

**Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 101
„Sondergebiet
- Kindertagesstätte und Seniorenwohneinrichtung -
Am Waldbad“
der Stadt Walsrode**

Begründung


ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 04.10.2012

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Verfahren nach § 12 BauGB	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
2	Veranlassung und Ziel sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5
2.1	Planungserfordernis und allgemeine Zielsetzungen	5
2.2	Konkrete städtebauliche Ziele und zu erwartende Auswirkungen.....	6
3	Naturräumliche Rahmenbedingungen und Fachplanungen	7
3.1	Landschaftsschutzgebiet Böhmetal.....	7
3.2	Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal.....	8
3.3	Überschwemmungsgebietsplanung	10
4	Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	10
5	Das Plangebiet und seine Umgebung	11
6	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	12
6.1	Raumordnung	12
6.2	Flächennutzungsplanung	13
6.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	13
7	Vorhabensbeschreibung	13
8	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	14
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	15
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
8.4	Erschließung	16
8.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	17
8.6	Ver- und Entsorgung	18
8.7	Grünordnerische Festsetzungen	19
8.8	Festsetzungen zur Sukzessionsfläche	20
9	Immissionsschutz	21
10	Flächenbilanz	21
11	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange	22
12	Abwägung und Beschluss der Begründung	23

Anhang: Pflanzliste

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung, Büro Abia, 03.05.2012

1 Einleitung

Die Lebenshilfe Walsrode ist Anfang des Jahres 2012 an die Stadt Walsrode mit dem Wunsch herangetreten, den südlichen Teil des ehemaligen sog. Waldbades, das 2007 außer Betrieb ging, einer neuen Nutzung zuzuführen und dafür in die Bauleitplanung einzutreten.

Vorgesehen ist im östlichen Teil des Plangebietes der Bau einer Kindertagesstätte und im westlichen Teil als langfristige Planung der Bau einer Seniorenwohneinrichtung, vornehmlich für Behinderte, beides in einem standortverträglichen Maßstab, unter Berücksichtigung der naturräumlichen und sonstigen Rahmenbedingungen am Standort.

Die Stadt Walsrode sieht den Standort des ehemaligen Freibades als geeignet an, da dieser ausreichend Flächenpotentiale aufweist und eine Anbindung an Naherholungsstrukturen bietet. Zudem kann und soll betreffs der Kindertagesstätte zwar keine bauliche, aber eine nutzungsbezogene Verbindung mit dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Therese von Plato-Kindergarten hergestellt werden.

Mit den geplanten Nutzungen kann eine gemäß „Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal“¹ vorgesehene behutsame Nachnutzung des mit Gebäuden und oberirdischen Anlagen bebauten Freibadareals, die mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes „Böhmetal“ in Einklang gebracht werden kann, gesichert werden. Insbesondere weisen beide Nutzungen nur recht geringe Ziel-/ Quellverkehre auf und können bezüglich ihrer baulichen und sonstigen Ausdehnung eindeutig auf den oberhalb der Böschungskante gelegenen Bereich beschränkt werden. Der tiefer gelegene Bereich einschließlich der sogenannten Sukzessionsfläche soll vollständig von Bebauung und jeglichen Nutzungen frei gehalten werden.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet bedarf es für die geplanten Nutzungen einer Zulässigkeitserklärung der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis. Hierzu hat die Stadt dem Landkreis gesonderte Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens und der daraus resultierenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vorgelegt.

Um den genannten Umfeldanforderungen gerecht zu werden, stellt die Stadt Walsrode einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf, siehe dazu näher Abschnitt 1.1. Der VEP umfasst das geplante Sonstige Sondergebiet (SO 1 und SO 2) zzgl. des westlichen Bereichs der angrenzenden Parkplatzfläche.

Aufgrund der räumlichen Nähe sowie teils gemeinsamer Nutzungsanforderungen werden die übrigen Teile des Parkplatzes gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso wie der Ochsenmoorgraben sowie angrenzende Wege- und Fahrflächen. Auch die westlich an das Baugebiet angrenzende, tiefer gelegene Grünfläche wird als Sukzessionsfläche gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich einbezogen, um deren künftige Freihaltung und Entwicklung zu sichern.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt, siehe dazu näher Abschnitt 1.2.

¹ Verfasser: Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Aland, Hannover, Okt. 2008.

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 vom bauleitplanerischen Instrumentarium des § 12 BauGB Gebrauch, weil an dem sensiblen Standort des ehemaligen Freibades nur eine nutzungsmäßig wie auch gestalterisch möglichst genau definierte und damit umfeldverträgliche Sondernutzung städtebaulich vertretbar ist. Dies kann über den § 12 BauGB gewährleistet werden.

Die Sukzessionsfläche im Westen und der nicht unmittelbar vorhabensbezogene Teil des Parkplatzes im Osten des Geltungsbereichs sowie die der Erschließung dienenden Wege und der Ochsenmoorgraben können mit in die Planung einbezogen werden, ohne dass es dafür konkreter vorhabenbezogener Regelungen bedarf. Für die ehemaligen Freibadflächen wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes und regelt Art und Umfang der Zulässigkeiten, u.a. mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet Böhmetal. Grundlage der Festsetzungen sind die vorliegenden Architektenplanungen², die auch den VEP bilden, sowie die Schutzgebietsverordnung des LSG „Böhmetal“.

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 Vorhabensbezug hinreichend gerecht zu werden, und in dem bedarfsweise weitere, über den Festsetzungsgehalt hinausgehende Regelungen getroffen werden können.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „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 schwerpunktmäßig den südlichen Teil eines ehemaligen Freibadgeländes. Während der nördliche Teil, der das Schwimmbassin und Liegeflächen umfasste, mittlerweile zurückgebaut und renaturiert ist, liegt der südliche Teil mit Zugangs-, Umkleide- und

² Büro Planungsgruppe Niemeyer, Walsrode, Stand Mai 2012.

Sanitärgebäuden brach und ist im Verfall begriffen. Infolge einer vor Ort klar ablesbaren Böschungskante, die zudem mit Großbäumen bestanden ist, kann dieser südliche Teil in der Örtlichkeit eindeutig abgegrenzt werden. Dieser baulich und darüber hinaus anthropogen vorgeutzte Bereich soll nunmehr einer Nachnutzung zugeführt werden, sprich es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13 a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung des geplanten Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Vorfeld des Verfahrens im Rahmen einer Beurteilung durch ein Fachbüro überprüft, siehe Anlage 1.

Die Belange des Landschaftsschutzgebietes „Böhmetal“ werden im Verfahren berücksichtigt, vgl. dazu vornehmlich die Abschnitte 2.2 und 3.1. Die Stadt Walsrode geht davon aus, dass der Landkreis auf dieser Grundlage eine Zulässigkeitserklärung für die vorgesehenen baulichen Anlagen abgibt.

Der in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird (bei weitem) nicht erreicht, vgl. dazu Flächenbilanz in Abschnitt 10. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Es wird jedoch unbenommen der Regelungen des § 13 a BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, die sich auf die konkreten planbedingten Auswirkungen beschränkt, sprich insbesondere die Fragen des Artenschutzes sowie den Ersatz abgängiger Bäume behandelt. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange berücksichtigt.

2 Veranlassung und Ziel sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung

2.1 Planungserfordernis und allgemeine Zielsetzungen

Nach der Nutzungsaufgabe des Freibades 2007 und der erfolgten Renaturierung einer nördlichen, in der Fulde-Niederung gelegenen Fläche, rückt die Frage der Nachnutzung der südlichen Freibadflächen in den Mittelpunkt. Das „Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal“ (2008), sieht für den Bereich oberhalb der Böschung die Schaffung eines öffentlich nutzbaren, naturnahen Freiraums unter Erhalt des alten Baumbestandes und Rückbau der Gebäude vor, vgl. dort Abschnitt 10.2. Danach könnte das Ziel, die ökologische Funktionsfähigkeit und die Landschaftsbildqualität aufzuwerten, auch mit einer behutsamen Bebauung und geringfügiger Versiegelung erreicht werden, sofern negative Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche vermieden werden.

Das an die Stadt Walsrode herangetragene Nutzungskonzept, siehe Einleitung, entspricht den Anforderungen des Rahmenkonzepts. Zwar ist ein über den Bestand hinausgehendes Maß an Versiegelung erforderlich, um dem Nutzungszweck gerecht zu werden, jedoch können die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes, über entsprechende Regelungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dies gewährleistet der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag.

Planungsanlass ist vor allem - auch mit Blick auf den zum 01.08.2013 entstehenden Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz - der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder mit besonderem Förderungsbedarf, hier: Frühförderung sowie Sprachheilung, dem in Walsrode in bestehenden Einrichtungen nicht nachgekommen werden kann.

Im Stadtgebiet gibt es derzeit keine Krippen, die einen besonderen Förderungsbedarf abdecken, mit Ausnahme einer Krippe, die bereits derzeit von der Lebenshilfe betrieben wird, die jedoch nicht barrierefrei zu erreichen und insofern nicht anforderungsgerecht ist. Daher soll am Standort ein „Frühförderzentrum“ angesiedelt werden.

In einem zweiten, späteren Bauabschnitt ist der Bau von Seniorenwohnplätzen, vornehmlich für Menschen mit Handicap, für max. 24 Bewohner vorgesehen. Auch hierfür besteht Bedarf. Der Standort eignet sich mit Blick auf seine ruhige, dem Grünen zugeordnete und dennoch stadtkernnahe Lage, insbesondere da beide Einrichtungen ggf. gemeinsam betrieben werden können.

2.2 Konkrete städtebauliche Ziele und zu erwartende Auswirkungen

Am Ende der Straße Am Waldbad befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der drei Funktionen hat bzw. hatte: Er diente während der Badesaison den Freibadnutzern, er dient untergeordnet dem Kindergarten und er dient Ausflüglern / Naherholungssuchenden als Ausgangspunkt in Richtung Stadtwald Eckernworth / Fuldeniederung sowie den Anliegern.

Während letztere Nutzungen geringen Zielverkehr mit sich bringen, führte die Freibadnutzung temporär zu einem hohen Verkehrsaufkommen, das den Anliegerweg Am Waldbad stark belastete. Nicht nur mit Blick auf Störungen im Landschaftsschutzgebiet, sondern auch mit Blick auf das im Übrigen ruhige Wohnumfeld entsprach das Besucheraufkommen des Freibades somit nicht idealen städtebaulichen Ordnungskriterien.

Künftige städtebauliche Zielsetzung ist es, den Parkplatz aufgrund seiner räumlichen Zuordnung zum LSG „Böhmetal“ vornehmlich für Naherholungssuchende verfügbar zu machen, die als Startpunkt für Ausflüge den renaturierten Abschnitt der Fulde wählen. Darüber hinaus wird der Parkplatz auch künftig dem geplanten Kindergarten dienen, was in der Praxis angesichts von 70 verfügbaren Stellplätzen problemlos realisierbar ist. Siehe hierzu näher Abschnitt 7.4.

Für den südlichen Teil der Freibadfläche strebt die Stadt im Einklang mit dem Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal eine behutsame Bebauung an. Dabei bemisst sich für die Stadt Walsrode die Zulässigkeit einer Bebauung konkret an der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt das geplante Projekt folgende Standortvoraussetzungen:

- Die geplante Sondernutzung fügt sich in die durch Gemeinbedarfeinrichtungen (Kindergarten, Hallenbad), großzügige Grün-, Wald- und Wasserflächen und damit verbundene Erholungseignung geprägte Nutzungsstruktur hervorragend ein.
- Mit der vorgesehenen Nutzung erfolgt eine Nachnutzung des brach liegenden Freibadareals, die das Gemeinbedarfsangebot der Stadt Walsrode anforderungsgerecht ergänzt.
- Die geplante Bebauung im Südteil des ehem. Freibades erlaubt eine klare bauliche Abgrenzung zur Niederungsebene der Fulde unter weitestgehendem Erhalt des Großbaumbestandes.
- Gleichzeitig kann der westliche, tiefer liegende Teilbereich als verbleibende naturnahe Freifläche und damit als Pufferfläche in das Konzept integriert werden.

- Grundriss und Maßstab der Baukörper heben sich von üblicher Wohn- oder Gewerbenutzung ab und lassen die dem Standort entsprechende Sondernutzung erkennbar werden.
- Durch eine dem Umfeld angepasste farbliche und sonstige Gestaltung kann i.V.m. dem Gehölzerhalt ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.
- Das regelmäßige Verkehrsaufkommen während der Woche ist gering, etwaiger Besuchsverkehr zur geplanten Seniorenwohnanlage fällt vornehmlich auf das Wochenende, wo im Gegenzug kein Zielverkehr zu den künftig zwei Kindergärten zu erwarten ist.

Zusammenfassend ermöglicht die projektierte Nutzung nicht nur eine Berücksichtigung des sensiblen naturräumlichen Umfeldes, sondern auch des Wohnumfeldes und der Erschließungssituation.

Eine Untersuchung planungsbedingter Lärmimmissionen in Bezug auf die Zufahrtstraße, die Parkplatznutzung und die Freiflächennutzung wird angesichts der konkreten vorhabenbezogenen Nutzungsfestlegung und der daraus resultierenden klaren Abgrenzung geringer verkehrlicher Emissionen als nicht erforderlich angesehen, siehe dazu auch Abschnitt 9.

3 Naturräumliche Rahmenbedingungen und Fachplanungen

3.1 Landschaftsschutzgebiet „Böhmetal“

Während das außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück des Therese von Plato-Kindergartens einschl. Parkplatz mit der 3. Änderung der Verordnung zum LSG „Böhmetal“ Nr. Fal 16 vom 07.02.1084 aus dem Schutzgebiet entlassen wurde, befindet sich das Plangebiet vollständig im Landschaftsschutzgebiet³. Die Verordnung trat am 15.12.1976 in Kraft (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg Nr. 24). Zur Abgrenzung siehe Planzeichnung, nachrichtliche Übernahme.

In § 26 des aktuellen Bundesnaturschutzgesetzes werden Sinn und Zweck eines LSG erläutert:

§ 26 Landschaftsschutzgebiete

(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

³ Es sei mit Blick auf die aktuelle LSG-Abgrenzung darauf hingewiesen, dass auch die östlich der Straße Am Waldbad gelegene Gärtnereifläche mit gleicher Änderung aus dem LSG entlassen wurde.

- (2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Aktuell beinhaltet die Zielsetzung einer LSG-Ausweisung also auch die Entwicklung oder Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Konkretisierung des gesetzlichen Schutzzwecks ist in der Verordnung zum LSG „Böhmetal“ von 1976 nicht formuliert, da dies nach dem damals gültigen Reichsnaturschutzgesetz von 1935 noch nicht gefordert war, womit die damalige Einbeziehung der Bebauung und der Sportanlagen möglicherweise zu begründen ist.

Die Verordnung zum LSG „Böhmetal“ enthält neben einer Reihe von präventiven und absoluten Veränderungsverboten mit Erlaubnisvorbehalten in § 2 auch die Möglichkeit einer Zulässigkeitsklärung gemäß § 3 durch die Untere Naturschutzbehörde.

Veränderungen (u.a.), die einer vorherigen Zulässigkeitsklärung bedürfen:

- die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Verkaufseinrichtungen, Absperrungen,
- die Errichtung von Lager-, Camping-, Badeplätzen oder sonstigen ortsfesten Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen,
- Veränderung der Bodengestalt,
- die Veränderung oder Beseitigung von Gehölzen außerhalb des Waldes oder von Teichen
- Umwandlung von Wald oder Aufforstung waldfreier Flächen.

Ausgenommen von den Verboten und Vorbehalten ist gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung u. a. die Ausübung der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im LSG setzt somit voraus, dass ein Antrag auf Zulässigkeitsklärung bezüglich des Vorhabens gestellt wird. Dies sollte unter Bezugnahme auf das Rahmenkonzept, das die naturräumlichen Entwicklungsziele für den Bereich Eckernworth-Fuldetal innerhalb des LSG modifiziert und präzisiert, erfolgen.

Im Abgleich mit der intensiven Vornutzung, die nicht nur den – hier baulich überplanten – Bereich oberhalb der Böschung sondern in ganz erheblichem Maße den Niederungsbereich der Fulde betraf und damit die Ausdehnung des LSG erheblich einschränkte, ist nunmehr festzustellen:

Nach der Renaturierung der Fulde kann sich der Niederungsbereich im hier betroffenen Landschaftsteilraum wieder auf 40 bis 60 m Breite ausdehnen und somit seinen gesetzlich vorgesehenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen entsprechen. Wie in Abschnitt 3.2 weiter dargelegt, hat die vorgesehene Planung weder Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche noch widerspricht sie den konkreten Zielkriterien des Rahmenkonzeptes.

Insofern geht die Stadt Walsrode in der Gesamtabwägung davon aus, dass das konkrete Bauvorhaben auf Grundlage einer Zulässigkeitsklärung durch den Landkreis Heidekreis, UNB, umsetzbar ist.

3.2 Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal

Entsprechend des Rahmenkonzeptes Eckernworth-Fuldetal ist es oberstes Planungsziel der Stadt Walsrode, negative Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche zu vermeiden. Die Bereiche ergeben sich aus den Karten 1, 4 und 6 des Rahmenkonzeptes.

- Karte 1 stellt die Biotoptypen dar. Außer einem kleinen Feldgehölz an der Südwestkante des Plangebietes sowie den Großbäumen im Böschungsverlauf finden sich ausschließlich Biotoptypen mit geringer Bedeutung. Erst nordwestlich des Plangebietes grenzen nach § 28 a/b NNatG geschützte Sumpfbiotope an, jedoch abgeschirmt durch einen Gehölzstreifen.
- Karte 4 stellt die Landschaftsbildsituation dar. Danach finden sich Bereiche mit hoher Landschaftsbildqualität erst westlich (Sumpfkomples) und östlich (Nasswiese) des Geltungsbeereichs. Im Bereich der Geländekante im Plangebiet selbst wird der alte Baumbestand gesondert hervorgehoben.
- Karte 6 beinhaltet das Zielkonzept. Für das Plangebiet bedeutet das die Umgestaltung des Areals in einen öffentlich nutzbaren, naturnahen Freiraum sowie den Erhalt des alten Baumbestandes und die gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung im Bereich des Parkplatzes.

Mit Bezug auf die Planung gilt: Negative Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche sind nicht erkennbar. Zwar ist die Fällung zweier Großbäume (am Ostrand des Plangebietes) unvermeidbar, jedoch kann dies ausgeglichen werden. Die Retentionsfunktion wurde mit der Renaturierung der Fulde bereits maßgeblich verbessert, die Planungskonzeption führt hier zu keinen Beeinträchtigungen.

Grundsätzlich gilt mit Blick auf die Ergebnisse des Rahmenkonzeptes: Die Vornutzung des südlichen Teils des Freibadareals hatte hier zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Qualitäten geführt. Im Vergleich zu den übrigen innerhalb des Rahmenkonzeptes betrachteten Flächen im LSG hat das Plangebiet nur einen nachgeordneten naturschutzfachlichen Wert (überwiegend: Wertstufe 1). Die Böschungskante schafft eine klare Abgrenzung zu den renaturierten und damit wertvolleren Flächen. Gehölze grenzen wertvolle, außerhalb des Plangebietes liegende Biotope zusätzlich ab.

Als darüber hinausgehende Zielkriterien gemäß der naturschutzfachlichen Bedeutung des Untersuchungsraumes und des naturschutzrechtlichen Tatbestands des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes sind zu nennen⁴:

- Landschaftsbild, hier: Bewahrung der charakteristischen naturräumlichen Gegebenheiten – die Fuldeniederung, die nach Süden leicht ansteigt und nach Norden durch die überwiegend bewaldete, markante Geländekante begrenzt wird und der alte Waldbestand geben dem Raum seinen besonderen Reiz und stellen dessen besondere Eigenart dar.
- Als besonders schutzwürdige / schutzbedürftige Biotoptypen sind anzusprechen: die artenreichen Wiesen zwischen dem ehemaligen Freibad und der Verdener Straße., östlich des Plangebietes. Der Bereich westlich des ehemaligen Freibades wurde bereits im LRP (Landkreis SFA 1995) so schutzwürdig eingestuft, dass er die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 NNatG erfüllt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Landkreis SFA 2000) ist dieser Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.
- Aus bodenkundlicher Sicht besitzen die Böden mit nassen Standorteigenschaften in der Fuldeniederung eine allgemeine bis besondere Bedeutung.
- Durch den Rückbau des Freibadgeländes mit naturnaher Verlegung der Fulde wird die besondere Eigenart des Landschaftsraumes an dieser Stelle wieder entwickelt und die natürliche Ausdehnung des Fuldetales teilweise wieder hergestellt.
- In ihrem Gesamtverlauf ist die Fulde als EU-relevantes Gewässer eingestuft. Durch den Rückbau des ehemaligen Freibadgeländes wurde bereits ein Teilabschnitt der Fulde renaturiert. Aufgrund der Einstufung als EU-relevantes Gewässer sind die Fulde und ihre Auenbe-

⁴ vgl. Rahmenkonzept Eckernworth-Fuldetal, Abschnitt 8.3, Zielkriterien.

reiche zu erhalten und zu entwickeln, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Bedeutung als Retentionsraum und für den Hochwasserschutz.

Erkennbar ist, dass die Zielkriterien das Plangebiet nicht unmittelbar betreffen und dass von den geplanten Nutzungen keine Beeinträchtigung der Zielerfüllung ausgehen wird, auch nicht in Bezug auf das LSG. Zusammenfassend steht die Planung dem Rahmenkonzept somit nicht entgegen.

3.3 Überschwemmungsgebietsplanung

Nach § 92 a des Nds. Wassergesetzes (NWG) ist für die Fulde ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich zu übernehmen, da sie als Gewässer eingestuft ist, bei dem „durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind“. Grundlage für die Gebietsabgrenzung ist die Vorordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Fulde des Landkreises, rechtswirksam seit dem 29.01.2010, siehe Planzeichnung, nachrichtliche Übernahme.

Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Flächen, die überschwemmt werden (können) sowie der Erhalt der Funktion als Rückhalteflächen. Bezüglich des Geltungsbereichs ist davon nur die Wegeverbindung entlang des Ochsenmoorgrabens betroffen. Für die geplante Bebauung besteht aufgrund der Topografie keine ersichtliche Gefahr. Der allgemeine Hinweis IV macht auf die mit dem Überschwemmungsgebiet verbundenen Auflagen, insbesondere die Unzulässigkeit von Geländeerhöhungen / Aufschüttungen, aufmerksam.

Das Zielkonzept des Rahmenkonzepts fordert die Wiederherstellung der Retentionsfunktion im Bereich des ehem. Freibades, siehe auch vorne Abschnitt 3.2. Gemäß rechtswirksamer Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes gehört auch der tiefer gelegene Teil des Plangebietes (sog. Sukzessionsfläche) nicht zum Überschwemmungsgebiet, der oberhalb der Böschung gelegene Teil kann ohnehin nicht überschwemmt werden. Sollte dennoch eine Überschwemmung der Sukzessionsfläche eintreten, ist keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses erkennbar, da keine bauliche oder sonstige Nutzung dort vorgesehen ist.

Zusammenfassend gilt: Das geplante Baugebiet selbst ist kein potentieller Rückhalteraum. Die verbleibende naturnahe Fläche im Westteil des Geltungsbereichs steht der Retentionsfunktion nicht entgegen.

4 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Die Planungsvorstellungen der Lebenshilfe korrespondieren generell mit den Vorstellungen der Stadt Walsrode bezüglich der Nachnutzung des Südteils des ehem. Freibadareals. Die Lage des geplanten Frühförderzentrum begründet sich im Besonderen in der räumlichen Zuordnung zum Therese von Plato-Kindergarten, der keine Krippe besitzt. An alle anderen Kindergärten in der Kernstadt und in den Ortschaften ist eine Kinderkrippe angeschlossen, wenngleich keine dieser Einrichtungen für eine besondere Förderung ausgelegt ist, siehe dazu oben Abschnitt 2.1.

Für die geplante Seniorenwohnanlage ist neben den ebenfalls bereits in Abschnitt 2.1 genannten Kriterien besonders die Nähe zum geplanten Frühförderzentrum als Standortkriterium maßgebend, da langfristig eine Verbindung beider Einrichtungen im Sinne des Mehrgenerationenmodells / Großelternmodells, speziell für Menschen mit Handicap, denkbar ist.

Aufgrund der dargelegten Standorteignung für beide Teilvorhaben und weil landschaftsökologische Konflikte weitestgehend ausgeschlossen werden können, hat die Stadt Walsrode auf die detailliertere Untersuchung alternativer Standorte verzichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs setzen die Standortbedingungen und die reduzierte Flächenverfügbarkeit einen engen Rahmen, so dass sich wesentlich unterscheidende interne Lösungen nicht aufdrängen.

5 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,46 ha, davon sind ca. 0,65 ha Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zeichnerisch gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt in der Gemarkung Walsrode, Flur 5 und 6 folgende Flurstücke: 214/11, 91/4, 91/6, 281/2, 244/15, alle zum Teil, sowie vollständig: 278, 242/13, 245/7, 242/14, 389/213, 245/4, 390/213, 213/3, 393/213, 213/2. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des VEP umfasst damit den baulich geprägten Bereich des ehemaligen Freibades, der in Richtung Norden durch die Großbäume (Eichen, Buchen) und die zur Fuldeniederung hin abfallende Böschung in der Örtlichkeit klar abgegrenzt ist, siehe folgende Abbildungen, zzgl. etwa eines Drittels der bestehenden Parkplatzfläche, das künftig ausschließlich den geplanten Vorhaben dienen soll. Der Böschungsverlauf ist voraussichtlich im Rahmen der Baugebiets- / Grundstücksabgrenzung in der Örtlichkeit einzumessen.

Noch vorhanden sind die Funktionsgebäude des Bades sowie ein Wohnhaus, das abgerissen wird. Das Bad wurde mit Ende der Badesaison 2007 geschlossen, das eigentliche Schwimmbcken und die technischen Anlagen, nördlich der Böschung und damit in der Niederung gelegen, wurden zurückgebaut, die Fulde wurde in diesem Bereich renaturiert⁵, vgl. Abb. 2. Die Maßnahme ist abgeschlossen. Diese Flächen liegen außerhalb des Plangebietes.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs, außerhalb des VEP, liegt tiefer. Der Bereich wurde als Liege- und Spielfläche genutzt, siehe Abb. 3.



Abb. 1: Freibad oberhalb der Böschung



Abb. 2: Renaturierter Fuldeverlauf

⁵ vgl. Genehmigungsunterlagen der Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters mbH, Celle: Renaturierung der Fulde im Bereich des ehemaligen Freibades, November 2008 - auf Basis des Renaturierungskonzeptes (unveröffentlicht) von Kaisers & Peters, 2008.



Abb. 3: Westliches Plangebiet in Tieflage



Abb. 4: Parkplatz

Das öffentliche Wegeflurstück 278 wird zur Sicherung der Erschließung des Planungsgrundstücks ebenfalls gemäß § 12 (4) BauGB mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Im östlichen Bereich umfasst das Plangebiet den angrenzenden Parkplatz, mit aktuell 70 Stellplätzen insgesamt, siehe Abb. 4, von dem etwa 1/3 der Fläche Teil des VEP sind. Mit in den Geltungsbereich einbezogen wird zudem der Ochsenmoorgraben, um ggf. dort landschaftsökologische Maßnahmen sowie erforderliche Entwässerungsanlagen absichern zu können, sowie weitere dort angrenzende Wege- und Fahrflächen, um diese zu sichern.

Hinweise darauf, dass im Plangebiet sonstige Hindernisse oder Untergrundverhältnisse vorliegen, die eine Bebauung verhindern oder wesentlich erschweren würden, sind nicht bekannt. Gleiches gilt für Altablagerungen. Westlich des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde dokumentiert, siehe dazu allg. Hinweis II. Da in der Umgebung westlich der Planungsfläche vorgeschichtliche Grabhügel und Siedlungsspuren bekannt sind, sind Erdarbeiten im Plangebiet von einem Sachverständigen für Archäologie zu begleiten. Hierzu wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

6.1 Raumordnung

Das RROP 2000 weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu, das zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung seines Einzugsbereiches bereitzustellen hat. Gleichzeitig ist die Versorgungsaufgabe von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen.

Walsrode wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ definiert. Zudem erhält die Stadt die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ und „Erholung“.

Allgemein fordert das RROP 2000, siehe Abschnitt A 3.7: „In Abhängigkeit von der Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur, der sozialen Belange einzelner Bevölkerungsgruppen und deren Mobilität sollen das Netz der sozialen Dienste und die sozialen Leistungen so spezifiziert, dezentra-

lisiert und ggf. durch mobile Dienste ergänzt werden, dass für alle Bevölkerungsgruppen ausgewogene Lebensverhältnisse erreicht werden“.

Vor dem Hintergrund dieser Funktionszuweisungen ist erkennbar, dass die geplanten Nutzungen, die sowohl Kinder als auch ältere Menschen ansprechen, sich in das raumordnerisch vorgegebene Aufgabenspektrum vollständig einfügen.

Zu prüfen ist darüber hinaus, ob die geplanten Festsetzungen den Darstellungen des RROP widersprechen:

Das RROP 2000 sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine weiteren (zeichnerischen) Darstellungen vor, sondern eine Darstellung als Baufläche (das seinerzeitige Freibad berücksichtigend).

Die westlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche werden als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Diese werden jedoch durch die Planungen und deren Auswirkungen nicht berührt, wie durch die Abschnitte 3.1 bis 3.3 dieser Begründung, s.o., nachgewiesen wurde.

Insofern ist insgesamt eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

6.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode vom Mai 1980 i.V.m. seinem Erläuterungsbericht stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“ dar, überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebietes. Der Parkplatz ist auch als solcher im Flächennutzungsplan dargestellt, inklusive der Fläche des Kindergartengrundstücks Therese von Plato. Auch diese Flächen werden als im LSG liegend dargestellt. Tatsächlich liegt das Kindergartengrundstück nicht mehr im LSG, siehe dazu auch oben Abschnitt 3.1.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass der Flächennutzungsplan zu ändern wäre, worauf jedoch im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann. Stattdessen muss zu gegebener Zeit eine Anpassung erfolgen.

6.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Die Nachbargemeinden werden im Verfahren beteiligt.

7 Vorhabensbeschreibung

Lage und Umfang des geplanten Vorhabens mit den zwei Bauabschnitten Krippe und Seniorenwohnen sind dem VEP zu entnehmen, ebenso die geplante interne Erschließung mit vorläufiger Feuerwehraufstellfläche sowie die Zuordnung der Stellplätze am östlichen Rand.

In Ergänzung dazu können zum jetzigen Zeitpunkt folgende Angaben zu den baulichen Anlagen gemacht werden (Quelle: Planungsgruppe Niemeyer):

Nutzung Geb. 1: Integrative Kindertagesstätte

- Kinderkrippe
- Sprachheilkindergarten
- Frühförderung / Beratungsstelle
- Seminarräume im Obergeschoss

Nutzung Geb. 2: Seniorenwohnen

- Senioren Hausgemeinschaften oder
- Seniorenwohnungen

Die Grundflächen der Gebäude werden jeweils 800 bis 850 m² betragen. Es sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, wobei darüber hinaus der Ausbau des Dachgeschosses nicht geplant ist. Es werden geneigte Dächer vorgesehen (Sattel- und Pultdächer) mit 15- bis 30 Grad Neigung. Für untergeordnete Bauteile / Nebenanlagen werden Flachdächer geplant. Die Gründung wird voraussichtlich gem. Bodengutachten mit Streifenfundamenten erfolgen. Hierzu wird zeitnah ein Bodengutachten eingeholt. Als Fassadenmaterialien sind Putz, Verblendmauerwerk und Holz vorgesehen. Mit Blick auf eine zielgruppengerechte Gestaltung der Krippe könnten farbige Fensterrahmen eine Möglichkeit sein, die Fassade aufzulockern.

Weitere Angaben zur konkreten Umsetzung des Vorhabens können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da die Bauantragsplanung parallel zu dieser Bauleitplanung läuft. In Ergänzung der Festsetzungen erscheinen diese Angaben jedoch hinreichend, um das Vorhaben beurteilen zu können. Insbesondere ergänzende Vorgaben zur baulichen Gestaltung können erforderlichenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden.

8 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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. Zwar wären die Nutzungen u.U. auch in einem allgemeinen Wohngebiet, WA, nach § 4 BauNVO unterzubringen, jedoch soll am vorliegenden Standort eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen werden, um diesen für Nutzungen mit besonderen Standortanforderungen zu eröffnen. Aufgrund der dementsprechenden Einschränkung des Nutzungskataloges wäre daher eine WA-Festsetzung verfehlt.

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.

Die Festsetzungen geben konkret und abschließend die Ansiedlungsziele des Vorhabensträgers wieder. Sonstige, darüber hinausgehende oder anders ausgerichtete Nutzungen sind unzulässig. Es sei nochmals betont, dass das Baugebiet SO 1 sehr kurzfristig umgesetzt werden soll, das Baugebiet SO 2 dahingegen eine langfristige Planung darstellt. Zeitliche Regelungen zur Umsetzung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Diese konkreten vorhabensbezogenen 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 vorhabensbezogene Baugebiete nach §§ 2-11 BauNVO, sind u.a. Voraussetzung für die Neubebauung im LSG bzw. die dafür erforderliche Zulässigkeitserklärung der Unteren Naturschutzbehörde, da unverhersehbare Modifikationen und Variationen von Bebauung und Nutzung damit ausgeschlossen werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,45 festgesetzt, d.h. max. 45% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-)Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,675 überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten.

Die zu erwartende Versiegelung ist bei beiden Teilbaugebieten etwa gleich. Das kleinere der beiden ist SO 1 mit ca. 2.750 m² Fläche. Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche für bauliche (Haupt-)Anlagen von 1.240 m². Inklusive von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO könnte eine Versiegelung von ca. 1.850 m² entstehen. Zu erwarten ist überschlägig:

Interne Zufahrt gebäudenahen Stellplätzen: max. 400 bis 500 m²

Östliche Stellplatzfläche, anteilig (1/2): ca. 300 m²

Sonstige Nebenanlagen / Nebenflächen: max. 100 bis 200 m².

Inklusive des Gebäudetraktes mit max. 850 m² Grundfläche ergeben sich somit ca. 1.850 m². Die zulässige Grundflächenzahl in SO 1 (und ebenso im ca. 3.000 m² großen SO 2) würde also eingehalten. Gleichzeitig stellt die GRZ eine Beschränkung dar, um insbesondere weitere Nebenanlagen einzudämmen. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann angesichts des Vorhabenbezugs verzichtet werden.

Es gilt Zweigeschossigkeit als zulässig, sprich zwei Vollgeschosse. Dies ist erforderlich, um das wirtschaftlich erforderliche Raumprogramm auf der begrenzten Fläche unterzubringen. Das gilt für beide Teilbaugebiete. Der nach NBauO § 2 (4) zulässige Dachgeschossausbau wird hingegen ausgeschlossen, da dessen Realisierung auch mit den Anforderungen an möglichst barrierefreies Bauen nicht vereinbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Zweigeschossigkeit, die damit oberhalb der Geschossigkeit der umgebenden Bebauung liegt, vertretbar, da das Plangebiet keine unmittelbare Berührung mit der umgebenden Bebauung hat. Vielmehr stellt es einen zwar städtebaulich integrierten, jedoch kleinräumig eigenständigen Bereich dar, der durch die umgebenden Grünstrukturen nach Nor-

den (zum LSG) und nach Westen / Süden / Südwesten (zur angrenzenden Bebauung) wirksam abgeschirmt wird.

Mit Blick auf den unzulässigen Dachgeschossausbau ist die ergänzende Festsetzung einer maximalen Bauhöhe (z.B. Oberkante Gebäude oder Firsthöhe) verzichtbar.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wird eine Abgrenzung der überbaubaren Fläche vorgenommen, die hinreichende Abstände zu den zu schützenden Bäumen (Kronenbereich) sichert, aber auch erforderlichen Entwicklungsraum ermöglicht, da eine konkrete Festlegung von Außenanlagen, Fahrwegen und internen Parkflächen über die Festsetzungen hinaus nicht erforderlich ist. Bindend wird insofern der VEP i.V.m. dem Durchführungsvertrag. Somit ergibt sich aus der räumlich beengten Grundstückssituation in Verbindung mit der Baugebietsteilung (SO 1 / SO 2) ein konkreter vorhabensbezogener Rahmen für die Lage möglicher Baukörper gemäß Lageplan Büro Niemeyer, sh. VEP.

8.4 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Stadtstraße Am Waldbad und die sich daran anschließende, dem Vorhaben zugeordnete Stellplatzfläche. Da die Stellplatzfläche bisher nicht öffentlich gewidmet ist, müssen Wegerechte eingeräumt werden, um die Erschließung des Planungsgrundstücks öffentlich-rechtlich zu sichern. Hierzu wurden bzw. werden Regelungen in den Durchführungsvertrag und den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.

An dieser Stelle befindet sich ein Geländeversatz von ca. 1,5 m, d.h. das Planungsgrundstück liegt oberhalb des Niveaus des Parkplatzes. Die konkrete Bauantragsplanung / Ausbauplanung wird dies berücksichtigen. Es bedarf dazu Erdbewegungen, um eine gleichmäßige standortangepasste Steigung der Erschließungsstraße auf dem Grundstück, siehe unten, sicher zu stellen. Hierzu hat die Kommunal Service Böhmetal AöR auf Folgendes hingewiesen: In diesem Bereich befinden sich öffentliche Regenwasserkanäle. Falls die genannten Erdbewegungen tatsächlich durchgeführt werden, ist darauf zu achten, dass die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle eine Mindestüberdeckung zur Verteilung der Verkehrslasten erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, sind diese Kanäle mit entsprechenden Schwerlastrohren neu zu verlegen bzw. ganz umzulegen. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die noch in der Entwurfsfassung vorgesehene und über eine textliche Festsetzung zur abschnittsweisen Kfz-Benutzung des Geh-/Radweges abgesicherte, Anbindung von Nebenanlagen / Carports nördlich des geplanten Hauptbaukörpers wird zur Endfassung auf Hinweis der Kommunal Service Böhmetal AöR gestrichen, da diese Anbindung aufgrund der örtlichen Geländebeziehungen und im Sinne eindeutiger verkehrlicher Verhältnisse nicht umsetzbar ist.

Das dem Vorhaben künftig dienende Drittel des Stellplatzes wird in den VEP einbezogen. Der übrige Bereich wird als Verkehrsfläche, ohne nähere Spezifizierung, festgesetzt. Die Fläche soll u.a. der Unterbringung einer Wendeanlage als Endpunkt der Straße Am Waldbad dienen, der Fortsetzung / Verbindung der festgesetzten Fußwegverbindung in bzw. aus Richtung Norden sowie weiterhin als Parkplatz. In welchem Umfang und in welcher genauen räumlichen Zuordnung diese Einzelnutzungen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche realisiert werden, kann der Ausbauplanung vorbehalten bleiben. So ist es z.B. denkbar, dass die erforderliche Wende-

möglichkeit über hinreichend breite (für das Müllfahrzeug bemessene) Fahrgassen des Parkplatzes gesichert wird, ggf. auch in baulicher Verbindung mit der angrenzenden, dem Vorhaben zugeordneten Stellplatzfläche. Der Grundstücksanschluss ist bei der Ausbauplanung der öff. Flächen somit zu berücksichtigen. Die Höhenverhältnisse am vorgesehenen Anschlusspunkt stehen dem nicht entgegen. Genauere Regelungen zur Ausgestaltung und Nutzung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die dem Vorhaben zugeordnete Stellplatzfläche umfasst ca. 1/3 des gesamten, bisher öffentlichen Parkplatzes. Damit werden dem Vorhaben unter Berücksichtigung des erforderlichen Grundstücksanschlusses, der voraussichtlich im südlichen Bereich der Stellplatzfläche erfolgen wird, siehe VEP, ca. 20 Stellplätze zugeordnet. Der gesamte Parkplatz umfasst derzeit ca. 70 Stellplätze. Dies überschreitet die Anzahl erforderlicher Stellplätze nach NBauO und genügt den praktischen Anforderungen, zumal auf dem Vorhabensgrundstück noch weitere Stellplätze entstehen sollen und müssen (für Personen mit Mobilitätseinschränkungen etc.).

Die bisherige Nutzung als Freibadparkplatz entfällt hingegen. Die dem Therese von Plato-Kindergarten bauordnungsrechtlich zugeordneten notwendigen Stellplätze befinden sich entlang der Ostseite des Kindergartengrundstücks.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes wird eine gebietsinterne private Wegeverbindung gelegt, die zusammen mit dem Weg auf Flurstück 278 einen Rundweg bildet, der insbesondere brandschützerischen Anforderungen gerecht wird. Es wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanungen zu prüfen sein, ob der Weg auf Flurstück 278 nur als Fuß-/Radweg sowie (öffentlich gewidmeter) Notweg (für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge) ausgebildet wird, oder der „regulären“ Kfz-verkehrlichen Grundstückerschließung (hier vornehmlich zu Gunsten von SO 2) dienen soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt beides zu. Auch dazu erfolgt eine konkrete Regelung im Durchführungsvertrag.

Querschnitt und Radien der Wege sind für die Feuerwehr ausreichend. Vom internen Erschließungsweg aus können, z.B. zwischen den überbaubaren Flächen, Aufstellflächen für die Feuerwehr entwickelt werden. Ebenso kann bei Bedarf gebietsintern eine Wendeanlage angelegt werden, z.B. für die Müllentsorgung, siehe Abschnitt 7.6.

Insgesamt ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Anforderungen an den Vorhabenbezug werden durch die Festsetzungen in Verbindung mit dem VEP und den zu schließenden Durchführungsvertrag hinreichend erfüllt.

8.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Grundsätzlich ist eine örtliche Versickerung anfallenden Regenwassers anzustreben. Im vorliegenden Fall wird dies jedoch nicht möglich sein, da die Grundwasserstände – trotz der gegenüber der Fulde-Niederung erhöhten Lage der geplanten baulichen Anlagen – dem entgegenstehen. Beleg hierfür ist die problematische Grundwassersituation des mit Keller versehenen am Standort befindlichen Wohnhauses.

Daher sieht die Planung eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in die nächstgelegene Vorflut, hier den Ochsenmoorgraben vor. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass die natürliche

Abflussmenge nicht erheblich überschritten wird⁶. Eine Einleitmenge von 5 m/s*ha wird hier als praktikabel angesehen. Ggf. muss dies in der konkreten Ausbau- und Entwässerungsplanung modifiziert werden. Das heißt, es sind je nach konkretem Versiegelungsumfang (max. sind gemäß Bebauungsplan in den geplanten Sondergebieten zusammen ca. 3.900 m² möglich) Vorkehrungen für eine Regenrückhaltung zu treffen, z.B. über einen aufgeweiteten Kanalquerschnitt. Die Höhenverhältnisse lassen einen Anschluss an den Ochsenmoorgraben zu, das Planungsgrundstück liegt ca. 1 bis 2 m über Grabenniveau. Bei der Verlegung der Leitung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wurzelbereich der Großbäume im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird. Grundlage für die Bemessung der Regenrückhalteanlage ist das DWA-Arbeitsblatt A 13, Stand 2006. Für die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n < 0,2$) des Dt. Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen. Die Einleitung ist erlaubnispflichtig.

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

8.6 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Kommunal Service Böhmetal AöR. Angesichts der erwarteten Nutzungen ist von einem normalen Schmutzwasseraufkommen auszugehen, dass keine nennenswerte Zusatzbelastung für die Kläranlage mit sich bringt.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden bzw. kann das vorhandene Leitungsnetz entsprechend verlängert / erweitert werden.

Hinzuweisen ist auf Folgendes: Im Plangebiet verlaufen Leitungen verschiedener Versorgungsträger.

Das Versorgungskabel der Kabel Deutschland GmbH, das von Südwesten nach Nordosten durch das Baugebiet verläuft, kann aus Sicht der Abteilung Grundstücks- und Gebäudedienste der Stadt Walsrode nach den Bedürfnissen der neuen Nutzung verlegt oder auch gänzlich zurückgebaut werden. Seitens der Stadt Walsrode besteht kein Interesse an einer bestimmten Trassenführung. Insofern obliegt es dem Vorhabenträger bzw. dessen Architekten im Rahmen der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanungen entsprechende Abstimmungen mit Kabel Deutschland herbeizuführen.

Zudem haben die Stadtwerke Böhmetal auf diverse Versorgungsanlagen hingewiesen, im Einzelnen:

Im südwestlichen Teil des Planungsgrundstücks liegt eine Trafostation, die voraussichtlich verlegt werden muss. Dies ist kleinräumig möglich.

Das 20 kv-Kabel, das an die Trafostation anbindet, ist voraussichtlich ebenfalls abschnittsweise zu verlegen, jedoch nur in dem Bereich, der außerhalb der Horizontalbohrung liegt – somit mit vertretbarem Aufwand durchführbar.

⁶ Der natürliche Ablauf in freiem Gelände beträgt 2 l /s*ha. Die dafür erforderliche Rückhaltung wäre jedoch unverhältnismäßig aufwendig, zumal bei dem sich daraus ergebenden kleinen Rohrquerschnitt die Verstopfungsgefahr sehr groß wäre.

Weitere Versorgungsanlagen (Niederspannungskabel), Gasanschluss, Wasserversorgung auf dem Areal müssen voraussichtlich überwiegend stillgelegt und zurückgebaut werden. Diese Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Zu den genannten Maßnahmen und Erfordernissen hat bereits ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen den Beteiligten stattgefunden, weitere Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken werden folgen. Dies wurde verpflichtend für den Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes über den öffentlichen Verkehrsweg ist problemlos möglich, hier: von Osten. Sofern erforderlich müssen Behälterstandplätze oder Bereitstellungsplätze so organisiert werden, dass sie vom Sammelfahrzeug problemlos angefahren werden können, ggf. an der Ostkante des Planungsgrundstücks. Sollte es notwendig sein, private Grundstücksflächen zum Zweck der Entsorgung zu befahren, ist durch die Eigentümer hierfür eine entsprechende Genehmigung zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu erteilen. Zudem ist eine geeignete Wendemöglichkeit auf dem Grundstück zu sichern.

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 nahe gelegene, aber schwer zugängliche Fulde bedarf es nicht.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Walsrode.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die natürliche Abgrenzung des Plangebietes nach Norden über die dort befindliche Böschung wird durch den umfangreichen Bestand an alten Eichen und Buchen in diesem Bereich noch unterstützt. Die Bäume bilden nicht nur per se eine landschaftsbildwirksame Kulisse, sondern sie schirmen die geplanten baulichen Anlagen wirksam gegenüber der Fuldeniederung und gegenüber dem LSG „Böhmetal“ ab.

Um die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden die vor Ort befindlichen Bäume daher einzeln als zu erhaltend festgesetzt. Außerhalb des VEP wird die Fläche mit den zu erhaltenden Bäumen mit der öffentlichen Grünfläche „Sukzessionsfläche“, siehe auch folgender Abschnitt, überlagert, innerhalb des VEP liegen sie im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet. Die Regelungen für den Baumerhalt gelten gleichermaßen für die Bäume innerhalb des VEP wie für die Bäume außerhalb des VEP. Hier besteht kein Anlass für eine Unterscheidung.

Der Bestand wurde eingemessen und konnte dementsprechend konkret festgesetzt werden. Von den markanten Großbäumen können lediglich zwei im östlichen Teil des Teilbaugebietes SO 1 nicht erhalten werden, wobei der östlichere der beiden Bäume alters- und standortbedingt abgängig erscheint.

Für die übrigen Bäume werden umfangreiche Vorgaben gemacht, die nicht nur den langfristigen Erhalt sichern, sondern auch Regelungen während der Bauphase beinhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen und Ablagerungen aller Art sind im Kronen- und Traufbereich um den Stamm unzulässig. Ausnahmsweise darf der zu schützende Radius bis auf minimal 2,50 m um den Stamm reduziert werden, wenn eine Nutzung des Grundstücks unzumutbar erschwert oder ausgeschlossen wird. Im Einzelnen gelten dafür folgende Vorgaben:

- Der unmittelbare Stammbereich in einer Baumscheibe von 2,50 m Radius muss von jedweden Beeinträchtigungen frei bleiben. Geländeänderungen > 5 cm sind unzulässig.
- Bodenbeläge im Wurzelbereich sind ab einem Abstand von 2,50 m Radius zulässig, wenn diese über Geländeneiveau liegen und versiegelte Beläge dabei nicht mehr als 30% des Wurzelbereichs und offene Beläge nicht mehr als 50% des Wurzelbereichs abdecken.
- Wenn Wurzeln bei Abgrabungen im Kronen- und Traufbereich gefährdet sind, sind diese vor Beginn der Erdaushubarbeiten in Handarbeit frei zu legen und fachgerecht zu durchtrennen. Die durchtrennten Wurzeln sind umgehend mit nährstoffreichen und humosen Material anzudecken. Wenn dies nicht sofort möglich ist, sind die freigelegten Wurzeln vor Austrocknung und Frost durch Folienbahnen provisorisch abzudecken.
- Sind Wurzelreduzierungen unumgänglich, ist eine Kronenauslichtung bzw. -einkürzung zwingend erforderlich.
- Bei allen Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich des vorhandenen Baumbestandes sind fachkompetente Mitarbeiter eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes hinzuzuziehen.

Darüber hinaus gelten für die Bauzeit folgende Vorgaben:

- Der Baumstamm ist aus Holzbrettern lückenlos zu verschalen. Dabei sind zwischen Brettern und Stamm geeignete Polsterelemente anzubringen.
- Im Kronenbereich sind druckverteilende Matten (z.B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm dicken Kiesschicht zu verlegen. Alternativ zu den Baggermatratzen kann unter der Kiesschicht ein druckverteilendes Vlies ausgelegt werden.
- Verunreinigungen des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser sind unzulässig.

Baumfällungen dürfen nur in der Zeit zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Diese Regelungen werden textlich festgesetzt und bilden eine dem Standort angemessene, umfangreiche Grundlage für den Baumerhalt. Unter Berücksichtigung der Regelungen zum Baumerhalt sind weitere Erfordernisse für Pflanzvorgaben o.ä. nicht erkennbar. Die weitere Grundstücksgestaltung kann der vorhabensbezogenen Außenanlagenplanung vorbehalten bleiben. Festgesetzt wird mit Blick auf das LSG „Böhmetal“ lediglich die Verwendung standortheimischer Gehölze.

Zum Belang Artenschutz siehe näher Abschnitt 11 dieser Begründung.

8.8 Festsetzungen zur Sukzessionsfläche

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich unterhalb der Böschung eine Freifläche.

Der Bereich ist Bestandteil des LSG „Böhmetal“. Im Gegensatz zu den oberhalb der Böschung gelegenen Flächen kann dieser Teil des Plangebietes räumlich-strukturell den renaturierten Flächen der Fuldeniederung zugeordnet werden und als Teil der Auenniederung entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein u.U. eintretendes Hochwasserereignis (selbst wenn die Fläche nicht zum ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Fulde gehört) sollten Bepflanzungen dabei vermieden werden. Die vorhandenen Großbäume sind zu erhalten, siehe vorheriger Abschnitt. Der Bereich wird der natürlichen Sukzession überlassen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

9 Immissionsschutz

Beide geplanten Nutzungen sind im Grundsatz als wohngebietsverträglich anzusprechen bzw. wären auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, siehe dazu auch oben Abschnitt 8.1. Sensible Nutzungen, wie etwa Krankenhäuser oder Pflegeanstalten, befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Von beiden festgesetzten Teilbaugebieten gehen keine Emissionen aus, die auf eine Unverträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen schließen lassen. Zwar ist für das Teilbaugebiet SO 1 von Außenspielflächen auszugehen, jedoch werden diese vornehmlich nördlich des geplanten Gebäudekörpers liegen, mithin abgewandt von der südlich und südwestlich gelegenen Wohnnutzung. Diese räumliche Lage wurde über Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert. Lage und Gestalt des Gebäudekörpers ist im VEP verbindlich vorgegeben. Zudem ist aufgrund der geringeren Zahl an Kindern davon auszugehen, dass die Lautäußerungen und weitere Geräusche deutlich hinter denen des bestehenden Kindergartens zurückbleiben.

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 keines näheren Belegs dahingehend, dass künftige Lärmemissionen am Standort erheblich geringer ausfallen, als die durch die ehemalige Freibadnutzung verursachten Emissionen. Dies gilt auch und insbesondere für die verkehrlichen Emissionen auf den Zufahrtswegen, insbesondere der Straße Am Waldbad.

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

Insgesamt sind die Belange des Immissionsschutzes daher in der vorliegenden Planung ausreichend beachtet.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	14.600,00 m ²	
Fläche des VEP:	6.400,00 m ²	
davon:	Baugebiet SO 1	2.750,00 m ²
	Baugebiet SO 2	3.000,00 m ²
	Fläche für Stellplätze	650,00 m ²

Flächen außerhalb des VEP:	8.200,00 m ²	
davon:	öffentliche Grünfläche	5.000,00 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	2.000,00 m ²
	öff. Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	800,00 m ²
	Bachlauf Ochsenmoorgraben	400,00 m ²

11 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

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

Mit Blick auf die Vornutzung als Freibadfläche mit baulichen Anlagen und intensiv genutzten Frei- und Grünflächen (Zierpflanzen, Raseneinsaat) bedeutet das, dass - unbenommen der Nichtanwendung der Eingriffsregelung im § 13 a BauGB-Verfahren - auch in der Praxis für diese anthropogen stark beanspruchten Flächen kaum von einem erheblichen Eingriff durch das Vorhaben in den Naturhaushalt auszugehen wäre.

Jedoch rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, vor allem die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Hierzu wurde eine fachgutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Als artenschutzrechtlich relevante Elemente des Naturhaushalts wurden die Altbäume sowie auch die baulichen Anlagen des ehemaligen Bades in Augenschein genommen. Auf Anlage 1 dieser Begründung wird hinsichtlich der Vorgehensweise und Ergebnisse im Einzelnen verwiesen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich einzustufen ist.

Mit Blick auf die Insektenfauna ist ergänzend auszuführen: Da es sich lediglich um Reste der gärtnerischen Anlagen handelt, die zur bestehenden Bebauung (Wohnhaus und Eingangsbäude mit Umkleidekabinen) gehört hatten, besteht kein Anlass, ein besonders reichhaltiges Vorkommen zu erwarten. Zwar können Fluginsekten und deren Prädatoren vorhandene Randstrukturen mit nutzen, jedoch existieren diese im Umfeld des Plangebietes in reichhaltiger Ausstattung in Form von Gehölzsäumen, (Feucht-)Grünland, Bachufern, feuchten Senken und Waldrändern. Damit stehen intakte und sehr attraktive Lebensräume zur Verfügung, die in ausreichender Weise zum Erhalt der jeweiligen Populationen der Insektenfauna im Umfeld des Plangebietes beitragen. Eine Beeinträchtigung der Insektenfauna einschließlich evtl. vorkommender Rote Liste Arten ist aufgrund der relativ strukturarmen Ausstattung der im Plangebiet für konkrete Nutzungen vorgesehenen Flächen nicht zu befürchten. Einer gesonderten und vertiefenden Untersuchung der Insektenfauna bedarf es daher nicht.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG⁷ nicht, ebenso keine Altlasten. Die Vornutzung gibt keinen Anlass, dem Belang weiter nachzugehen. Die Planung kommt dem Belang mit dem allgemeinen Hinweis III hinreichend nach.

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

12 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens eines Nachbarn eine Stellungnahme vorgebracht, die sich – auch mit Blick auf den bestehenden Therese von Plato-Kindergarten – vor allem auf die Steigerung der künftigen Lärmimmissionen sowie auf die Frage der generellen baurechtlichen Zulässigkeit bezog. Hierzu ist zunächst grundsätzlich auszuführen, dass Lautäußerungen von Kindern nicht als Lärmimmissionen angesehen werden, die, etwa wie gewerbliche oder verkehrliche Immissionen, das Erfordernis einer Messung und fachgutachterlichen Beurteilung nach sich ziehen.

Bezogen auf die konkrete Situation ist nicht erkennbar, dass die Planung der Eigenart der angrenzenden Baugebiete widerspricht, auch nicht unter Bezug auf den schon bestehenden Kindergarten. Gründe hierfür sind die Randlage der geplanten Tagesstätte mit räumlicher Ausrichtung der Spielflächen Richtung Norden, abgewandt von der Wohnnutzung, Lage und Gestaltung des Baukörpers sowie die im Vergleich zum bestehenden Kindergarten deutlich geringere Größe bzw. Anzahl der Kinder. Alle diese Rahmenbedingungen werden durch den VEP verbindlich festgelegt. Abschnitt 9 der Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen, die zur Endfassung noch klarstellend ergänzt wurden.

Unabhängig hiervon sind die Stadt Walsrode wie auch der Vorhabenträger künftig an einer harmonischen nachbarschaftlichen Situation interessiert. Der Erhalt der bestehenden Außenmauer des ehemaligen Freibades ist aus konstruktiven Gründen nicht möglich. Stattdessen wird der südliche Gebäudeflügel der KiTa der Lärmabschirmung dienen. In den Durchführungsvertrag wurde eine Regelung zur verbindlichen Anordnung des Hauptspielbereichs nördlich des Gebäudekörpers aufgenommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, hat auf historische Siedlungsspuren in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen und eine sachverständige Begleitung von Erdarbeiten gefordert. Der allg. Hinweis II und die Begründung wurden dazu ergänzt.

Die Untere Wasserbehörde hat auf das Überschwemmungsgebiet der Fulde hingewiesen, in dem keine Aufschüttungen oder sonstige den Wasserabfluss behindernden Maßnahmen vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft für das hier in Rede stehende Plangebiet die Wegeverbindung entlang des Ochsenmoorgrabens. Hier sind planbedingt jedoch keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgesehen, so dass auch dieser Belang nicht berührt wird. Zur Klarheit wird der Plan um einen allgemeinen Hinweis zum Überschwemmungsgebiet ergänzt, ebenso die Begründung um entsprechende Aussagen. Damit wird auch der entsprechenden Stellungnahme des NLWKN, Verden, entsprochen.

Zudem hat die Untere Wasserbehörde klarstellende Ergänzungen zur Drosselung von Niederschlagswasser vor Einleitung in die Vorflut vorgebracht und auf das Abstimmungserfordernis vor Maßnahmenbeginn hingewiesen. Hierzu wurden die Begründung sowie § 5 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mehrere Ver- und Entsorgungsträger sowie das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie haben auf Leitungen im Plangebiet aufmerksam gemacht. Hinweise dazu wurden in die Begründung, Abschnitt 8.6, aufgenommen. Konkrete Regelungen und Maßnahmen zum Umgang mit den Leitungen wurden soweit erforderlich im Durchführungsvertrag getroffen. Unmittelbare Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Der Hinweis des Dachverbandes Aller-Böhme zur Gewässerunterhaltung betrifft die Planung / das Plangebiet nicht unmittelbar und wurde lediglich zur Kenntnis genommen.

Seitens des Fischotterzentrum Hankensbüttel wurde eine vertiefende Betrachtung der Insektenfauna gefordert. Dies wurde mit Blick auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Lebens-

raumstrukturen sowie der relativ strukturarmen Ausstattung der konkret für Nutzungen vorgesehenen Flächen abgelehnt, siehe dazu näher Abschnitt 11 dieser Begründung.

Insgesamt ergaben sich klarstellende Ergänzungen, die keine maßgeblichen, Dritte berührenden, Auswirkungen auf die Planung haben. Dies gilt auch für die Korrektur des § 9 der textlichen Festsetzungen, die mit dem Vorhabenträger abgestimmt wurde. Einer erneuten Auslegung bedarf es daher nicht.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 18.12.2012 beschlossen.

Walsrode, den 17.01.2013

L. S.

gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin

Anhang**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)

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