zwischen Bestandsbebauung und nördlichem Waldrand, betrachtet: Anlage von Fahrweg (in Verlängerung der bereits vorhandenen Feuerwehrezufahrt) und Stellplätzen (ca. 15 Stck.).

Der räumlich abgegrenzte Eingriffsbereich 2 umfasst zwar eine ungleich größere Fläche, tatsächlich eingriffsrelevant sind jedoch lediglich 1.000 m<sup>2</sup> planbedingt zulässige Zusatzversiegelung gegenüber den Bestandsbauten, deren Umsetzung voraussichtlich im östlichen Bereich von SO 3 erfolgen wird sowie die Neuversiegelung im nördlichen Randbereich, für die nochmals ca. 1.500 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Darin enthalten sind auch Nebenanlagen, Zufahrten etc. Der tatsächliche Eingriff umfasst somit 2.500 m<sup>2</sup> innerhalb des in Abb. 13 markierten Bereichs.

**Abbildung 13: Abgrenzung Eingriffsbereich 2 – maßstabslos**



#### Biototypen – Bestand Eingriffsbereich 2

| Biototyp   | Fläche               | Wertstufe | Flächenwert  |
|------------|----------------------|-----------|--------------|
| Rasen, GRT | 2.500 m <sup>2</sup> | 1         | 2.500 Punkte |

Summe Biotopwert Bestand Eingriffsbereich 1 und 2: **26.400 Punkte**

#### **B) Planung**

Für die Planung werden folgende Ansätze vorgenommen: Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche zzgl. 50% Aufschlag (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten).

#### Biototypen – Planung

| Biototyp                                                                                                                                                     | Fläche                | Wertstufe | Flächenwert   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|---------------|
| Versiegelung Eingriffsbereich 1                                                                                                                              | 4.800 m <sup>2</sup>  | 0         | 0             |
| Versiegelung Eingriffsbereich 2                                                                                                                              | 2.500 m <sup>2</sup>  | 0         | 0             |
| Restfläche zu 50% PAI                                                                                                                                        | 4.100 m <sup>2</sup>  | 2         | 8.200         |
| Restfläche zu 50% GRT, Spielfläche KiGa, Versickerungsflächen, etc.                                                                                          | 4.100 m <sup>2</sup>  | 1         | 4.100         |
| Neuanpflanzung Laubbaum pro 300 m <sup>2</sup> Neuversiegelung durch Hauptanlagen = 4.200 m <sup>2</sup> / 300 m <sup>2</sup> = 14 Bäume a 10 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup>    | 2         | 280           |
| Summe                                                                                                                                                        | 15.500 m <sup>2</sup> |           | 12.580 Punkte |

Summe Biotopwert Planung Eingriffsbereich 1 und 2: **12.580 Punkte**

Das bedeutet: Unter den gewählten vorläufigen Ansätzen ergibt sich im Abgleich Bestand – Planung ein **Defizit von ca. 13.820 Punkten**.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht Aufwertungspotential, zum einen im östlichen Randbereich, zum anderen im Südwesten, wo ein Waldumbau stattfindet, siehe folgender Absatz:

### **C) Aufwertung / Kompensation im Plangebiet**

Die Planung geht von einer Aufwertung der Freiflächen im östlichen Teil des Vorhabengrundstücks aus. Zum einen setzt der Bebauungsplan entlang der Ostkante eine Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, zum anderen sieht der Bebauungsplan die Aufwertung der monotonen Grünflächen zu einem Park um, wenngleich intensiv gepflegt und somit vorhabenaffin ausgeführt, aber dennoch mittels standortheimischer Bäume und Sträucher etc. partiell aufgewertet.

Zu berücksichtigen sein wird in der zukünftigen Ausgestaltung, dass der Vorhabenträger zumindest den Teilerhalt der vorhandenen, große Teile des Freibereichs einnehmenden, Pferdekoppel wünscht. Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass Teile der Freiflächen sich gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Bestand als hochwertig, ohne Aufwertungspotential, darstellen – so wurden vereinzelt Sandnelken gefunden. Diese Bereiche sollten erhalten werden. Zudem wird die Waldfläche im Nordosten als eingriffsneutral angesehen, sowohl in Bezug auf seinen westlichen Randbereich, der umgebaut wird, als auch in Bezug auf den übrigen Wald im Plangebiet, der unangetastet bleibt. Die angesprochenen Waldflächen sind somit nicht Gegenstand der folgenden Kompensationsbetrachtungen:

Zu den möglichen Maßnahmen im Einzelnen:

1.) 20 m tiefer Ostrand des Plangebiets - Maßnahmenfläche, naturnahes Sickerbecken: Partiiell wird der Bereich als Pferdekoppel genutzt, hier befinden sich zudem einige Nadelgehölze, die jedoch aufgrund von Lage und Ausbildung nicht als wertbildend angesehen werden. Dieser Bereich wird somit als Artenarme Scherrasenfläche (GRA) eingestuft, mit Wertfaktor 1. Darüber hinaus sieht zwar der Landschaftsplan Walsrode eine Einstufung als Extensivgrünland, GE, mit Wertfaktor 3, vor. Dieser Einstufung wird aber nicht in vollem Umfang gefolgt, weil lediglich mangels regelmäßiger Pflege eine entsprechende Entwicklung eingetreten ist, die Fläche aber grundsätzlich als Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) mit einem Wertfaktor von 2, nämlich im Sinne einer der Wohnanlage zuzuordnenden Parkfläche anzusprechen ist. Es wird ein gemittelter Ausgangswert von 2,5 angesetzt.

Folgende Flächenansätze ergeben sich:

- Auf 700 m<sup>2</sup> wird eine Fläche für Regenversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB geschaffen. Es wird festgesetzt, dass diese Fläche nicht als ausschließlich technische Anlage anzulegen ist, sondern dass der Bereich als naturnaher Teich (im Sinne SEZ) anzulegen ist (Einsaat mit Regio-Saatgut) mit der Funktion eines Ersatzbiotops primär für Amphibien. Die Fläche befindet sich überwiegend im Randbereich der Pferdekoppel. Randlagig stehen Bäume, die jedoch angesichts der festgesetzten Flächenausdehnung des Beckens funktionell nicht hinderlich sind. Gemäß Städte-tagsmodell kann ein naturnaher Teich mit Wertstufe 5 bewertet werden, eine technische Entwässerungsanlage mit 1. Angesichts der hier vorliegenden Misch-Funktion erfolgt eine Bewertung mit 3,5. In Bezug auf den Ausgangszustand bedeutet dies eine Aufwertung von  $700 \times 2,5 = \underline{1.500 \text{ Punkten}}$ .
- Auf 500 m<sup>2</sup> bisheriger Pferdekoppel (südlich des Sickerteichs) sieht der Entwurf in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Streuobstweise vor, für deren Neuanlage Wertstufe 3,5 angesetzt werden kann. Damit erfolgt gegenüber einem jungen Streu-

obstbestand (HOJ) ein Abschlag von einem  $\frac{1}{2}$  Wertpunkt. Im Abgleich zum Bestand GRA erfolgt eine Aufwertung von 2,5 Punkten = 1.250 Punkte.

- Auf der Maßnahmenfläche (nördlich des Sickerteichs), abzüglich zulässiger Wegeflächen im Umfang von 100 m<sup>2</sup> (vgl. textliche Festsetzung) sowie der Feuerwehrezufahrt von weiteren 100 m<sup>2</sup> (vgl. textliche Festsetzung) erfolgt mit der festgesetzten Streuobstwiese eine Aufwertung um 1 Wertpunkt, d.h. 1.360 m<sup>2</sup> x 1 = 1.360 Punkte.
- Auf 100 m<sup>2</sup> ist die Neuanlage wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig (die Feuerwehrezufahrt ist dort schon vorhanden und insofern eingriffsneutral), was gegenüber dem Status-Quo PZA wiederum ein Minus von 100 Punkten ausmacht.

Insgesamt ergibt sich somit im Bereich der Maßnahmenfläche M1 inkl. der naturnah ausgebildeten Sickerfläche eine Aufwertung von **4.000 Punkten**. Betreffs der Fläche M 1 sei auf den Schutzstreifen der Gasleitung verwiesen, in den das Austreiben der Wurzeln von Obstbäumen zu verhindern ist (hinreichender Abstand).

2.) Die Aufwertung der weiteren insgesamt ca. 7.700 m<sup>2</sup> umfassenden Grünflächen in Richtung einer Parklandschaft ist wie folgt zu bewerten: Als Ausgangswert ist hier ebenfalls, siehe oben zu 1.), entweder PZA und Pferdekoppel anzusetzen, im Einzelnen gemäß folgender differenzierter Betrachtung:

- Die Pferdekoppel in diesem Bereich umfasst ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Mittels Festsetzung wird die Zulässigkeit der Koppel innerhalb der Grünfläche Parkanlage auf 2.000 m<sup>2</sup> gesichert. Diese Fläche ist somit „eingriffsneutral“. 2.400 m<sup>2</sup> Pferdekoppel, GRA, Wertfaktor 1, werden umgestaltet zu einer Parkanlage, PAN, gemäß Städtetagsmodell Wertfaktor 2, mit bereichsweisen Gehölzpflanzungen und abschnittsweisen Blühstreifen (Bienenweide), daher mit einem Wertfaktor von 2,5 belegt. Somit ergibt sich eine Aufwertung um 2.400 m<sup>2</sup> x 1,5 = 3.600 Punkte.
- Im Nordteil verbleiben 3.300 m<sup>2</sup> Freifläche. Wie oben angeführt, wurden partiell Sandnelken vorgefunden als Ausdruck bereichsweise höherwertiger und erhaltenswerter Strukturen. Die Stadt Walsrode verzichtet auf eine Biotoptypenkartierung, da diese jahreszeitlich bedingt derzeit keine verlässlichen Ergebnisse bringen würde. Es wird unterstellt, dass die höherwertigen Strukturen im Bestand ausschließlich im Bereich der PZA und nicht im Bereich der Pferdekoppel anzutreffen sind. Für die insofern anzusetzenden 3.300 m<sup>2</sup> Fläche unterstellt die Stadt großzügig wertvollere Strukturen auf 10%, sprich auf 330 m<sup>2</sup>. Diese sollen erhalten werden und werden als eingriffsneutral angesetzt. Das bedeutet: Für die verbleibenden 2.970 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung ergibt von 2.970 m<sup>2</sup> x 0,5 = 1.485 Punkten.
- Hinsichtlich von Wegeverbindungen in der Parkanlage erfolgt hier - im Gegensatz zur Maßnahmenfläche oben - keine gesonderte Betrachtung, da diese als elementare Bestandteile einer neuen Parkanlage als durch die Werteinstufung gemäß Städtetagsmodell berücksichtigt angesehen werden. Auch hier gilt hingegen, dass die Feuerwehrezufahrt als Bestand angesehen wird und damit eingriffsneutral gewertet wird.

Insgesamt ergibt sich somit im Bereich der Grünfläche „Parklandschaft“ von 9.000 m<sup>2</sup> eine Aufwertung von **5.085 Punkten**.

3.) Weiteres Aufwertungspotential birgt die Aufwertung der randlagigen Waldfläche (Waldumbau in Richtung Laubwald bei Herausnahme von Nadelgehölzen und nicht heimischen /

nicht standortgerechten Arten) südlich des Eingriffsbereichs. Der Waldumbau umfasst ca. 3.750 m<sup>2</sup>, wobei der Waldrand auf ca. 10 m Tiefe als „wertneutral“ anzusprechen ist, da er schon struktureich durchmischt (Biotoptyp WR) ist. Für den verbleibenden Bereich von ca. 2.500 m<sup>2</sup> kann ein Umbau in einen Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) angesetzt werden. Insofern ist hier ein Aufwertungspotential von 2 Wertpunkt / m<sup>2</sup> gegeben, d.h. von 5.000 Punkten.

Insgesamt ergibt sich somit im Bereich der Maßnahmenfläche M2 von 3.700 m<sup>2</sup> eine Aufwertung von **5.000 Punkten**.

In der Summe der unter 1.) bis 3.) genannten Maßnahmen ergibt sich eine **Aufwertung von ca. 14.000 Punkten**.

Damit kann das oben ermittelte Defizit im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die konkrete Aussagen zu Umfang und Art der Kompensationsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Verzichtet wird dabei auf zeitliche Vorgaben zur Anlage des naturnahen Teichs, da es in Hinblick auf den Artenschutz hinreichend ist, wie textlich festgesetzt, vgl. 5.7, vorgefundene Amphibien in geeignete Gewässer überzusetzen – wenn gleich die eingriffsnahe Variante zu bevorzugen ist.

## **1.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)**

Da das DRK als Vorhabenträger auftritt und beide projektierten Erweiterungsvorhaben als Träger betreuen möchte, drängt sich der Standort des vorhandenen Altenheims auf, da sich nur dort erhebliche Synergievorteile einstellen können. Für das betreute Wohnen ist die Standortfrage insofern unstrittig, Standortnachteile sind hier nicht erkennbar. Für die Kindertagesstätte ist anzuführen, dass die Entfernung zum Kernstadtrand ca. 600 m und zum Neubaugebiet Nordsunderberg ca. 400 m beträgt und insofern ein gewisser Weg- / Zeitaufwand unvermeidlich ist. Für den Standort spricht jedoch neben der bereits genannten Trägerschaft durch die örtlich ansässige Organisation, dass das Grundstück attraktive Entwicklungsmöglichkeiten aufweist, sowohl die bauliche Perspektive betreffend als auch vor allem in Hinblick auf Freiflächen auf dem Grundstück sowie die landschaftliche Umgebung darüber hinaus. Die Erreichbarkeit des Standortes über die vergleichsweise wenig befahrene Sunderstraße ist recht gefahrlos möglich, auch für den nicht motorisierten Verkehr.

Für das Grundstück selbst gilt, dass die Inanspruchnahme der südwestlichen Fläche sowie das Heranrücken an den Waldrand alternativlos sind, selbst wenn diese Fläche naturschutzfachlich aufgrund des Baumbestandes und des kleinen Gewässers dort einen höheren Wert hat als die reinen Grünflächen im hinteren / östlichen Teil des Grundstücks. Zielsetzung der Planung ist es jedoch, die östlichen Grundstücksteile im Übergang zur Böhmeniederung (FFH-Gebiet) frei zu halten und ggf. dann wieder parkartig weiter zu entwickeln.

## **1.13 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten**

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den bisher baulich unberührten Südbereich in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen vor und wurden berücksichtigt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt Walsrode, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zum Belang Regenwasserableitung:

- Anfallendes Regenwasser von Stellplätzen, Fahrwegen, Fußwegen und sonstigen ebenerdig befestigten Flächen sowie Dachflächen ist standortnah über die belebte Oberbodenzone mittels geeigneter flacher Anlagen (Mulden, Becken) innerhalb der festgesetzten Baugebiete SO 1 bis SO 3 oder ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Abstandsgrün“ zu versickern.
- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen darf alternativ oder ergänzend dazu auch dem festgesetzten Sickerbecken, Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, zugeleitet werden.

Die Belange des angrenzenden FFH-Gebietes „Böhme“ werden berücksichtigt. Gleiches gilt für die Belange des das Plangebiet einrahmenden LSG „Böhmetal“.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben. Die Belange der Gefahrenabwehr gegenüber den Waldrändern wurden mit den zuständigen Stellen vorab geklärt.

## **1.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Standortes eines Seniorenwohnheims geschaffen. Im Einzelnen vorgesehen sind weitere seniorengerechte Wohneinheiten sowie in räumlicher Zuordnung, da durch den gleichen Träger betrieben, ein Kindergarten.

Die geplanten Neubauvorhaben liegen im südlichen Teil des Planungsgrundstücks und rücken bis auf 10 m an einen vorhandenen Waldrand heran. Daher sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr Gegenstand der Bauleitplanung. Das gilt sinngemäß auch für den nördlichen Rand des Plangebietes, wo allerdings planbedingt kein Heranrücken an den Waldrand erfolgt.

Das Planungsgrundstück ist umseitig eingefasst vom Landschaftsschutzgebiet „Böhmetal“. Östlich grenzt zudem das FFH-Gebiet „Böhme“ an. Die Belange der Schutzgebiete werden durch Abstandswahrung und Vorgaben zur Oberflächenentwässerung sowie entsprechende Maßgaben zur Gestaltung des südlichen Waldrandes berücksichtigt.

Die geplanten Bauvorhaben nehmen vornehmlich Grünflächen auf dem Grundstück in Anspruch, die als Parklandschaft gestaltet waren. Zudem muss im südwestlichen Teil ein kleiner Teich beseitigt werden.

Die Kompensation der Eingriffe kann auf dem Planungsgrundstück, sprich im Geltungsbereich erfolgen. Hierfür bedarf es jedoch umfangreicher Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen detailliert wiedergegeben werden. Neben einer Aufwertung des Waldrandes

im südwestlichen Bereich geht es dabei vor allem um eine nicht nur gestalterisch, sondern auch naturräumlich ansprechende Freiflächengestaltung im östlichen Grundstücksteil. Sprich: Die Außenanlagengestaltung darf sich nicht auf die bloße Anlage von Zierrasenfläche als dem Seniorenheim zugeordnete Parklandschaft beschränken, sondern muss diverse weitere Einzelelemente beinhalten, die einer Aufwertung des Gesamtraums herbeiführen. Zu nennen sind exemplarisch Blühstreifen sowie eine Ersatzhabitat für den abgängigen Teich.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sichert der Bebauungsplan eine bedarfsgerechte und standortangepasste Erweiterung eines auch hinsichtlich seiner Freiflächen bereits stark durch menschliche Nutzung überprägten Vorhabenstandorts

### **1.15 Quellenangaben:**

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode, wirksam Mai 1980
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Stand Vorentwurf 2016
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2019
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2019
- Abia: Untersuchung der Fauna, 2018
- Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung 2019 des Landkreises Heidekreis für den Bereich der Stadt Walsrode

### **Teil C:**

## **Abwägung und Beschlussfassung**

### Abwägung

Siehe Anhang.

### Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 130 Sondergebiet „Seniorenwohnen und –pflege / Kindergarten“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Stadt Walsrode inklusive Umweltbericht wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Walsrode vom 06.10.2020 beschlossen.

Walsrode, 06.11.2020

L. S.

gez. Spöring  
Bürgermeisterin

---

Im Auftrag:  
H&P, Laatzen, Juni / Sept. 2020

---

# **Untersuchung der Fauna im Rahmen der geplanten Erweiterung des Seniorenwohnheims Sunderpark (Stadt Walsrode)**

---

Auftraggeber:  
H&P Ingenieure GbR  
Albert-Schweitzer-Str. 1  
30880 Laatzen



Sterntalerstr. 29a  
D – 31535 Neustadt  
05032 / 67 42 3  
[www.abia.de](http://www.abia.de)

September 2018

**Untersuchung der Fauna im Rahmen der geplanten Erweiterung des  
Seniorenwohnheims Sunderpark (Stadt Walsrode)**

Auftraggeber:

H&P Ingenieure GbR  
Albert-Schweitzer-Str. 1  
30880 Laatzen

Abia GbR  
Sternthalerstr. 29a  
D – 31535 Neustadt  
05032 / 67 42 3  
[www.abia.de](http://www.abia.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dirk Herrmann



26. September 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |                                                              |   |
|-----|--------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | Anlass und Aufgabenstellung .....                            | 3 |
| 2.  | Untersuchungsgebiet.....                                     | 3 |
| 3.  | Methoden .....                                               | 4 |
| 3.1 | Brutvögel .....                                              | 4 |
| 3.2 | Amphibien .....                                              | 4 |
| 3.3 | Habitatbaumkartierung .....                                  | 4 |
| 4.  | Ergebnisse .....                                             | 5 |
| 4.1 | Brutvögel .....                                              | 5 |
| 4.2 | Amphibien .....                                              | 6 |
| 4.3 | Habitatbaumkartierung .....                                  | 6 |
| 5.  | Eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung..... | 7 |
| 6.  | Literatur .....                                              | 8 |

## **Tabellenverzeichnis**

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Tabelle 3-1: Kartiertage. ....          | 4 |
| Tabelle 4-1: Artenliste Brutvögel ..... | 5 |
| Tabelle 4-2: Artenliste Amphibien ..... | 6 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 2-1: Blick über das beplante Parkgelände in Richtung Westen..... | 3 |
|----------------------------------------------------------------------------|---|

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Stadt Walsrode ist die Erweiterung des Seniorenwohnheims Sunderpark um mehrere Einheiten geplant. Dafür wird eine parkartige Grünanlage überplant. Ursprünglich war geplant, dass die Gebäude bis auf ca. 15 m an den angrenzenden Wald heranrücken sollten. Dafür hätte möglicherweise auch der südlich außerhalb des Plangebietes liegende Waldrand entsprechend umgebaut werden müssen. Deshalb wurde dieser in die Untersuchung einbezogen. Allerdings ist nunmehr nicht mehr von einem Eingriff in den Waldrand auszugehen, da einerseits kein Zugriff auf den Wald besteht und andererseits über die Optimierung der Konzeption ein hinreichender Abstand der geplanten Gebäude vom Wald eingehalten werden kann (D. AUSMEIER, schriftl. Mitt.).

Bei der ersten Begehung des Gebietes wurde festgestellt, dass im beplanten Bereich ein kleiner, umzäunter Teich vorhanden ist. Deshalb wurde neben der ursprünglich beauftragten Brutvogel- und Habitatbaumkartierung auch eine Amphibienkartierung vorgenommen.

## 2. Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt nördlich von Walsrode im Außenbereich. Es handelt sich um eine parkartige Grünanlage mit einem jungen bis mittelalten Baumbestand (Abbildung 2-1). Im Park liegt ein kleiner, ca. 200 m<sup>2</sup> großer Teich, der rings umzäunt ist und vollständig von einer dichten Gebüschgalerie umgeben wird. An der Sunderstraße liegen außerdem Parkplatzflächen. Südlich der Grünanlage erstreckt sich ein vor allem von Nadelgehölzen (u.a. Kiefer, Lärche) geprägter Wald. Untersucht wurde der überplante Parkbereich sowie der außerhalb des Plangebietes liegende Waldrand bis zu einer Tiefe von ca. 20 m.

Naturräumlich gehört das Gebiet zur südlichen Lüneburger Heide und ist damit dem östlichen Tiefland Niedersachsens zugehörig. Der Wald ist Teil des Landschaftsschutzgebietes HK 16 Böhmetal. Gemäß Daten des NLWKN für die Fauna bedeutsame Bereiche werden vom Untersuchungsgebiet nicht berührt.



Abbildung 2-1: Blick über das geplante Parkgelände in Richtung Westen. Am linken Bildrand befindet sich der untersuchte Waldrand.

### 3. Methoden

#### 3.1 Brutvögel

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im beplanten Gebiet selbst wurde auch auf Vorkommen von Wert gebenden Brutvögeln im Umfeld geachtet. Es wurden fünf Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Juni 2018 durchgeführt, davon zwei abends, die anderen in den Morgenstunden (Tabelle 3-1).

Als Brutvogel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegen. Die Definitionen für diese beiden Statusangaben sind artspezifisch verschieden und im Detail jeweils bei SÜDBECK et al. (2005) nachzuschlagen. Ein Brutverdacht ergibt sich dabei meist aufgrund mindestens zweimaliger Feststellung Revier anzeigenden Verhaltens in einem bestimmten Zeitfenster. Brutzeitfeststellungen, d.h. nur einmalige Beobachtungen Revier anzeigenden Verhaltens zählen nicht zum Brutbestand. Die Angabe der Gefährdungskategorien entspricht der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung (KRÜGER & NIPKOW 2015).

#### 3.2 Amphibien

Der in der Grünanlage gelegene, umzäunte Teich konnte ab der zweiten Begehung Ende April in die Untersuchung einbezogen werden. Hier wurde eine Laichgewässerkartierung durchgeführt. Dazu wurden vier Begehungen im Zeitraum von Ende April bis Mitte Juni 2018 unternommen (Tabelle 3-1). Die Erfassung erfolgte durch nächtliches Ableuchten des Gewässers mittels Handscheinwerfer. Rufaktive Amphibien wurden mittels Verhören erfasst. Zum Nachweis von Molchen wurden in einer Nacht zudem auch Reusenfallen ausgebracht.

#### 3.3 Habitatbaumkartierung

Es wurde das Potenzial der im Gebiet vorhandenen Gehölze hinsichtlich einer möglichen Funktion als Quartiergebiet für Fledermäuse sowie als Lebensraum weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten untersucht. Dazu wurden die Gehölze auf das Vorhandensein von Höhlen und Spalten vom Boden aus in Augenschein genommen.

**Tabelle 3-1: Kartiertage. Arbeiten: A = Amphibien, Bv = Brutvögel, H = Habitatbaumkartierung**

| Datum                | Arbeiten | Wetter                              |
|----------------------|----------|-------------------------------------|
| 05.04.2018 (morgens) | Bv, H    | bedeckt, ca. 10°C, fast windstill   |
| 25.04.2018 (abends)  | A, Bv    | halb bedeckt, ca. 12°C, windstill   |
| 26.04.2018 morgens)  | A        | bedeckt, ca. 12°C, windstill        |
| 14.05.2018 (abends)  | A, Bv    | gering bewölkt, ca. 20°C, windstill |
| 29.05.2018 (morgens) | Bv       | sonnig, ca. 24°C, wenig Wind        |
| 18.06.2018 (morgens) | A, Bv, H | bedeckt, ca. 16°C, windstill        |

## 4. Ergebnisse

### 4.1 Brutvögel

Im beplanten Gebiet wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen, davon zwei Arten mit zwei Revieren, die anderen mit jeweils einem Revier (Tabelle 4-1). Neun Arten sind dem Waldrand bis zu einer Tiefe von ca. 20 m und drei Arten dem Park zuzurechnen. Es handelt sich ausschließlich um weit verbreitete Arten, die Wälder oder Gehölze besiedeln.

Außerhalb des beplanten Gebietes wurden im Wald südlich des betrachteten Waldrands die Arten Kohl- und Tannenmeise, Kleiber, Kernbeißer, Kolkrabe und Waldkauz beobachtet bzw. verhört (letztere beide Arten deutlich südlich des beplanten Gebietes).

Es wurden keine Brutvogelarten festgestellt, die gemäß landes- oder bundesweiter Roter Liste gefährdet sind (Tabelle 4-1). Das Artenspektrum des Gebietes entspricht dem durchschnittlichen Erwartungswert für siedlungsnahen Gehölze. Dem untersuchten Bereich kommt insgesamt eine allgemeine Bedeutung für Vögel zu.

Tabelle 4-1: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u.)

| Artname deutsch  | Artname wissenschaftlich       | Status | RL D | RL Nds | RL TO | Schutz | VRL | Σ Reviere Waldrand | Σ Reviere Park |
|------------------|--------------------------------|--------|------|--------|-------|--------|-----|--------------------|----------------|
| Amsel            | <i>Turdus merula</i>           | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Blaumeise        | <i>Parus caeruleus</i>         | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Buchfink         | <i>Fringilla coelebs</i>       | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Gartenbaumläufer | <i>Certhia brachydactyla</i>   | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Grünfink         | <i>Carduelis chloris</i>       | BV     | *    | *      | *     | §      |     |                    | 1              |
| Mönchsgrasmücke  | <i>Sylvia atricapilla</i>      | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  | 1              |
| Ringeltaube      | <i>Columba palumbus</i>        | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Rotkehlchen      | <i>Erithacus rubecula</i>      | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Zaunkönig        | <i>Troglodytes troglodytes</i> | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  |                |
| Zilpzalp         | <i>Phylloscopus collybita</i>  | BV     | *    | *      | *     | §      |     | 1                  | 1              |

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Σ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet (ohne BZ).

## 4.2 Amphibien

Am Teich wurden mittels Reusenfallen fünf Teichmolchmännchen nachgewiesen. Andere Arten konnten trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Es verbleibt allerdings eine gewisse Unsicherheit, da die erste Begehung erst Ende April erfolgen konnte. Damit war für früh laichende Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch der optimale Erfassungszeitpunkt bereits deutlich überschritten. Allerdings ist in die Überlegungen einzubeziehen, dass es sich um ein lediglich kleines Gewässer handelt, das zudem durch randliche Gehölze stark beschattet ist. Da die Erdkröte deutlich größere Gewässer bevorzugt und der Grasfrosch zumindest teilweise besonnte Laichplätze präferiert, ist für beide Arten das Vorkommen größerer Bestände auszuschließen.

Der Teichmolch ist weit verbreitet und sowohl landes- als auch bundesweit ungefährdet (Tabelle 4-2). Beides gilt auch für Erdkröte und Grasfrosch, soweit im Hinblick auf die o.g. Überlegungen ein mögliches Vorkommen unterstellt wird. In Bezug auf den Teichmolch ist eine Einschätzung der Bestandsgröße schwierig, weil die Ergebnisse von Reusenfallenfängen kaum auf die Gesamtpopulation umzurechnen sind. Für eine quantitativ genaue Beurteilung der Populationsgröße wäre eine Erfassung mittels eines rings um das Gewässer aufgestellten Amphibienfangzauns notwendig. Allerdings gilt hier ebenfalls, dass die Verhältnisse auch für den Teichmolch nicht optimal sind. Dieser besiedelt zwar ein sehr weites Spektrum von Gewässertypen, jedoch sind stark beschattete Gewässer wie hier auch für den Teichmolch als suboptimal einzuschätzen. Das Vorkommen eines sehr großen Bestands ist deshalb wenig wahrscheinlich. Damit kommt dem Teich eine allgemeine Bedeutung als Laichplatz ungefährdeter Arten zu (vgl. FISCHER & PODLOUCKY 1997).

Tabelle 4-2: Artenliste Amphibien

| Artname deutsch | Artname wissenschaftlich    | RL Nds. | RL D | FFH-RL | Schutz | Anzahl   |
|-----------------|-----------------------------|---------|------|--------|--------|----------|
| Teichmolch      | <i>Lissotriton vulgaris</i> | *       | *    | -      | §      | 5 Adulte |

Erläuterungen: Angabe der Gefährdung in Niedersachsen nach PODLOUCKY & FISCHER (2013) sowie in Deutschland nach KÜHNEL et al. (2009). Gefährdungskategorien: 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. FFH-RL: II = Art des Anhangs II, IV = Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Anzahl: Angegeben ist jeweils das Tagesmaximum.

## 4.3 Habitatbaumkartierung

Es wurden keine Bäume identifiziert, die Höhlen oder Spalten aufweisen und damit potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse oder den Eremiten (*Osmoderma eremita*) aufweisen. Alteichen als potenzieller Lebensraum des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*) sind im Gebiet nicht vorhanden.

Während eine Begutachtung der überwiegend jüngeren, mehr oder weniger freistehenden Gehölze im Park problemlos vom Boden aus möglich war, ist für den Waldrand einschränkend zu bemerken, dass ein vollständiges Absuchen der Kronen vom Boden aus nicht möglich ist. Hier verbleibt also eine gewisse Unsicherheit bei der Beurteilung, was das mögliche Vorkommen von kleinen Höhlen und Spalten angeht. Hinweise auf Habitatbäume (z.B. alte oder geschädigte Bäume) ergaben sich bei der Begehung allerdings nicht.

## **5. Eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung**

Da ein Eingriff in den Waldrand nunmehr nicht mehr in die Überlegungen einzubeziehen ist (vgl. Abschnitt 1), verbleibt als Beeinträchtigung die Inanspruchnahme des Parks. Es liegt zwar keine detaillierte Planung vor, allerdings ist davon auszugehen, dass für die Erweiterung des Gebäudekomplexes die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen notwendig ist. Zudem wird auch der Teich überplant.

In Bezug auf Vögel werden drei Niststätten der ungefährdeten, in Gehölzen brütenden Arten Grünfink, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp überplant. Allerdings ist der Verlust an Gehölzen als kleinflächig einzuschätzen. Die im Gebiet brütenden Vögel dürften als Teil ihres Reviers auch außerhalb der überplanten Gehölze liegende Bereiche nutzen. Da hier im direkten Umfeld der beplanten Fläche weitere, ebenfalls als Niststätte geeignete Gehölze vorhanden sind, können diese von den vorkommenden Arten gleichfalls als Brutplatz genutzt werden. Außerdem ist im Zuge des Vorhabens auch mit der Anpflanzung neuer Gehölze zu rechnen, so dass unter dem Strich kein Verlust von Niststätten zu erwarten ist. Insgesamt bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt.

Gehölze außerhalb des Waldes sowie von gärtnerisch genutzten Grundflächen oder Kurzumtriebsplantagen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG generell nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. gefällt oder gerodet werden. Durch diese Regelung wird eine Zerstörung von Nestern und eine Verletzung bzw. Tötung von in Gehölzen brütenden Vögeln vermieden.

Hinsichtlich der Amphibien ist der Verlust eines vom Teichmolch vermutlich als Laichplatz genutzten Gewässers zu konstatieren. Eine Besiedlung durch die beiden Arten Erdkröte und Grasfrosch ist zudem nicht ganz auszuschließen (vgl. Abschnitt 4.2). Alle drei Arten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt, sondern lediglich national besonders geschützt. Damit sind sie nicht Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, sondern lediglich im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten.

Angesichts der eher geringen Bedeutung des vorhandenen Teiches als Laichplatz ist die Anlage eines Ersatzlaichgewässers als nicht unbedingt notwendig anzusehen. Falls sich allerdings an geeigneter Stelle die Möglichkeit dazu ergeben sollte, wäre die Schaffung eines naturnahen Laichgewässers aus naturschutzfachlicher Sicht sehr zu begrüßen.

Auch wenn europarechtlich geschützte Amphibienarten nicht vorkommen, ist die Tötung oder Verletzung von Individuen national geschützter Arten ebenfalls soweit wie möglich zu vermeiden. Der Teich sollte deshalb keinesfalls während der Laichperiode einschließlich der Entwicklungszeit der Larven bis zum Landgang der juvenilen Tiere zerstört werden. Empfohlen wird ein vorsichtiges Abpumpen des Gewässers im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Dieses sollte unter fachkundiger Begleitung erfolgen. Falls Fische oder im Gewässer überwintrende Amphibien festgestellt werden, sollten diese in andere, geeignete Gewässer umgesetzt werden.

## 6. Literatur

- BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- FISCHER, C. & R. Podloucky (1997): Berücksichtigung von Amphibien bei naturschutzrelevanten Planungen - Bedeutung und methodische Mindeststandards. In: K. Henle & K. Veith (Hrsg.): Naturschutzrelevante Methoden der Feldherpetologie - Mertensiella 7: 261 - 278.
- GRÜNEBERG, C. & H-G BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4): 181 – 260.
- KÜHNEL, K.-D., A. GEIGER, H. LAUFER, R. PODLOUCKY & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands (Stand Dezember 2008). – Naturschutz u. biologische Vielfalt 70(1): 259-283.
- PODLOUCKY & FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. 4. Fassung, Stand Januar 2013. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(4): 121-168.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

## GEWÄSSER IM SUNDERNPARK

Das in Abb. 1 rot umrandet dargestellte Gewässer ist darauf hin zu prüfen, ob ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop vorliegt. Es befindet sich im Sundernpark, im Südwesten des DRK Seniorenheim am Sundernpark, in Walsrode.



Abb. 1: Lage im Sundernpark

## EINSCHÄTZUNG DER SCHUTZWÜRDIGKEIT

Das Stillgewässer im Sundernpark wurde nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen als Naturfernes Stillgewässer (SX) erfasst. Es ist kein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop und enthält auch keinen Bereich, der als naturnaher Bereich stehender Binnengewässer gemäß §30 Abs. 2 Nr.1 BNatSchG geschützt ist:

- Das Gewässer wurde dem Augenschein nach künstlich und zum Zweck der Regenwasserrückhaltung angelegt. Es befindet sich in einer Parkanlage, ist eingezäunt und ist außerhalb von Wegen und Scherrasen umgeben.
- Kennzeichnend sind steile, im unteren Bereich zusätzlich senkrecht verschaltete Uferböschungen (vgl. Abb. 2).
- Der Wasserstand unterliegt Störungen und schwankt niederschlagsbedingt.
- Naturnahe Verlandungsbereiche sind kaum gegeben. Röhrichtvegetation u.a. mit Rohrkolben (vgl. Abb. 3), vereinzelt Seggen und Wasservegetation u.a. mit Teichrose und Kleiner Wasserlinse sind nur spärlich vorhanden.
- Das Gewässer war Luftbildern zufolge bis vor einem Jahr weitgehend von Gehölzen beschattet. In 2019 wurden die Gehölze entfernt.

- Der Gehölzbestand entsprach nicht der Artenzusammensetzung naturnaher Ufergehölze, sondern wurde dem Augenschein nach gepflanzt. Verbreitete Arten waren u.a. Hartriegel, Hainbuche, Sal-Weide, Stiel-Eiche.



Abb. 2: Eingeäuntes, naturfernes Stillgewässer (SX) mit steiler Uferböschung



Abb. 3: Fragmentarisch entwickeltes Röhricht nach Gehölzentnahme

Langenhagen, den 24.10.2020

i.A. Dipl.-Ing. Siegrid Herbst

 **GRUPPE FREIRAUMPLANUNG**  
Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Unter den Eichen 4  
30855 Langenhagen  
Tel.: 05 11 / 9 28 82-0  
Fax: 0511 / 9 28 82-32  
Email: [gfp@gruppefreiraumplanung.de](mailto:gfp@gruppefreiraumplanung.de)

DRK Kreisverband Fallingbostal e.V.  
Albrecht-Thaer-Straße 2  
29664 Walsrode

DR.-ING. WERNER MEIHORST  
PROF. DR.-ING. MANFRED RINGKAMP  
DR.-ING. LUTZ HEUSINGER  
PROF. DR.-ING. JÜRGEN VOGEL  
DIPL.-ING. OLAF GRANOBS  
DR.-ING. MAIK HEINEMANN  
DIPL.-ING. VOLKER MERSCHMANN  
DIPL.-ING. HANS-ULLRICH KAMMEYER

Gehägestraße 20D • D-30655 Hannover  
Telefon +49 (0) 511 - 9 09 56 - 0  
Telefax +49 (0) 511 - 9 09 56 - 11  
Email info@meihorst-gmbh.de  
Web www.meihorst-gmbh.de

Am Sonnenbrink 13 • D-31655 Stadthagen  
Telefon +49 (0) 57 21 - 97 29 - 0  
Telefax +49 (0) 57 21 - 97 29 - 20  
Email shg@meihorst-gmbh.de

|             |                |                       |               |
|-------------|----------------|-----------------------|---------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht | Unser Zeichen         | Datum         |
|             |                | I 18684               | 31.01.2020    |
|             |                | Bearbeiter            | Durchwahl     |
|             |                | B.Eng. Boller-Quessel | 0511 90956 47 |

**PLANUNG • BERECHNUNG • BAULEITUNG  
GUTACHTEN • PRÜFUNG • ÜBERWACHUNG  
INSTITUT FÜR ERD- UND GRUNDBAU**

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Ingenieurbau            | Geotechnik      |
| Hochbau                 | Unterird. Bauen |
| Industriebau            | Deponiebau      |
| Anlagenbau              | Bodensanierung  |
| Brückenbau              | Bausanierung    |
| Konstruktiver Wasserbau |                 |

**Geschäftsführer:**  
Prof. Dr.-Ing. Manfred Ringkamp  
Dr.-Ing. Lutz Heusinger

**Geschäftssitz Hannover**  
**Handelsregister:** Abt. B2361  
**Steuernummer:** 25/204/26947

**Neubau einer Kita, einer Tagespflege mit 14 Wohnungen  
und von 6 Gartenhofhäusern, Sunderstraße 120, Walsrode**

**Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsemp-  
fehlung sowie orientierende chemische Untersuchungen**

## **ERGEBNISBERICHT - Beurteilung der Versickerungsfähigkeit**

### **1 Vorgang**

Es ist die Errichtung einer zweigeschossigen, nicht unterkellerten Kindertagesstätte und einer Tagespflege mit 14 Wohnungen sowie der Neubau von sechs Gartenhofhäusern auf dem Grundstück "Sunderstraße 120" in Walsrode geplant. Das auf den Dachflächen dieser Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll im südöstlichen Grundstücksbereich zur Versickerung gebracht werden. Eine Lageübersicht der geplanten Neubauten und des Versickerungsbereichs gibt der Lageplan auf der Anlage 1.

Wir sind beauftragt worden, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Versickerungsanlage zu erkunden und den Baugrund hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit zu beurteilen. Für die Bearbeitung haben wir den zur Verfügung gestellten Lageplan "00\_B-Plan Nw gesamt" (M 1:500; 18.11.2019) der Planungsgruppe Niemeyer GmbH sowie unsere Archivunterlagen verwendet.

## **2 Baugrund**

### **2.1 Allgemeine Lage, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

Der Planungsbereich liegt rd. 1,5 km nördlich des Stadtkerns von Walsrode, südlich des Mischwaldes *Nordsunder*. Nach der uns vorliegenden Topographischen Karte, Blatt 3125 Walsrode, sind ursprüngliche Geländehöhen zwischen rd. 42,50 mNN am westlichen Grundstückrand und 35,00 mNN am östlichen Rand des Planungsbereichs anzunehmen. Demnach weist das Gelände ein nach Osten zur *Böhme* gerichtetes Gefälle auf.

Als Baugrund ist vorherrschend von weichselkaltzeitlichen Niederungssanden über älterem Geschiebemergel auszugehen. Im Einflussbereich der *Böhme* sind Auebildungen zu erwarten.

Der NIBIS - Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie macht auf Basis von Stichtagsmessungen vom Januar 1993 Angaben zum mittleren Grundwasserstand der Zeitreihe 1990 - 2000. Für den Planungsbereich ist eine Grundwasserhöhenkote um rd. 33 mNN angegeben. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen, beispielsweise Messdaten von Grundwassermesspegeln, liegen uns nicht vor.

### **2.2 Baugrunderkundung**

Zur genaueren Erkundung der tatsächlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse haben wir am 22.01.2020 im geplanten Versickerungsbereich insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (RKS A bis RKS F) gemäß DIN EN ISO 22475 "Geotechnische Erkundung und Untersuchung – Probenahmeverfahren und Grundwassermessungen" bis in eine Tiefe von rd. 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Die Lage der Ansatzpunkte der Bohrungen ist in der Lageskizze auf Anlage 1 eingetragen.

Die Untersuchungspunkte wurden in Lage und Höhe vor Ort gemessen. Die Ansatzhöhen der Sondierungen sind bei den Bohrprofilen mit angegeben. Als Bezugspunkt für unser Geometrisches Nivellement haben wir die Oberkante eines im nördlich gelegenen Kfz-Stellplatzbereich vorhandenen Kanalschachtdeckels genutzt (siehe Anlage 1). Da uns hierfür kein Normalnullhöhenwert vorliegt, haben wir das Bezugsniveau zu +/- 0,00 m gewählt.

Die den Sondierungen entnommenen Bodenproben wurden in unserem bodenmechanischen Labor bestimmt und beurteilt. Die Ergebnisse sind auf den Anlagen 2.1 bis 2.6 gemäß DIN 4023 "Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Zeichnerische Darstellung der Ergebnisse von Bohrungen und sonstigen direkten Aufschlüssen" als Bohrprofile dargestellt.

Die Ergebnisse unserer Baugrunderkundung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Bereich aller Untersuchungspunkte steht zuoberst Mutterboden als humoser, schwach schluffiger bis schluffiger Sand mit z. T. kiesigen Anteilen an. Die Mutterbodenbasis haben wir zu rd. 0,30 m bis rd. 0,50 m unter GOK ermittelt.

Unterhalb wurden bis in Tiefen zwischen rd. 1,00 m und rd. 3,00 m unter derzeitiger Geländeoberkante gewachsene Sande angetroffen. Die Sande liegen vornehmlich als Mittelsand mit Fein- und Grobsandanteilen vor. Lokal sind die Sande schwach verlehmt (Schluffanteil < 15 %). Nach den Bohrwiderständen zu urteilen sowie nach unserer Erfahrung liegt der gewachsene Sand in mitteldichter Lagerung vor.

Im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS B bis RKS F werden die Sande bis zur Endteufe der Sondierungen bei rd. 3,00 m unter GOK von sandigem, bereichsweise tonigen Schluff, der tiefer reichend in schluffigen Ton übergeht, unterlagert. Die vorgenannten Böden weisen abhängig vom Wassergehalt steife und bereichsweise steife im Übergang zu halbfester Konsistenz auf.

Zum Zeitpunkt unserer Baugrunderkundung am 22.01.2020 wurde das Grundwasser mit Flurabständen zwischen rd. 0,50 m und 0,80 m angetroffen. Wir weisen darauf hin, dass es mit dem angewendeten Bohrverfahren nur bedingt möglich ist frei ausgespiegelte Wasserstände exakt zu messen.

### **2.3 Bodenmechanische Laboruntersuchungen**

Zur genaueren Beurteilung der Kornzusammensetzung und der Wasserdurchlässigkeit der erkundeten Sande haben wir in unserem bodenmechanischen Labor an neun repräsentativen Proben die Kornverteilung gemäß DIN EN ISO 17892-4 "Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Laborversuche an Bodenproben - Teil 4: Bestimmung der Korngrößenverteilung" bestimmt.

Aus den Korngrößenverteilungen wurde nach den empirischen Beziehungen von Beyer und Kaubisch der theoretische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  berechnet.

Die Versuchsergebnisse sind detailliert auf den Anlagen 3.1 und 3.2 beigefügt und in der Tabelle 1 zusammengefasst.

| Entnahmestelle | Entnahmetiefe<br>[m] | Bodenart<br>[DIN 18300] | Bodengruppe<br>[DIN 18196] | Frost-<br>empfindlichkeit<br>[ZTVE] | Wasserdurchlässig-<br>keitsbeiwert<br>[m/s] |
|----------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| RKS A          | 0,50 - 1,60          | mS, fs', gs, fg', mg'   | SE                         | F1                                  | $2,6 \times 10^{-4}$                        |
|                | 1,60 - 3,00          | mS, u', fs', gs, g      | SU                         | F1                                  | $9,1 \times 10^{-5}$                        |
| RKS B          | 0,30 - 1,70          | mS, u', fs', gs'        | SU                         | F1                                  | $2,1 \times 10^{-4}$                        |
| RKS C          | 0,30 - 1,00          | mS, fs', gs', fg', mg'  | SE                         | F1                                  | $2,4 \times 10^{-4}$                        |
|                | 1,00 - 2,10          | mS, fs, gs', fg', mg'   | SE                         | F1                                  | $1,9 \times 10^{-4}$                        |
| RKS D          | 0,30 - 1,00          | mS, u', fs              | SU                         | F1                                  | $1,3 \times 10^{-4}$                        |
| RKS E          | 0,30 - 1,40          | mS, u, fs               | SU                         | F1 - F2                             | $1,2 \times 10^{-5}$                        |
| RKS F          | 0,40 - 1,00          | mS, u', fs, gs'         | SU                         | F1                                  | $7,2 \times 10^{-5}$                        |
|                | 1,00 - 2,00          | mS, gs', mg'            | SE                         | F1                                  | $6,5 \times 10^{-4}$                        |

**Tabelle 1: Ergebnisse der Bestimmung der Kornverteilung**

### 3 Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Die Grundwasseroberfläche wurde zum Zeitpunkt unserer Erkundung am 22.01.2020 in einer Tiefe von rd. 0,50 m bis rd. 0,80 m unter GOK in den gewachsenen Sanden angetroffen. Wir weisen darauf hin, dass bei Versickerungsanlagen gemäß DWA Arbeitsblatt 138 (April 2005) ein Abstand zwischen Oberkante der Filterschicht und dem mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,00 m in der Regel nicht unterschritten werden darf. Wegen des relativ hohen, gemessenen Grundwasserstands, der oberhalb der Angaben des NIBIS-Kartenservers liegt und niederschlagsreicher Zeit höher anstehen kann, lässt sich diese Anforderung im vorliegenden Fall nicht einhalten, so dass für die Errichtung von geplanten Versickerungsanlagen die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde erforderlich ist. Alternativ ist der Versickerungshorizont durch eine großflächige Bodenaufhöhung anzuheben.

In Tiefen zwischen rd. 0,30 m und rd. 2,10 m unter GOK stehen gewachsene Sandböden an. Die aus den Laborversuchen abgeleiteten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte variieren in Abhängigkeit des Schluffanteils in den Sanden zwischen rd.  $1 \times 10^{-5}$  m/s und rd.  $6 \times 10^{-4}$  m/s und liegen damit im sogenannten "entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich", der gemäß DWA Arbeitsblatt 138 (April 2005) mit einem Wertebereich von  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s definiert ist.

Die anhand von Kornverteilungskurven nach empirischen Beziehungen ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind gemäß DWA-Arbeitsblatt 138, Tabelle B.1, mit dem Faktor 0,2 zu multiplizieren, "um die in der Regel unter günstig anzunehmenden Laborbedingungen erzielten Werte auf die tatsächlichen

*Verhältnisse in situ zu übertragen". Im vorliegenden Fall ergeben sich so für die Bemessung von Versickerungsanlagen  $k_f$ -Werte von rd.  $2 \times 10^{-6}$  m/s bis rd.  $1 \times 10^{-4}$  m/s. Falls der auf Basis dieser Bemessungswerte errechnete Sickerraum höher ist als in mittelbarer Nachbarschaft allgemein üblich, empfiehlt sich ein in situ durchzuführender Versickerungsversuch, der in der Regel höhere Bemessungs- $k_f$ -Werte ergibt und somit zu einem geringeren erforderlichen Sickerraum führt.*

Unabhängig von einer Zustimmung durch die Fachbehörde wäre eine flache Anlagenart zu wählen, wie beispielsweise eine Versickerungsmulde, auch da zumindest im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS B bis RKS F unterhalb der Sande als annähernd wasserundurchlässig anzunehmende Böden (Schluff und Ton) angetroffen wurden.

Darüber hinaus sollten die Versickerungsanlagen an eine rückstausichere Vorflut angeschlossen werden, da die Funktion der Versickerungsanlagen in niederschlagsreicher Zeit und bei hohen Grundwasserständen stark herabgesetzt ist und Überstauereignisse, die über den planmäßig statischen Ereignisse (einmal innerhalb von 5 Jahren) hinausgehen, nicht auszuschließen sind.

#### 4 Ergänzende Hinweise

Grundsätzlich sind bei der Planung und beim Bau von Versickerungsanlagen die Angaben des Arbeitsblattes DWA 138 (April 2005) - insbesondere auch die zum Mindestabstand zu Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen - zu beachten. Vorsorglich weisen wir zudem darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser zu einer lokalen Aufhöhung des Grund-/Schichtenwasserspiegels führen kann.

In der Endaushubebene stärker verlehmt Bereiche sind sorgfältig bis auf Sande mit maximal 15 % Schluffanteil durch nichtbindige Böden zu ersetzen.

**DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER**  
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN GMBH



ppa. Dr.-Ing. Maik Heinemann



B.Eng. Dominik Boller-Quessel

#### Anlagen

- |           |                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 1         | Lageskizze                                                        |
| 2.1 - 2.6 | Ergebnisse der Kleinrammbohrungen RKS A bis RKS F                 |
| 3.1 + 3.2 | Ergebnisse der Korngrößenverteilungsbestimmungen (Körnungslinien) |



 Ortslage der Rammkernsondierbohrungen RKS A bis RKS F

 Höhenbezugspunkt OK Schachtdeckel

**DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER**  
 BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN  
 Gehägestraße 20 D • 30655 Hannover  
 Telefon (0511) 90956-0 • FAX (0511) 90956-11  
 eMail info@meihorst-gmbh.de

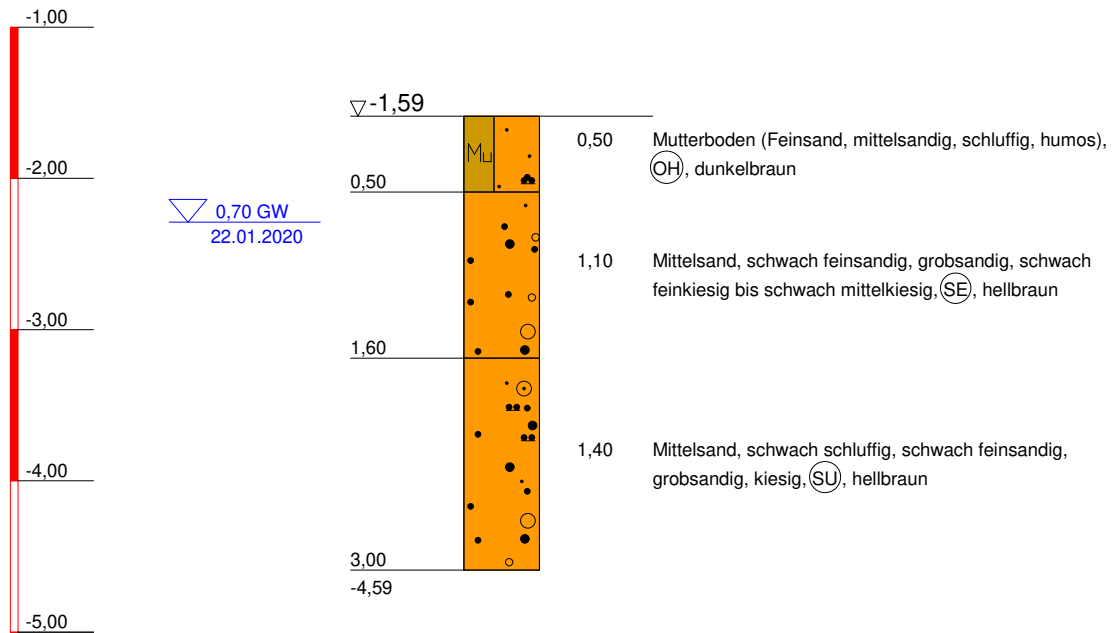
Neubau Kita, Tagespflege mit 14  
 Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser  
 Sunderstraße 120, Walsrode

Lageskizze

|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD

## RKS A

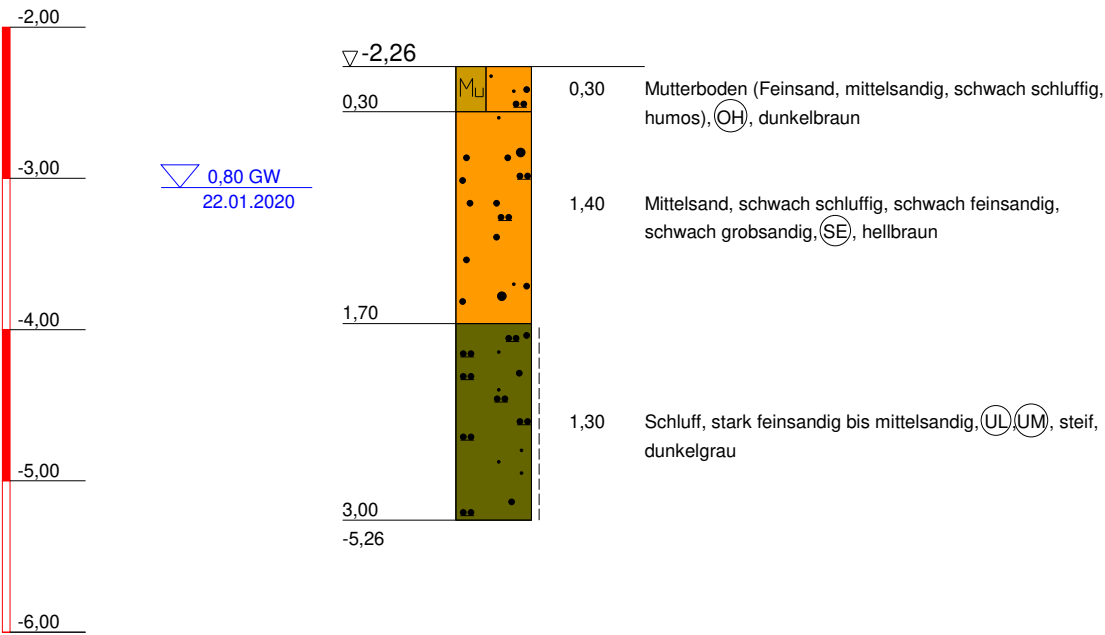


|                                                                    |                                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                    | Ausgef. am: 22.01.2020                | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und<br>Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte<br>nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |

|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD

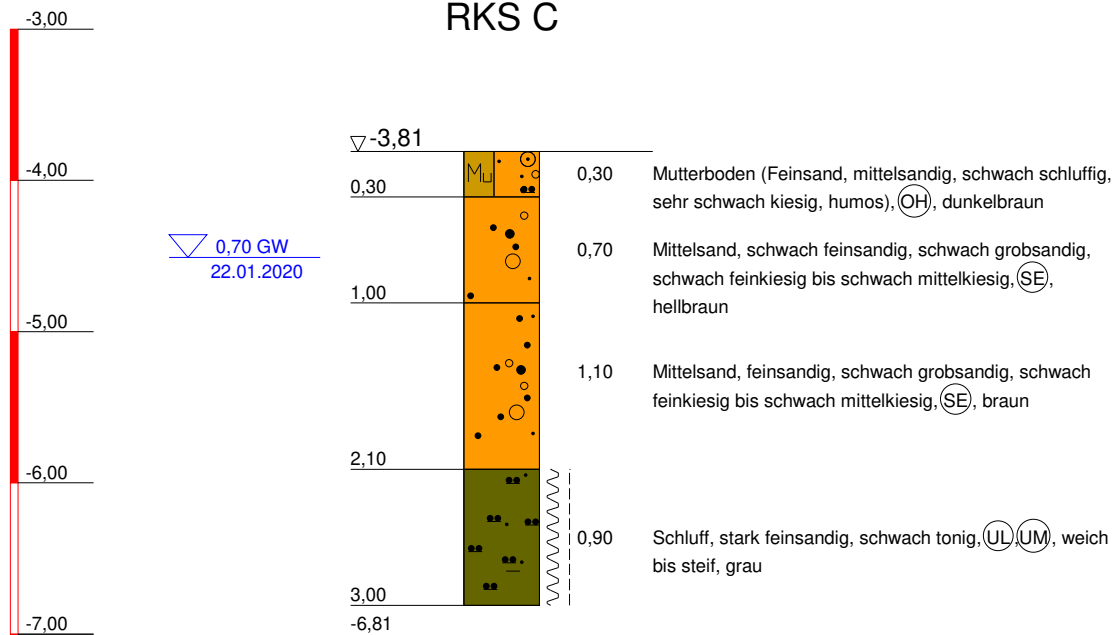
RKS B



|                                                                    |                                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                    | Ausgef. am: 22.01.2020                | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und<br>Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte<br>nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |

|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD



|                                                                    |                                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                    | Ausgef. am: 22.01.2020                | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und<br>Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte<br>nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |

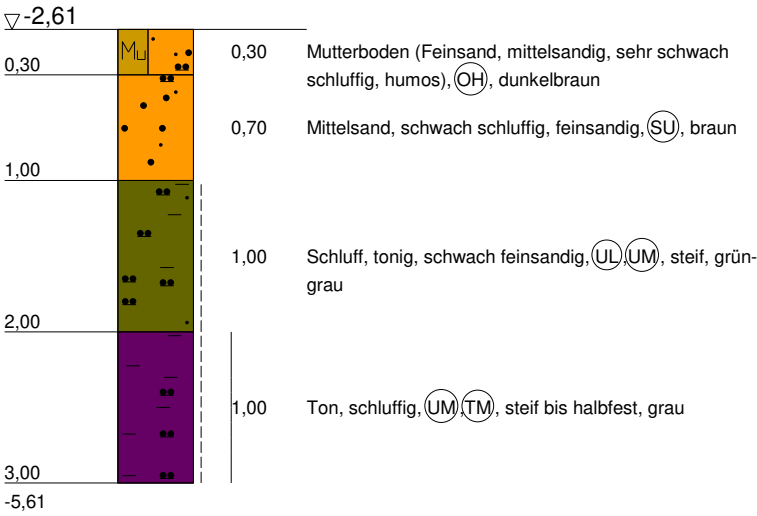
|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.4 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD



▽ 0,50 GW  
22.01.2020

RKS D

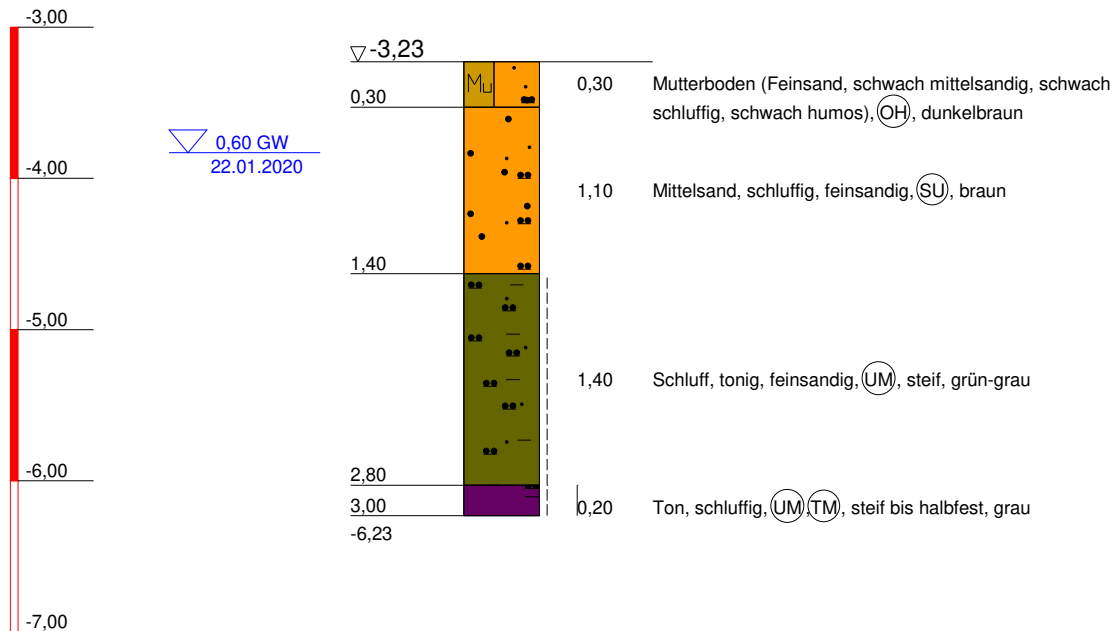


|                                                                    |                                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                    | Ausgef. am: 22.01.2020                | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und<br>Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte<br>nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |

|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.5 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD

RKS E

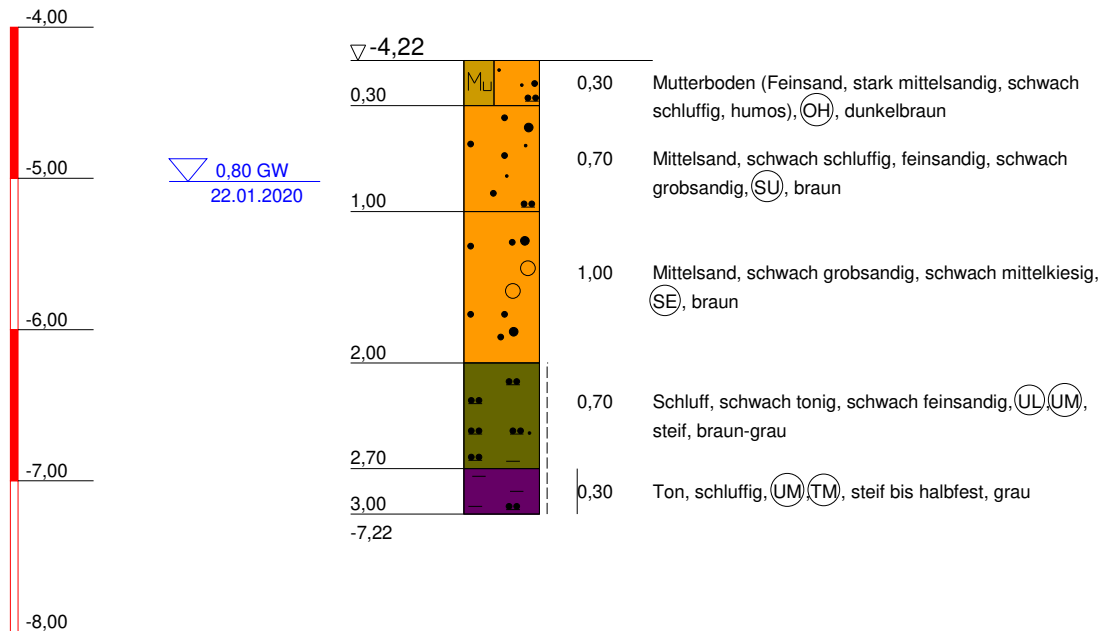


|                                                                    |                                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                    | Ausgef. am: 22.01.2020                | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und<br>Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte<br>nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |

|                                                                                                                      |                                                                                                  |                     |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| <b>DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER</b><br><b>Beratende Ingenieure für Bauwesen</b><br>Gehägestraße 20 D 30655 Hannover | Neubau Kita, Tagespflege mit 14<br>Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser<br>Sunderstraße 120, Walsrode | Auftrag<br>I 18 684 | Anlage<br>2.6 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|

OK SD

RKS F



## ZEICHENERKLÄRUNG (s. DIN 4023)

UNTERSUCHUNGSSTELLEN

RKS Rammkernsondierung

BODENARTEN

|             |           |    |   |  |
|-------------|-----------|----|---|--|
| Humus       | humos     | H  | h |  |
| Kies        | kiesig    | G  | g |  |
| Mutterboden |           | Mu |   |  |
| Sand        | sandig    | S  | s |  |
| Schluff     | schluffig | U  | u |  |
| Ton         | tonig     | T  | t |  |

KORNGRÖßENBEREICH

f fein  
m mittel  
g grob

NEBENANTEILE

' schwach (< 15 %)  
" stark (ca. 30-40 %)  
" sehr schwach; - sehr stark

KONSISTENZ

wch weich stf steif  
hfst halbfest

BODENGRUPPE

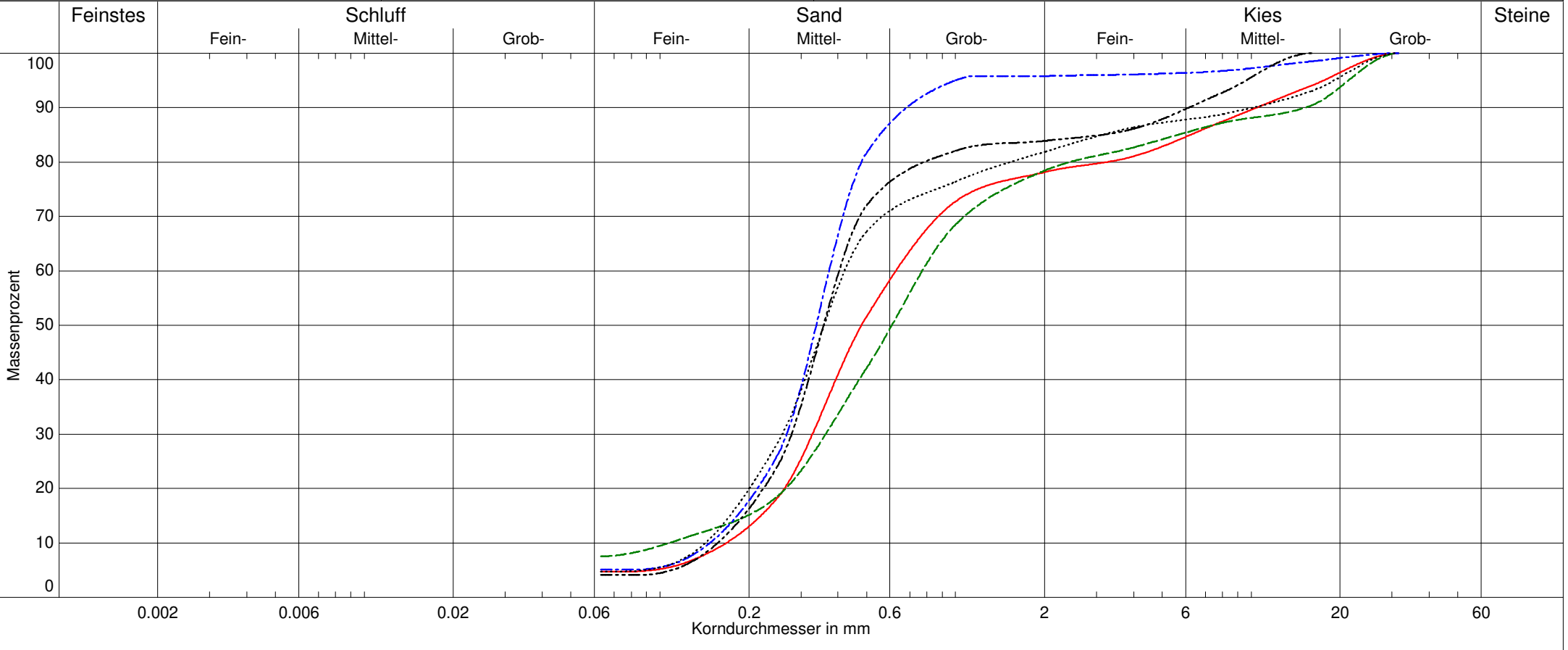
nach DIN 18 196: z.B. (UL) = leicht plastische Schluffe

PROBENENTNAHME UND GRUNDWASSER

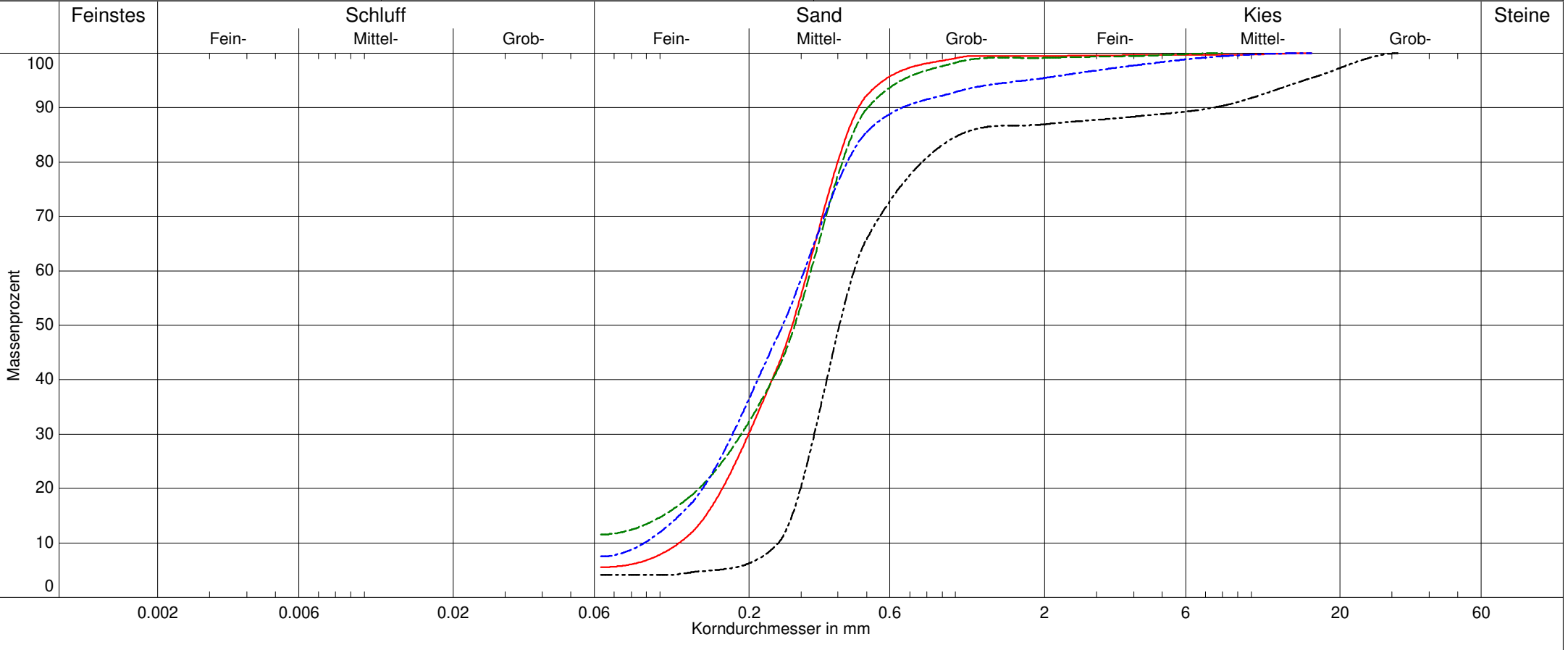
Proben-Güteklasse nach DIN 4021 Tab.1

Grundwasser angebohrt

|                                                                 |                                    |                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Bohrungen nach DIN EN ISO 22475                                 | Ausgef. am: 22.01.2020             | Ausgef. durch: BG SZ |
| Beschreibung der Bodenart und Bodenbeschaffenheit nach DIN 4023 | Lage der Bohrpunkte nach Anlage: 1 | Maßstab 1:50         |



|                      |                   |                  |                  |                    |                   |
|----------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Labornummer          | A/2               | A/3              | B/2              | C/2                | C/3               |
| Entnahmestelle       | RKS A             | RKS A            | RKS B            | RKS C              | RKS C             |
| Entnahmetiefe        | 0,50 - 1,60 m     | 1,60 - 3,00 m    | 0,30 - 1,70 m    | 0,30 - 1,00 m      | 1,00 - 2,10 m     |
| Bodengruppe          | SE                | SU               | SU               | SE                 | SE                |
| Bodenart             | mS,gs,mg',fs',fg' | mS,gs,g,fs',u'   | mS,fs',gs',u'    | mS,fs',mg',gs',fg' | mS,fs,gs',mg',fg' |
| Anteil < 0.063 mm    | 4.7 %             | 7.5 %            | 5.1 %            | 4.1 %              | 4.8 %             |
| Frostempfindl.klasse | F1                | F1               | F1               | F1                 | F1                |
| kf nach Beyer        | 2.6E-04 m/s       | 9.1E-05 m/s      | 2.1E-04 m/s      | 2.4E-04 m/s        | 1.9E-04 m/s       |
| kf nach Kaubisch     | - (0.063 <= 10%)  | - (0.063 <= 10%) | - (0.063 <= 10%) | - (0.063 <= 10%)   | - (0.063 <= 10%)  |



|                      |                  |               |                  |                  |  |
|----------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|--|
| Labornummer          | D/2              | E/2           | F/2              | F/3              |  |
| Entnahmestelle       | RKS D            | RKS E         | RKS F            | RKS F            |  |
| Entnahmetiefe        | 0,30 - 1,00 m    | 0,30 - 1,40 m | 0,40 - 1,00 m    | 0,40 - 2,00 m    |  |
| Bodengruppe          | SU               | SU            | SU               | SE               |  |
| Bodenart             | mS,fs,u'         | mS,fs,u       | mS,fs,u',gs'     | mS,gs',mg'       |  |
| Anteil < 0.063 mm    | 5.5 %            | 11.6 %        | 7.5 %            | 4.1 %            |  |
| Frostempfindl.klasse | F1               | -             | F1               | F1               |  |
| kf nach Beyer        | 1.3E-04 m/s      | -             | 7.2E-05 m/s      | 6.5E-04 m/s      |  |
| kf nach Kaubisch     | - (0.063 <= 10%) | 1.2E-05 m/s   | - (0.063 <= 10%) | - (0.063 <= 10%) |  |

## **Neubau einer Kita, einer Tagespflege mit 14 Wohnungen und von 6 Gartenhofhäuser, Sunderstraße 120, 29664 Walsrode**

### **VORBERICHT**

- **Beseitigung des Niederschlagswassers der um die geplanten Gebäude umlaufenden Plattenwege, vor gelagerten Parkplätze und der auf dem Grundstück neu geplanten Straße mit Wendehammer am Geländeübergang zur Fläche „Parklandschaft“ über die belebte Bodenzone mittels Muldenrigolen auf dem Gelände**
  - **Beseitigung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der geplanten Gebäude direkt in eine neu geplante Anlage eines naturnahen amphibien gerechten Kleingewässers ( Teichanlage )**
- .....

### **Anlagenbeschreibung:**

Auf dem Grundstück Sunderstraße 120 in Walsrode sind die Einrichtung einer zweigeschossigen nicht unterkellerten Kindertagesstätte, einer Tagespflege mit 14 Wohnungen und 6 Gartenhofhäuser geplant. Als Erschließung verläuft eine neu geplante Straße mit Wendehammer bis zum Geländeübergang der Fläche „Parklandschaft“ zwischen den neuen Gebäuden durch. Weiterhin befinden sich neben der Straße diverse befestigte Parkplätze sowie befestigte Plattenwege als Zugänge in die einzelnen Gebäude.

Im Bereich der Fläche „Parklandschaft“ soll eine neue Anlage eines naturnahen amphibien gerechten Kleingewässers ( Teichanlage ) angelegt werden.

Das vorliegende Bodengutachten vom Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner Hannover vom 31.01.20 zeigt zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung am 22.01.2020 einen angetroffenen Grundwasserstand von ca. 0,50 m bis 0,80 m unter OK-Gelände. Dieser Grundwasserstand kann sich in regenreichen Monaten noch verschärfen. Bei Versickerungsanlagen gemäß DWA Arbeitsblatt 138 (April 2005) ist ein Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Somit ist die Versickerung über Rohrrigolen mit Kiesschicht, Einbau mit ca. 0,80 m Erdüberdeckung, bei diesem Objekt nicht zu realisieren.

Das anfallende Niederschlagswasser soll folgendermaßen beseitigt werden:

#### **A.) Versickerung des Niederschlagswassers von den Flächen der zwischen den Gebäuden neuen Straße mit Parkplätzen und Zugängen in die Gebäude über die belebte Bodenzone mittels Muldenrigolen auf dem Gelände**

.....

Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Straße wird durch ca. 5 cm breiten Spalte, die Hochborde werden hier auf Abstand verlegt, in die neben den Hochborden ausgebildeten Versickerungsmuldenrigolen, mit gleichzeitiger Aufnahme des Niederschlagswassers von den Parkplätzen Gebäudezugängen, abgeleitet. Hier wird das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone innerhalb der Versickerungsmulde dem Gelände zugeführt. Bei einem größer als die Berechnung anfallenden Katastrophenregen kann das Niederschlagswasser aus der Versickerungsmulde über Verdrängung auf eine bestehende Rasenfläche austreten und

hier ebenfalls über die belebte Bodenzone als Flächenversickerung dem Gelände zugeführt werden.

### Ermittlungen der zu versickernden Wassermengen:

**Bemessung nach:**  $Q = r_{T(Tn)} \cdot C \cdot A \cdot 1 / 10000$  (gem. DIN EN 12056 und DIN 1986 – 100 / Restnorm, Gleichung 3)

#### **Abflussbeiwerte für:**

Straße, Parkplätze und Gebäudezugänge = 1,0

#### **Bemessungsregen:**

Fünfminutenregen, der statistisch gesehen zweimal im Jahr überschritten wird,

$$r_{5(2)} = 245 \text{ l/s x ha}$$

#### **Geplante Pflasterflächen:**

Straße, Parkplätze und Gebäudezugänge

Gesamtfläche ca. 910,00 m<sup>2</sup>  
=====

| Abmessungen<br>(m) | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Abflussbeiwert<br>C | Wassermengen (l/s)<br>245 l / (s · ha) |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|

.....

|             |                 |  |                |
|-------------|-----------------|--|----------------|
| Gesamtsumme | 910,00<br>----- |  | 22,30<br>----- |
|-------------|-----------------|--|----------------|

### Bemessung der Muldenversickerung:

Eckdaten

-----

Hydrogeologische Gegebenheiten, -eingeschätzte Bodenbeschaffenheit „Toniger Schluff“  
-Durchlässigkeitsbeiwert  $K_f = 10^{-6}$

#### **Muldenversickerung**

-----

Bei einem Katastrophenregen von 15 min. Dauer bezogen auf eine Regenspende von 245 l/s ha ergibt sich folgendes Regenwasservolumen:

Straße, Parkplätze und Gebäudezugänge

$$V = 22,30 \text{ l/s x 900 s} = 20.070 \text{ l} / 20,07 \text{ m}^3$$

=====

Verfügbare Versickerungsfläche

-----

Bei gewählter Gesamtlänge der Muldenversickerung von 170,00 m

$$A_s = 1,00 \text{ m x 170,00 m} = 170,00 \text{ m}^2$$

=====

**Verfügbares Speichervolumen**

-----  
 Bei gewählter Gesamtlänge der Muldenversickerung von 170,00 m

$$V_s = 1,00 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} \times 170,00 \text{ m} = 25,50 \text{ m}^3$$

=====

**Erforderliches Speichervolumen der Versickerungsmulden auf Grundlage**

-----  
 der vorh. Bodenbeschaffenheit ( Versickerungsfähigkeit )  
 -----

**Berechnung nach:**

$$V_s = (A_{red} + A_s) \times 10^{-7} \times r_{T(n)} \times T \times 60 - A_s \times T \times 60 \times K_f / 2 \quad \text{in m}^3$$

mit

- $V_s$  = Speichervolumen in  $\text{m}^3$
- $A_{red}$  = angeschlossene befestigte Fläche in  $\text{m}^2$
- $A_s$  = verfügbare Versickerungsfläche in  $\text{m}^2$
- $K_f$  = Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in  $\text{m/s}$
- $r_{T(n)}$  = maßgebende Regenspende in  $\text{l/(s} \times \text{ha)}$
- $T$  = Dauer des Bemessungsregens in  $\text{min.}$

$$V_s = (910,00 + 170,00) \times 0,0000001 \times 245 \times 15 \times 60 - 170,00 \times 15 \times 60 \times 0,000001 / 2$$

$$V_s = 24,30 - 0,07650$$

$$V_s = 24,22 \text{ m}^3$$

=====

Die gewählte Muldenversickerung ist für die Aufnahme und Versickerung des v. g. Regenwasservolumens ausreichend !

**B.) Beseitigung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude:**

- Kita
- Tagespflege mit 14 Wohnungen
- 6 Gartenhofhäuser

**Einleitung in eine neu anzulegende Anlage eines naturnahen amphibiangerechten Kleingewässers (Teichanlage)**

-----

Das Niederschlagswassers von den Dachflächen der geplanten Gebäude wird über ein neu zu Verlegendes Regenwasserrohrsystem direkt in eine neu geplante Anlage eines naturnahen amphibiangerechten Kleingewässers (Teichanlage) eingeleitet.

**Ermittlungen der Wassermengen:**

**Bemessung nach:**  $Q = r_{T(n)} \cdot C \cdot A \cdot 1 / 10000$  (gem. DIN EN 12056 und  
 DIN 1986 – 100 / Restnorm, Gleichung 3)

**Abflussbeiwerte für:**

Dachflächen der Gebäude = 1,0

**Bemessungsregen:**

Fünfminutenregen, der statistisch gesehen einmal in 5 Jahren überschritten wird,

$$r_{5(5)} = 312 \text{ l/s} \times \text{ha}$$

**Geplante Flächen:**

Dächer

Gesamtfläche ca. 3.010,00 m<sup>2</sup>  
=====

| Abmessungen<br>(m) | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Abflussbeiwert<br>C | Wassermengen (l/s)<br>312 l / (s · ha) |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|

.....

|             |                   |  |                |
|-------------|-------------------|--|----------------|
| Gesamtsumme | 3.010,00<br>----- |  | 93,10<br>----- |
|-------------|-------------------|--|----------------|

**Wasseraufnahme der neuen Teichanlage:**

Bei einem Katastrophenregen von 15 min. Dauer bezogen auf eine Regenspende von 312 l/s ha ergibt sich folgendes Regenwasservolumen:

$$V = 93,10 \text{ l/s} \times 900 \text{ s} = 83.790,00 \text{ l} / 83,79 \text{ m}^3$$

=====

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude, wird der neuen Anlage als naturnahes amphibiengeeignetes Kleingewässer (Teichanlage) zugeführt. Die Teichanlage liegt im Bereich der Fläche „Parklandschaft“ auf dem Grundstück und wird mit 300 m<sup>2</sup> Fläche und 0,40 cm Tiefe in die Berechnung mit eingeplant, so dass das Wasseraufnahmevermögen ca. 120 m<sup>3</sup> beträgt. Unter Annahme eines Katastrophenregens von 15 Minuten Dauer nimmt die Teichanlage das anfallende Niederschlagswasser problemlos auf. Bei einem größer als die Berechnung anfallenden Katastrophenregen kann das Niederschlagswasser aus der Teichanlage über Verdrängung auf eine bestehende Rasenfläche austreten und hier über die belebte Bodenzone als Flächenversickerung dem Gelände zugeführt werden.

Aufgestellt: Walsrode den 07.02.2020-Ge / 351-S

PLANUNGSBÜRO R.-P. GELIES  
FACHPLANER FÜR TECHNISCHE  
GEBÄUDEAUSRÜSTUNG  
HEIZUNG LÜFTUNG SANITÄR  
Schlehenweg 3  
29664 Walsrode

gez. R.-P. Gelies

Tel.: 05161 / 602640  
Fax.: 05161 / 602641  
E-Mail: R.-P. [Gelies@t-online.de](mailto:Gelies@t-online.de)