Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Kernstadt Walsrode

ABSCHRIFT

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss- 19.02.2019

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass 3
1.1 Verfahren nach § 12 BauGB 4
1.2 Verfahren nach § 13a BauGB 5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung 6
1.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 7
2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung 8
2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung 8
2.2 Änderung anderer Pläne 9
2.3 Belange benachbarter Gemeinden 9
2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 10
3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen 11
3.1 Art der baulichen Nutzung 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe 12
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 13
3.4 Immissionen 13
3.5 Erschließung 13
3.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung 14
3.7 Ver- und Entsorgung 14
4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange 15
5 VEP / Durchführungsvertrag 16
5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 16
5.2 Durchführungsvertrag 18
6 Abwägung und Beschluss der Begründung 18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 101, rechtswirksame Fassung (maßstäblich verkleinert) 3
Abbildung 2: Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich) 9

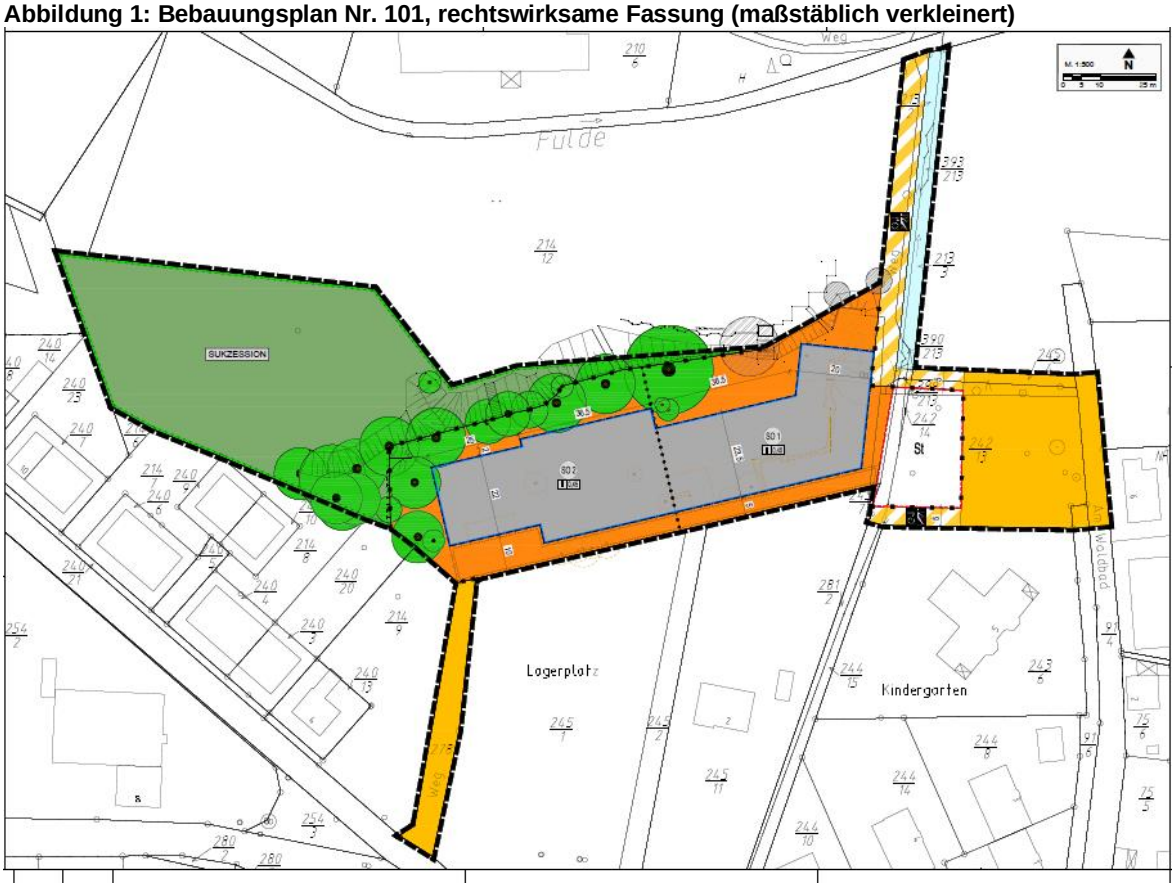
Anlagen

Anlage 1: Abia, Neustadt a. Rbge.: Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung, Mai 2012

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode wurde im Jahr 2013 rechtskräftig und setzt für den hier vorliegenden 1. Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO1- und SO2) fest, siehe folgende Abb. 1. Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und besondere Wohnzwecke. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des SO1- und SO2- Gebietes, die zusammen mit einer im Osten angrenzenden Stellplatzfläche den sog. Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP, bilden. Außerhalb des VEP umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Verkehrs- und Grünflächen. Diese sowie die angesprochene Stellplatzfläche werden von der hier vorliegenden 1. Änderung nicht berührt.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 101, rechtswirksame Fassung (maßstäblich verkleinert)



Die ursprüngliche Planung der Errichtung einer Seniorenwohnanlage im SO2-Gebiet wurde bis heute nicht umgesetzt und eine Umsetzung ist derzeit auch nicht absehbar. Im SO1-Gebiet wurde die geplante Kindertagesstätte bereits gebaut und wird als solche genutzt.

In der Stadt Walsrode liegt seit längerer Zeit ein erheblicher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder vor, dem die Stadt an den vorhandenen Standorten nicht nachkommen kann. Daher möchte die Stadt Walsrode im Bereich der ursprünglich geplanten Seniorenwohnanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, ebenfalls eine Kindertagesstätte, im funktionalen Zusammenhang zur bereits bestehenden Einrichtung, zu errichten. Die Realisierung soll durch den Sozialträger (Lebenshilfe Walsrode e.V.) erfolgen, der auch die bestehende Einrichtung betreibt.

Um auf den betroffenen Grundstücksflächen eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche bauliche Nutzung zu ermöglichen, soll die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode, durchgeführt werden.

Somit wird ein städtebaulich vorgeprägter Bereich, für den bereits Baurecht existiert, einer sinnvollen Nutzung, im funktionalen Zusammenhang zur bereits bestehenden Nutzung, zugeführt. Eine Inanspruchnahme von sonstigen unberührten Außenbereichsflächen kann vermieden werden. Es kann eine wirtschaftsstrukturell und von den betrieblichen Abläufen her sich aufdrängende Komprimierung einer Nutzung an einem geeigneten Standort herbeigeführt werden: Die Fläche ist nutzungsgleich vorgeprägt, verkehrlich erschlossen und weist einen hervorragenden Anschluss auch an freie Flächen auf. Die angrenzende Sukzessionsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und von intensiver Nutzung freizuhalten. Sie steht der KiTa nicht als Außenfläche zur Verfügung.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Die derzeit festgesetzten SO1- und SO2-Gebiete sollen entfallen und es soll ein Sonstiges Sondergebiet mit einem gemeinsamen Nutzungskatalog entstehen. Das geplante Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte, in Anlehnung an die bereits im SO1-Gebiet zulässigen und bereits umgesetzten Nutzungen. Die Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage entfällt somit im Änderungsbereich. Ferner wird die Baugrenze entsprechend der vorliegenden Planungen im Westen zurückgenommen und es wird stattdessen im Westen eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gesichert. Innerhalb dieser Fläche ist neben der Errichtung von Stellplätzen auch die Errichtung von Nebenanlagen zur Lagerung von Spielmaterialien o. ä. möglich.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB, siehe folgender Abschnitt, eine nachfragegerechte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von nach derzeitigem Konzept nicht nutzbaren Flächen initiieren und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten.

Der Änderungsbereich ist insofern für eine bauliche Verdichtung geeignet, da eine Bebauung planungsrechtlich bereits möglich ist (in Teilen auch bereits erfolgt ist) und er ferner zum Teil von bestehender Bebauung umgeben ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits verkehrlich und infrastrukturell über die Straße „Am Waldbad“ erschlossen.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Verfahren nach § 12 BauGB

Eine Gemeinde kann durch einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht demgemäß aus drei Elementen:
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger und
- dem Bebauungsplan.

Die Stadt Walsrode macht auch im Zuge dieses Änderungsverfahrens vom bauleitplanerischen Instrumentarium des § 12 BauGB Gebrauch, weil an dem sensiblen Standort des ehemaligen Freibades nur eine nutzungsmäßig wie auch gestalterisch möglichst genau defi-

nierte und damit umfeldverträgliche Sondernutzung städtebaulich vertretbar ist. Dies kann über den § 12 BauGB gewährleistet werden.
Im Zuge der 1. Änderung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für den Änderungsbereich aktualisiert. Lediglich die Stellplatzfläche im Osten und der Wegeverlauf im Süden bleiben unverändert.

Die Stadt Walsrode bedient sich mit Bezug auf § 12 (3a) BauGB im Sinne der Lesbarkeit und Verständlichkeit des Plans der Begrifflichkeiten und des Instrumentariums der BauNVO und der PlanzV 90 auch für den VEP-Bereich, da diese eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung besitzen.

Nur für den VEP-Bereich und dessen Auswirkungen ggf. auf andere Flächen wird der Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die zulässigen Nutzungen noch weiter konkretisiert werden, um dem Vorhabenbezug hinreichend gerecht zu werden, und in dem bedarfsweise weitere, über den Festsetzungsgehalt hinausgehende Regelungen getroffen werden können.

1.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans liegt im westlichen Stadtgebiet von Walsrode und umfasst Teile des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode.

Die Stadt Walsrode betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung) da ein derzeit ungenutzter, umfeldseitig stark vorgeprägter Bereich nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits zur Ursprungsfassung betrachtet und die entsprechenden Festsetzungen werden unverändert in die 1. Änderung übernommen. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Rechtsprechung sagt aus, dass Daten aus artenschutzrechtlichen Kartierungen, die nicht älter als 5 Jahre sind, als Datengrundlage herangezogen werden können. Bei der vorangegangen Planung wurde eine Potenzialeinschätzung der Fläche durchgeführt. Das heißt, dass eine „Worst-Case“ Annahme getroffen wurde, welche Arten potenziell in dem vorhandenen Lebensraum vorkommen könnten. Da sich das betreffende Gebiet seit der Begutachtung nicht wesentlich in seiner Gestalt verändert hat und zusätzlich durch den Neubau der Kita im östlichen Bereich ein Nutzungsdruck eingestellt hat, ist davon auszugehen, dass die Annahmen aus dem Gutachten Gültigkeit haben (siehe Anlage 1).

Ferner werden die vorhandenen Großbäume weiterhin unverändert zum Erhalt festgesetzt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der Änderungsbereich ist deutlich kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode“, soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Das derzeit festgesetzte SO1- und SO2-Gebiet soll entfallen und es soll ein Sonstiges Sondergebiet mit einem gemeinsamen Nutzungskatalog entstehen. Das geplante Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte. Der Zulässige Nutzungskatalog soll entsprechend angepasst werden und eine zusammenhängende Nutzung als Kindergarten / Kindertagesstätte / Kinderkrippe mit max. 113 Plätzen im gesamten SO-Gebiet ermöglichen. Die Nutzung als Seniorenwohnanlage entfällt somit.

Bedarf:
In der Stadt Walsrode stellt sich die Anmeldesituation im Kindergartenbereich für das Kindergartenjahr 2018/2019 wie folgt dar: Im Bereich der Kindergartenplätze liegen die Anmeldezahlen über der Erwartung der Träger und über den Prognosen der Bedarfsplanung des Landkreises Heidekreis. Es kann eine knapp ausreichende Versorgung sichergestellt werden. Insbesondere in der Innenstadt fehlen entsprechende Plätze.

Im Krippenbereich konnten insgesamt 57 Anmeldungen nicht bedient werden.

Das Angebot von Krippenplätzen ist in der Stadt Walsrode daher dringend zu verbessern. Dieses wurde auch in der Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung des Heidekreises berücksichtigt, die im Jahr 2017 erstmals für Walsrode einen Ausbaubedarf für Krippenplätze anerkannt hat.

In der Bedarfsplanung des Landkreises Heidekreis wird ebenfalls aufgeführt, dass das Angebot im Kindergartenbereich ebenfalls für die nächsten sechs Jahre nicht mehr als ausreihend eingeschätzt wird.

Insgesamt ist zusammenfassend festzuhalten, dass sowohl aus den Anmeldezahlen als auch aus der Bedarfsplanung des Landkreises Heidekreis kurzfristig ein zusätzlicher Bedarf an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen für die Stadt Walsrode abgeleitet werden kann.

Somit kann eine sinnvolle Bebauung und zusammenhängende Nutzung des Areals für die Kinderbetreuung und Förderung erfolgen.

Eine bauliche Inanspruchnahme der SO-Gebiete ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig. Es befindet sich bereits Bebauung im östlichen Bereich des Änderungsbereiches. Es werden durch die vorliegende Planung keine gänzlich neuen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Es wird lediglich der zulässige Nutzungskatalog der Art der baulichen Nutzung an die geänderten Bedarfe (Kindertagesstätte anstatt Seniorenwohnen) angepasst.

Darüber hinaus wird die Baugrenze im Westen an die neue Planung angepasst und entsprechend zurückgenommen. Jedoch wird in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode gelten unverändert weiter.

1.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich ist eine bauliche Nutzung und Inanspruchnahme bereits durch die Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 101 möglich. Durch die vorliegende 1. Änderung soll der zulässige Nutzungskatalog an die geänderten Anforderungen angepasst werden. Anstatt Seniorenwohnen sollen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Kinderbetreuungseinrichtungen mit ergänzender Lernförderung zulässig sein.

Durch den vorliegenden aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird ein Einfügen der geplanten Kindertagesstätte in das Ortsbild und die Umgebung gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Durch die Zurücknahme der Baugrenze im Westen verringert sich das Baufenster für die baulichen Anlagen geringfügig. Stattdessen wird in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im westlichen Stadtgebiet von Walsrode und umfasst die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode. Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits zur Ursprungsfassung betrachtet und die entsprechenden Festsetzungen werden unverändert in die 1. Änderung übernommen. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt (siehe Kap. 1.2).

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da durch die geplante Nutzung als Kindertagestätte keine Verkehre zu erwarten sind, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter können im Westen des Plangebietes nachgewiesen werden. Ein Nutzung und ein Befahren des Zufahrtsweges ist den Mitarbeitern und evtl. dem Anlieferungsverkehr, sowie Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Lärmtechnische Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die geplanten Nutzungen sind im Grundsatz als wohngebietsverträglich anzusprechen bzw. wären auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ferner wird die als Höchstmaß zulässige Anzahl von Kinderbetreuungsplätzen festgesetzt.

Rechtlich gilt: Kindliche Spielgeräusche gehören zur Entwicklung und Entfaltung, Geräusche von Kindern fallen nicht in die Kategorie Lärm. Hierzu existiert gültige Rechtsprechung mit Bezug auf § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Letztendlich bedarf es daher keines näheren Belegs dahingehend, da von der Nutzung keine Emissionen ausgehen, die auf eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen schließen lassen. Dies gilt auch und insbesondere für die verkehrlichen Emissionen auf den Zufahrtswegen, insbesondere der Straße „Am Waldbad“.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Raumordnung:

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

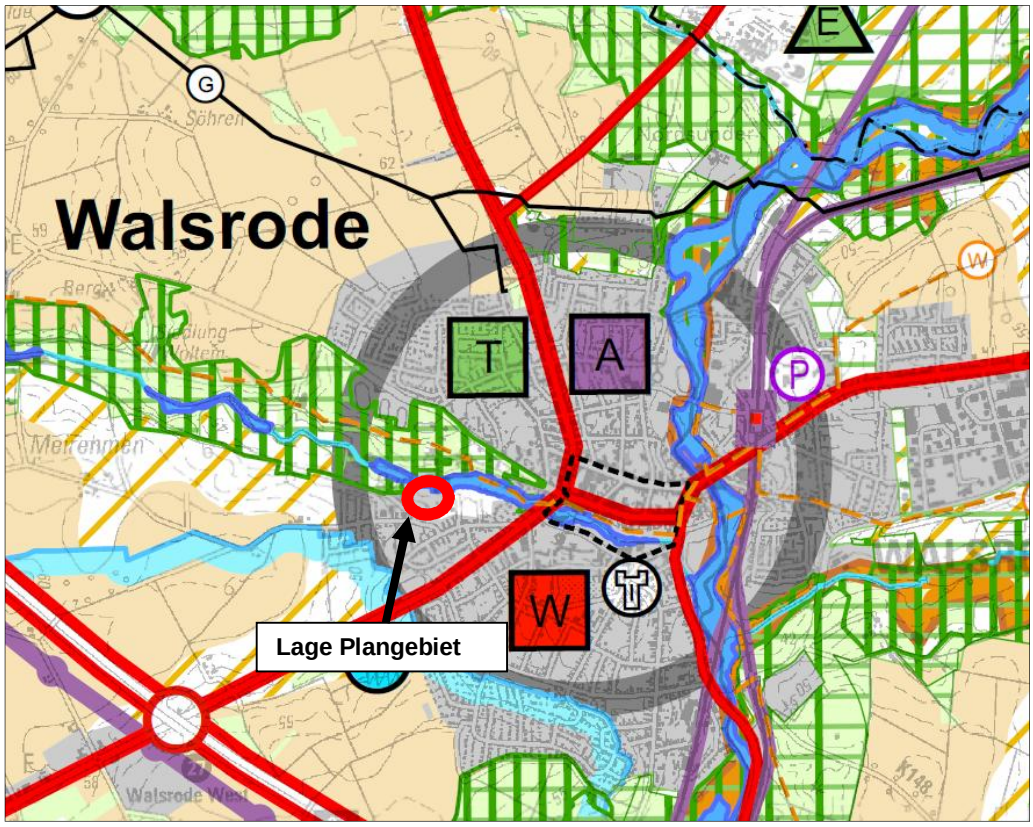
Walsrode wird im LROP (2017) als Mittelzentrum dargestellt. Weitere besondere Darstellungen sind für den Änderungsbereich dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

Die Stadt Walsrode ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP, 2015 (Entwurf) des Landkreises Heidekreis als Mittelzentrum dargestellt, das als solches u.a. die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten hat. Es ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum bereit zu stellen. Mit der Bereitstellung von Wohnraum geht gleichzeitig auch ein Bedarf nach Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderbetreuungseinrichtungen einher.

„Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Die ausreichende Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den MIV ist sicherzustellen.“ (RROP 2015, 2.2 07)

Die vorliegende Planung entspricht durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und der damit einhergehenden Schonung des Außenbereiches den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Es wird eine soziale Einrichtung (Kindertagesstätte) zur Deckung des Bedarfes im Mittelzentrum Walsrode zur Verfügung gestellt. Die Planung ist bedarfsgerecht und im vorgesehenen Umfang und der geplanten Verdichtung, sowie am Standort in einem Mittelzentrum, funktionsgerecht.

Abbildung 2: Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich)



Insgesamt handelt es sich bei den Flächen um eine Reaktivierung / Wiedernutzbarmachung von Flächen im westlichen Bereich von Walsrode. Weitere Außenbereichsflächen bleiben unangetastet.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

<u>Flächennutzungsplanung:</u>

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode wird die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst und somit berichtigt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz
Im Änderungsbereich 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.[1] Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Allg. Hinweise I bis IV des Ursprungsplans:

Bindungen für Bepflanzungen, Baumerhalt
Auf § 213 (1) Nr. 3 BauGB wird hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. In der Umgebung westlich der Planungsfläche sind vorgeschichtliche Grabhügel und Siedlungsspuren bekannt. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird daher besonders hingewiesen. Erdarbeiten im Plangebiet sind von einem Sachverständigen für Archäologie zu begleiten. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

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

Überschwemmungsgebiet
Die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplans gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulde. In diesem Bereich sind Aufschüttungen, bauliche Maßnahmen oder sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder das Überschwemmungsgebiet reduzieren, insbesondere Geländeerhöhungen im Zuge von eventuellen geplanten Ausbau-/Sanierungsmaßnahmen des Weges, unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis. Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in den Ursprungsplan aufgenommen.

Die allgemeinen Hinweise I bis IV gelten unverändert weiter.

Hinweis zu Leitungen im Änderungsbereich
Im Änderungsbereich verläuft im westlichen Bereich eine Wasserleitung (VW 100- PVC). Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches ist die Verlegung einer 20 KV Stromleitung notwendig. Die entsprechenden Trassenverläufe werden dinglich über eine Baulast zu Gunsten der Stadtwerke Böhmetal gesichert. Entsprechende Regelungen werden darüber hinaus im

[1] http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&_psmand=4

Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Walsrode und dem Vorhabenträger mit aufgenommen.

Hinweis Dachverband Aller-Böhme
Der Dachverband Aller-Böhme weist darauf hin, dass eine ihrer Hauptaufgaben die Gewässerunterhaltung ist. Diese dürfen durch den im Betreff genannten Bebauungsplan (vorher, während und auch nachher) nicht beeinträchtigt werden. Ein Randstreifen von 5 m ist am Gewässer II. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten (siehe WHG § 38 Gewässerrandstreifen). Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme, wie es auch in der Vergangenheit praktiziert wurde, mit in die konkrete Planung einzubinden. Die Gewässer sind vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen (Anlage von entsprechenden Sandfängen). Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Wichtiger Hinweis: In den verschiedenen Planungen (Bebauungspläne etc.) der Stadt Walsrode ist auf die „erschöpfende“ Entwässerungsleistung der Gewässer Fulde und auch zum Teil der Böhme eingegangen worden. Aus diesem Grund ist es sehr wichtig grundsätzlich die Versickerung vor Ort zu prüfen. Durch das Versiegeln von Flächen ist ein schnell ansteigender Wasserstände der Böhme zu verzeichnen. Ferner sollten Drosselungen (DN bzw. Q [m^3/s]) in RRB so klein wie möglich gewählt werden.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im Zuge der 1. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet, nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Änderungsgegenstand der vorliegenden Planung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung dahingehend, dass die vorhandenen zwei Sonstigen Sondergebiete (SO1-und SO2-Gebiet) aufgelöst werden und im Zuge der 1. Änderung nur ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechend gemeinsamen Nutzungskatalog, in Anlehnung an den Nutzungskatlog des SO 1-Gebietes, entsteht.

~~***§ 2 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 in die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 aufgeteilt. Im Einzelnen zulässig sind:*~~

~~*Teilbaugebiet SO 1:*~~
~~*- Kindergarten / Kindertagesstätte / Kinderkrippe mit max. 48 Plätzen zur besonderen Förderung von Kindern (Frühförderung / Sprachheilung etc.).*~~
~~*- Nebenanlagen und Nebenflächen sowie weitere der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.*~~

~~*Teilbaugebiet SO 2:*~~
~~*- Seniorenwohnanlage mit max. 24 Plätzen*~~
~~*- Nebenanlagen und Nebenflächen sowie weitere der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.*~~

Stattdessen wird im Zuge der vorliegenden **1. Änderung** festgesetzt:

§ 2 Änderung 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 (Kindertagesstätte). Im Einzelnen zulässig sind:

- *Kindergarten / Kindertagesstätte / Kinderkrippe mit max. 113 Plätzen, zur allgemeinen Betreuung von Kindern und zur besonderen Förderung von Kindern (Frühförderung / Sprachheilung etc.),*
- *Nebenanlagen und Nebenflächen sowie weitere der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.*

Ziel der 1. Änderung ist die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindertagestätte). Im Änderungsbereich sollen insgesamt Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Förderung mit insgesamt maximal 113 Plätzen entstehen (bisher 48 Kinderbetreuungsplätze). Ferner soll im westlichen Bereich die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines erforderlichen Nebengebäudes von max. 100 m², zur Unterbringung von Spielgeräten, Gartengeräten o.ä. geschaffen werden. Ferner wird der Standort im VEP gesichert. Durch die Sicherung des Standortes kann eine weitere Abschirmung von Lautäußerungen der Kinder gegenüber der südlich gelegenen Wohnnutzung erfolgen.

Somit kann an einem verträglichen Standort ein Gesamtkonzept zur Kinderbetreuung in der Stadt Walsrode umgesetzt werden. Die Festsetzungen geben konkret und abschließend die Ansiedlungsziele des Vorhabenträgers (Lebenshilfe Walsrode e. V.) wieder. Sonstige, darüber hinausgehende oder anders ausgerichtete Nutzungen sind unzulässig.

Diese konkreten vorhabenbezogenen Zulässigkeiten stellen sicher, dass sich die Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades in die Umgebung einfügen. Dies bezieht sich auf unmittelbar nutzungsbezogene wie auch auf verkehrliche Auswirkungen. Die restriktiven Nutzungsvorgaben, die den Zulässigkeitsrahmen enger ziehen als sonstige, nicht vorhabenbezogene Baugebiete nach §§ 2-11 BauNVO, sind u.a. Voraussetzung für die Neubebauung im LSG bzw. die dafür erforderliche Zulässigkeitserklärung der Unteren Naturschutzbehörde, da unvorhersehbare Modifikationen und Variationen von Bebauung und Nutzung damit ausgeschlossen werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Durch die vorliegende 1. Änderung wird im Änderungsbereich die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und die Geschossigkeit (II-Vollgeschosse) unverändert beibehalten und aus der Ursprungsfassung übernommen.

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode, gelten unverändert weiter. Hierauf weist der Plan mittels eines redaktionellen Hinweises ausdrücklich und klarstellend hin.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bleiben im östlichen Bereich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bestehen. Im Westen wird die Baugrenze an die Planung der Kindertagesstätte angepasst und entsprechend der Planung zurückgenommen.

3.4 Immissionen

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da durch die geplante Nutzung als Kindertagestätte keine Verkehre zu erwarten sind, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Es ist lediglich von morgendlichem und nachmittäglichem Personalverkehr auszugehen. Die Stellplätze im Westen werden ausschließlich dem Personal der Kindertagesstätte vorgehalten.

Erhebliche lärmtechnische Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die geplanten Nutzungen sind im Grundsatz als wohngebietsverträglich anzusprechen bzw. wären auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zwar ist für die hinzukommende Kindertagesstätte auch die Anlage von Außenspielflächen geplant, jedoch werden diese nördlich des geplanten Gebäudekörpers liegen, vgl. VEP, mithin abgewandt von der südlich und südwestlich gelegenen Wohnnutzung. Diese räumliche Lage wird über Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert. Lage und Gestalt des Gebäudekörpers ist im VEP verbindlich vorgegeben. Die Außenspielbereiche der bestehenden Kindertagesstätte liegen ebenfalls im Norden des Gebäudekörpers. Ferner soll im westlichen Bereich die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines erforderlichen Nebengebäudes von max. 100 m², zur Unterbringung von Spielgeräten, Gartengeräten o.ä. geschaffen werden. Durch die Sicherung des Standortes kann eine weitere Abschirmung von Lautäußerungen der Kinder gegenüber der südlich gelegenen Wohnnutzung erfolgen.

Bestehendes und geplantes Gebäude werden daher etwaige Lautäußerungen von Kindern, resultierend von den Außenspielbereichen, abschirmen, vor allem gegenüber der Wohnnutzung. Die Stadt Walsrode hat die zur Verfügung stehenden Mittel und Regelungsmöglichkeiten zur Optimierung der Geräuschsituation ausgenutzt.

Rechtlich gilt: Kindliche Spielgeräusche gehören zur Entwicklung und Entfaltung, Geräusche von Kindern fallen nicht in die Kategorie Lärm. Hierzu existiert gültige Rechtsprechung mit Bezug auf § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus dem Umfeld, welche die geplante Nutzung erheblich beeinträchtigen oder dieser gar entgegenstehen würden, sind ebenfalls nicht erkennbar.

3.5 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert wie im Rahmen der Ursprungsfassung des Planes. Die Haupterschließung erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Am Waldbad“ und die sich daran anschließende, dem Vorhaben zugeordnete Stellplatzfläche.

Insgesamt ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter (12 Stellplätze) können im Westen des Änderungsbereiches innerhalb einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gesichert werden.

Ferner soll im westlichen Bereich innerhalb einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines erforderlichen Nebengebäudes von max. 100 m², zur Unterbringung von Spielgeräten, Gartengeräten o.ä. geschaffen werden. Ferner wird der Standort im VEP gesichert. Durch die Sicherung des Standortes kann eine weitere Abschirmung von Lautäußerungen der Kinder gegenüber der südlich gelegenen Wohnnutzung erfolgen.

3.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Grundwassersituation im Änderungsbereich nicht möglich.

Der konkrete Nachweis der Ableitung des Regenwassers muss im Bauantragsverfahren erfolgen. Die Planungen zur Oberflächenwasserableitung sind mit dem Landkreis Heidekreis vor Maßnahmenbeginn abzustimmen."

3.7 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist im östlichen Bereich bereits bebaut und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Durch die vorliegende 1. Änderung bleiben die vertraglichen Regelungen, insbesondere bezüglich der Belange der Stadtwerke Böhmetal und die Hinweise zum Ursprungsbebauungsplan, unberührt.

Hinweis Stadtwerke Böhmetal GmbH
Die Stadtwerke Böhmetal GmbH weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und elektrischer Energie durch die bestehenden Anlagen sichergestellt werden kann.

Brandschutz:
Ausreichende Löschwassermengen 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. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Aus dem Trinkwassernetz vor Ort können 1.600 l/min entnommen werden. Dies haben Realbrandversuche belegt. Insofern ist die Löschwasserversorgung gesichert. Eines Zugriffs auf die zwar nah gelegene, aber schwer zugängliche Fulde bedarf es nicht.

Die erforderlichen Aufstellflächen (jeweils 7 m x 12 m) für die Feuerwehr können mitunter innerhalb der Stellplatzfläche im Westen umgesetzt werden, sowie im Osten und im zentralen Bereich des Plangebietes (genaue Lage vgl. VEP).

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Walsrode.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Im Zuge der hier vorliegenden 1. Änderung wird lediglich der Nutzungskatalog der zulässigen Art der baulichen Nutzung für das gesamte SO-Gebiet vereinheitlicht. Sonstige Auswirkungen, die über die bereits zulässigen Auswirkungen des Ursprungsplanes hinausgehen, sind hier nicht zu erwarten. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich einzustufen ist.

Die Rechtsprechung sagt aus, dass Daten aus Kartierungen, die nicht älter als 5 Jahre sind, als Datengrundlage herangezogen werden können. Bei der vorangegangen Planung wurde eine Potenzialeinschätzung der Fläche durchgeführt. Das heißt, dass eine „Worst-Case“ Annahme getroffen wurde, welche Arten potenziell in dem vorhandenen Lebensraum vorkommen. Da sich das betreffende Gebiet seit der Begutachtung nicht wesentlich in seiner Gestalt verändert hat und zusätzlich durch den Neubau der Kita im östlichen Bereich ein Nutzungsdruck eingestellt hat, ist davon auszugehen, dass die Annahmen aus dem Gutachten Gültigkeit haben.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG[2] nicht, ebenso keine Altlasten. Die Vornutzung gibt keinen Anlass, dem Belang weiter nachzugehen.

Die Festsetzung zum Baumschutz wird klarstellend und redaktionell wie folgt ergänzt:

Die Erforderlichkeit der Fällung ist vorab durch einen zertifizierten Baumgutachter darzulegen. Bei Verlust sind die abgängigen, zum Erhalt festgesetzten, Bäume wie folgt zu ersetzen: Der Ersatz ist durch einen Hochstamm, Pflanzqualität StU 14/16 cm mit gleichartigen, standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) im Bereich des festgesetzten Baumbestandes und zusätzlich eine strauchige Unterpflanzung im Traufbereich des abgängigen Baumes zu leisten. Diese zusätzlich zur Hochstammanpflanzung durchzuführende strauchige, zweireihige Unterpflanzung dient der landschaftsgerechten Wiederherstellung des Landschaftsbildes nach Fällung/Abgang des zu ersetzenden Baumes. Mit einem Abstand von 1 m zueinander und 0,5 m zu dem mittig stehenden neugepflanzten Hochstamm, wird die Strauchhecke in einer Breite von mindestens 3 m gemäß Pflanzliste etabliert. Die zweite Reihe ist im Abstand von 1,5 m zu der ersten Reihe im Versatz zu pflanzen. Die Länge der Strauchhecke orientiert sich am Kronentraufbereich des zu ersetzenden Gehölzes und erstreckt sich in der Länge über den gesamten Traufbereich. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Abgang durchzuführen. Unerheblich für die Erforderlichkeit des Ersatzes ist die Frage, ob es sich um eine aktive Fällung (z.B. durch Verkehrssicherungspflicht) handelt oder um ein Naturereignis (natürlicher Abgang). Die genaue Ausführung ist mit der Stadt Walsrode abzustimmen.

Die Gebäude innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanalagen sind zum Schutz des Wurzelraums der nördlich angrenzenden Gehölze als Punktfundamente auszuführen.

Somit wird ein adäquater Ersatz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sichergestellt. Ferner wird der Eingriff in den Wurzelraum der nördlich an die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen grenzende Bereich minimiert.

[2] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

Pflanzliste: Exemplarische Auswahl standortheimischer Gehölze

Sträucher, Pflanzqualität ab 60 - 90 cm, 3 Tr., 2 x verpflanzt:
- *Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- *Haselnuss (Corylus avellana)*
- *Zweigriffliger Weißdorn (Crateagus laevigata)*
- *Schlehe (Prunus spinosa)*
- *Hundsrose (Rosa canina*
- *Salweide (Salix caprea `Mas`)*
- *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
- *Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)*
- *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*
- *Faulbaum (Frangula alnus)*

Bäume und Heister, Pflanzqualität ab 150 - 200 cm, 3 x verpflanzt:
- *Feldahorn (Acer campestre)*
- *Spitzahorn (Acer platanoides)*
- *Hainbuche (Carpinus betulus)*
- *Vogelkirsche (Prunus avium)*
- *Stieleiche (Quercus robur)*
- *Rotbuche (Fagus sylvatica)*
- *Eberesche (Sorbus aucuparia)*
- *Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)*

5 VEP / Durchführungsvertrag

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger beauftragte das Büro Niemeyer Planungsgesellschaft GmbH mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese sind Grundlage für den VEP, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, siehe bereits vorne Kap. 1.1 dieser Begründung.

1. Nutzung:

Auf dem Baugrundstück (Flst. 214/14, Flur 5 Gemarkung Walsrode) „Am Waldbad 11“ soll die vorhandene Kindertagesstätte um drei Kindergarten- bzw. Krippengruppen mit entsprechenden Sanitär- und Ruheräumen, einem zentralen Bewegungsraum sowie Verwaltungsräumen und Nebenräumen erweitert werden.

In den drei geplanten Gruppenräumen können bis zu 65 Kinder untergebracht werden: Zwei Kindergartengruppen à 25 Kinder und eine Krippengruppe à 15 Kinder.

Über den Verbindungsgang erfolgt die funktionale Anbindung an die bestehende Einrichtung, insbesondere der Küche, die die geplante Erweiterung mitversorgen soll. Die Anbindung an die nördlich gelegene Kinderspielplatzanlage erfolgt über den Stiefelgang im Westen.

2. Erschließung / Baulasten:

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die vorhandene Stellplatzanlage im Osten. Die Zuwegung bzw. Erschließung des Baugrundstückes sowie die Zuordnung von 17 Einstellplätze sind mit entsprechenden Baulasten in dem vorangegangenen Genehmigungsverfahren bereits gesichert worden. Weitere 12 Einstellplätze sind, ausschließlich für Mitarbeiter der Einrichtung, im rückwärtigen Bereich der Erweiterung geplant. Ferner ist ein Nebengebäude von max. 100 m², zur Unterbringung von erforderlichen Spielgeräten, Gartengeräten o.ä. geplant.

Die Zufahrt der Feuerwehr, ebenfalls mit entsprechender Baulast gesichert, bleibt unverändert. Lediglich die vorhandene Feuerwehrbewegungsfläche (Anordnung und Anzahl) wird

angepasst. Mit der Erweiterung sind zwei Feuerwehrbewegungsflächen geplant: eine im Osten (Übergang bestehende Stellplatzanlage / Eingang Bestandsgebäude) und eine im Westen (im Bereich der neu geplanten Stellplatzanlage). Eine Feuerwehrumfahrt ist nicht erforderlich.

Die Zuwegung mit entsprechender Wendeanlage für das Abfallentsorgungsfahrzeug (Wenderadius mind. 10,50 m) erfolgt über die vorhandene Stellplatzanlage und wird bereits für das vorhandene Gebäude in Anspruch genommen.

Die vorhandenen Leitungsrechtbaulasten – Regenwasserleitung und Schmutzwasserleitung – bleiben unberührt. Ferner werden für die vorhandene Wasserleitung und die 20 kV Stromleitung (nach der Verlegung) die entsprechenden Trassenverläufe ebenfalls über eine Baulast zu Gunsten der Stadtwerke Böhmetal GmbH gesichert.

3. Gestaltungskonzept:
Die geplante Erweiterung soll sich grundsätzlich an dem vorhandenen Gebäude orientieren. Der Erweiterungsbau ist in eingeschossiger Bauweise mit einer rückwärtigen Stellplatzanlage für Mitarbeiter geplant.

Die Gebäudekubatur mit den versetzten und unterschiedlich geneigten Pultdächern des Bestandsgebäudes wird fortgeführt. Das südlich ausgerichtete Pultdach mit 3° Neigung bekommt eine extensive Dachbegrünung. Das nördlich ausgerichtete Pultdach mit 18° Neigung bekommt eine Pfanneneindeckung. Die Gestaltung der Fassade mit geringfügigen Vor- und Rücksprüngen, die als Gebäudegliederung fungieren, sowie die Anordnung von großzügigen, bodentiefen Fensterelemente wird ebenfalls weitergeführt. An der überwiegend weißen Putzfassade werden Teilbereiche durch einen farbigen Anstrich betont.

Die Anbindung der Erweiterung an das Bestandsgebäude erfolgt über einen Verbindungsgang, der als Ein- und Ausgang, insbesondere zu der Kinderspielfläche im Norden, dient. Gleichzeitig dient die Verbindung als Gebäudetrennfuge, die die Länge des Gebäudes bewusst unterbricht. Die Zäsur wird durch die Anordnung der Gebäude in unterschiedlichen Höhen, entsprechend des ansteigenden Geländeverlaufes unterstützt.

Das Nebengebäude wird dem Hauptgebäude gestalterisch angeglichen und in 1-geschossiger Bauweise ausgeführt. Darüber hinaus sind Holzfassaden und Holzeinfassungen zur Fassadengestaltung des Nebengebäudes möglich.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen: Dieser enthält neben einem Lageplan mit Bestand und Erweiterung auch Ansichten des Vorhabens. Zum VEP gehört eine Vorhabenbeschreibung, die entsprechend auch auf dem VEP zu finden ist. Die Vorhabenbeschreibung enthält neben den vorstehenden Aussagen zur Konstruktion Aussagen zur weiteren Gestaltung, z.B. der Materialwahl der Fassaden. Die schriftlichen Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind insofern verbindlich. Dagegen sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansichten auf dem VEP zwar den aktuellen Planungsstand darstellen und soweit auch das gestalterische Grundkonzept berücksichtigen, aber bis zur Bauantragstellung kleinere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Ansichten sind insofern nicht abschließend verbindlich. Es gelten zur Gestaltung von Wand und Fassade die Ausführungen der Vorhabenbeschreibung und die diesbezüglichen Inhalte des Durchführungsvertrags.

5.2 Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet – Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung – Am Waldbad“ der Stadt Walsrode, 1. Änderung Festsetzungen enthält, die über die im VEP festgelegten Maßnahmen hinausgehen, wird durch die textliche Festsetzung § 2 geregelt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag mit der Stadt Walsrode wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben (Fassade: Farben und Materialien, Werbeanlagen, Grünplanung, etc.),
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, soweit geboten, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig.

6 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:
Aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der Stellungnahme werden Bedenken geäußert, die westlich gelegene Feuerwehrzufahrt als Baustraße zu nutzten, da eine Schädigung einer vorhandenen Mauer befürchtet wird. Darüber hinaus wurde vom Einwanderheber auf Gehölze verwiesen, die die Nutzung seines Grundstückes beeinträchtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein angesprochenes Gehölz befindet sich auf dem Grundstück der Stadt Walsrode und wird zeitnah entsprechend zurückgeschnitten. Ein weiteres betroffenes Gehölz befindet sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Das Gehölz wird ebenfalls zeitnah entfernt. Eine Nutzung der Feuerwehrzufahrt als Baustraße ist seitens der Stadt nicht geplant, der Vorhabenträger ist darüber informiert. Somit sind mögliche Schäden durch einen Baustellenverkehr nicht zu erwarten.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis wurden Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben. Diese beinhalteten redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen zum Naturschutz (Baumerhalt, Art der Gründung). Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen klarstellend ergänzt. Den Hinweisen zur Sichtbarkeit der Abgrenzung des VEPs wurde gefolgt. Die Hinweise vom Brandschutz und vom Wasser, Boden und Abfall werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Die Stadtwerke Böhmetal GmbH gab Hinweise zur Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und elektrischer Energie. Diese kann über die bestehenden Leitungen erfolgen. Ferner wurden Hinweise auf die Verlegung von vorhandenen Leitungen abgegeben. Entsprechende Hinweise wurden redaktionell in die Begründung übernommen. Ferner wurden Regelungen dazu im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der Dachverband Aller-Böhme gab in der Stellungnahme allgemeine Hinweise ab, die redaktionell in die Begründung mit aufgenommen wurden. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 26.03.2019 beschlossen.

Walsrode, den 09.04.2019

L. S.

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

Anlage 1

Abia
Arbeitsgemeinschaft
Biotop- und Artenschutz GbR

Gutachten + Planungen
Fauna + Flora
Landschaftsökologie
Naturschutz

Hans-Scharoun-Weg 1
D - 31535 Neustadt

Neubau einer integrativen Kindertagesstätte auf dem Gelände des ehemaligen Freibads in Walsrode

Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung

1 Anlass und Methodik

Auf dem Gelände des ehemaligen Freibads in Walsrode an der Straße „Am Waldbad“ soll eine integrative Kindertagesstätte entstehen. In einem ersten Bauabschnitt ist eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe, Frühförder- und Sprachheilgruppe geplant. Dabei soll das Parken auf dem bestehenden Parkplatz erfolgen, so dass kein Pkw-Verkehr auf dem Grundstück resultiert. Außenspielbereiche sind oberhalb der Böschung geplant. In einem zweiten Bauabschnitt ist eine Seniorenwohngruppe möglich, wobei es auch zu Anliefer- und Besucherverkehr auf dem Gelände kommen würde. Das Tal der Fulde unterhalb der Böschung wird nicht überplant.

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Walsrode im bzw. am Tal der Fulde. Südlich grenzen Siedlungsflächen an, nördlich befindet sich Laubmischwald. Das ehemals im Tal gelegene Schwimmbecken wurde bereits zurückgebaut und die Fläche naturnah neu gestaltet. Oberhalb der Böschung befinden sich noch das Gebäude des ehemaligen Freibads, das ehemalige Schwimmmeisterhaus sowie eine teils ruderalisierte Grünanlage (Abbildung 2). Entlang der Böschung zum Tal stockt eine Reihe alter Eichen, die allerdings zum größten Teil bis auf die zwei Bäume im Osten erhalten werden können (Abbildung 3). Aus landesweiter Sicht bekannte, faunistisch wertvolle Bereiche werden nicht tangiert. Allerdings befindet sich westlich des ehemaligen Freibadgeländes ein landesweit für den Schwarzstorch bedeutsamer Bereich. Der Bereich befindet sich zudem im Landschaftsschutzgebiet.

Es erfolgte eine einmalige Begehung des Gebiets am 28.04.2012. Dabei wurde die Habitateignung für artenschutzrechtlich relevante, besonders geschützte Arten abgeschätzt. Insbesondere fand eine Suche nach Baumhöhlen in den beiden zu fällenden Alteichen statt. Vor Ort angetroffene Arten wurden notiert.

Abbildung 1: Überblick über das Plangebiet

Abbildung 2: Blick über den beplanten Bereich oberhalb der Böschung in Richtung Osten

Abbildung 3: Das Gebäude des ehemaligen Freibads sowie die beiden Alteichen in der linken Bildhälfte sollen für die Kindertagesstätte weichen

2 Potenzialeinschätzung

Im beplanten Bereich ist mit einem Spektrum an Vögeln der Siedlungsgebiete und Gärten zu rechnen. Beobachtet wurden während der Begehung die Arten Trauerschnäpper, Klappergrasmücke, Amsel und Kleiber. Als bemerkenswerte Beobachtung wurde im Tal der Fulde außerhalb des beplanten Bereiches ein nach Nahrung suchender Weißstorch registriert. Angesichts der vorhandenen Alteichen ist auch ein Vorkommen des gefährdeten Grünspechts (KRÜGER & OLTMANNS 2007) als Nahrungsgast nicht auszuschließen.

In den beiden zu fällenden Alteichen wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Allerdings könnten Baumhöhlen in anderen Bäumen sowie vorhandene Nistkästen auf dem Gelände auch Höhlenbrütern Brutplätze bieten. Von den oben genannten Arten sind Trauerschnäpper und Kleiber Höhlenbrüter. Gebäudebrüter wie z.B. Hausrotschwanz oder Haussperling wurden nicht registriert.

Das Gebiet besitzt eine hohe potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Das naturnah gestaltete Tal der Fulde sowie die angrenzenden Gehölzbestände lassen eine Reihe von Arten erwarten, z.B. Zwergfledermaus, Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Quartierplätze sind allerdings in den beiden zu fällenden Alteichen nicht vorhanden. Auch das Gebäude des ehemaligen Freibads bietet keine Strukturen, die offensichtlich geeignete Quartiere für Gebäude bewohnende Arten bereithalten.

2.1 Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten und artenschutzrechtliche Einschätzung

In den beiden zu fällenden Alteichen wurden bei der Begehung zwar keine Nester beobachtet, aber dennoch ist eine Brut von ungefährdeten Vogelarten nicht auszuschließen. An einem der beiden Bäume befindet sich zudem ein Nistkasten. Aus diesem Grund sollte eine Fällung der beiden Eichen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. am besten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ein Brutvorkommen von gefährdeten Vogelarten in den beiden Bäumen sowie im Gebäude des ehemaligen Freibads ist nicht anzunehmen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Auch eine erhebliche Störung von Vogelarten, die über das bisherige Maß hinausgeht, ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Damit ist auch eine Beeinträchtigung des landesweit für den Schwarzstorch als Nahrungshabitat bedeutsamen Bereiches westlich des beplanten Gebietes nicht anzunehmen.

Im Fall der Fledermäuse werden durch die Planung keine potenziellen Quartiere verloren gehen. Die Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse bleibt weitgehend erhalten, da insbesondere der größte Teil des Alteichenbestandes bestehen bleibt. Auch erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben damit als insgesamt unbedenklich zu beurteilen.

Neustadt, den 03. Mai 2012 Dirk Herrmann

3 Literatur

KRÜGER, T. & B. OLTMANNS (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 7. Fassung, Stand 2007. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 27(3): 131 – 175.