

GEMEINDE RASTEDE

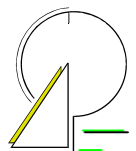
Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 99 B

„Sportanlage am Köttersweg“

Begründung (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	3
4.4	Belange des Immissionsschutzes	3
4.4.1	Lärmemissionen der Sportanlage	3
4.4.2	Lärmemissionen der A 29	4
4.4.3	Lichtimmissionen	4
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	6
5.4	Öffentliche Grünfläche	6
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
5.6	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5.7	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.8	Erhaltung von Einzelbäumen	7
5.9	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken	7
5.10	Baubeschränkungs- und Bauverbotszone	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	9
8.1.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
8.1.3	Öffentliche Auslegung	10

8.1.4	Satzungsbeschluss	10
8.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Sportanlage zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 99 B auf.

Auslöser für die Planungen der Gemeinde Rastede ist das Bestreben, den an der Mühlenstraße gelegenen Sportplatz zu verlagern. An diesem innerstädtischen Standort kommt es auf Grund der Sportnutzung vermehrt zu Immissionskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung. Bei der Suche nach einem geeigneten neuen Standort für den Sportplatz fiel die Wahl auf eine Fläche am Köttersweg.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 1,5 km Luftlinie südwestlich vom Ortszentrum. Auf dem etwa 5,4 ha großen Areal sollen nach derzeitigem Stand der Planungen drei Spielfelder (2x Naturrasen, 1x Kunststoffrasen), ein Kleinspielfeld (Naturrasen), sowie Tribünenstufen mit Überdachung und ein Funktionsgebäude mit Vereinsheim, Lagerräumen, Kabinen und sanitären Anlagen errichtet werden. Ein konkretes Konzept zur Sportanlage wird auf Grundlage dieses Bebauungsplanes entwickelt.

Da das Sportplatzgelände bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen war, erfolgt zur Realisierung der Sportanlage die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsgerechter Entwicklungsflächen für Sport- und Freizeitnutzungen in der Gemeinde Rastede. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung wird im Bebauungsplan Nr. 99 B eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. In Zentrum des Plangebietes wird ein überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Innerhalb diese Baufensters soll das Funktionsgebäude errichtet werden. In den Randbereichen werden in Teilen vorhandenen Wallhecken gesichert und zusätzliche Festsetzung zur Eingrünung der zukünftigen Sportanlage getroffen.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Durch den teilweise Erhalt des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes und einer weiteren Eingrünung kann eine verträgliche Einbindung des Sportplatzes in den Raum erzielt werden. Der mit dem Planvorhaben verbundene Kompensationsbedarf wird teilweise innerhalb des Plangebietes umgesetzt und über eine externe Ersatzmaßnahmen sichergestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 99 B wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Alfred Menger, Westerstede, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 B befindet sich am Köttersweg in der Ortschaft Rastede und umfasst eine ca. 5,4 ha große Fläche. Das Plangebiet wird im Norden durch den Köttersweg, im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und im Südwesten durch die Bundesautobahn 29 (A 29) begrenzt. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an bzw. wird hier das Plangebiet durch Wallhecken begrenzt. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand des Mittelzentrums Rastede in einem Raum, der durch überwiegend landwirtschaftlich vorgeprägt ist. Vereinzelt befinden sich im näheren Umfeld Einzelhäuser. Südwestlich verläuft die A 29, im Nordwesten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stratje-Busch“ (Kennzeichen LSG WST 083). Das gesamte Plangebiet ist von Wallhecken durchzogen bzw. begrenzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2008) wird die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. In Mittelzentren sind entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland, 1996 wird die Ortschaft Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Außerdem wird im RROP für den Bereich der Planungen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, Vorsorge-/ Vorbehaltsgebiet für Erholung, Vorsorge-/ Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 99 B verfolgte Planungsziel der städtebaulichen Verdichtung des Ortszentrums von Rastede durch Gemeinbedarfsnutzungen stimmt mit den regionalplanerischen Zielsetzungen überein.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Raste wird das Plangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem liegt die westliche Hälfte des Plangebietes zusätzlich innerhalb einer Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet Alexandersfeld). Der Bebauungsplan Nr. 99 B mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche weicht vom Flächennutzungsplan ab. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 B liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99B bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen mit den hier durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im gemeindeeigenen Flächenpool umsetzen und nachweisen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Bebauungsplan Nr. 99 B wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

4.4.1 Lärmemissionen der Sportanlage

Zur Beurteilung der akustischen Situation vor Ort, zur Koordinierung der unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüche ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Diese Untersuchung ist erforderlich, um zu gewährleisten bzw. nachzuweisen, dass nach in Betriebnahme der geplanten Sportanlage ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen entsteht. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Rastede das Büro TED GmbH beauftragt, eine schalltechnische Beurteilung der geplanten Sportanlage durchzuführen.

Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich festhalten, dass sich die Sportanlage aus akustischer Sicht realisieren lässt. Ein Spielbetrieb für Mannschaften mit geringer Zuschauerbeteiligung lässt sich uneingeschränkt realisieren. Die Spiele der 1. Herrenmannschaft (Spiel mit hoher Zuschauerbeteiligung) müssen außerhalb der Ruhezeiten stattfinden, da sonst Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Dieser Umstand ist beim späteren Betrieb der geplanten Sportanlage zu berücksichtigen. Der

Trainingsbetrieb stellt sich unter den berücksichtigten der im Folgenden genannten Einschränkungen als unproblematisch dar.

Die einzige Einschränkung ist, dass bei Verwendung einer herkömmlichen Lautsprecheranlage Lautsprecherdurchsagen auf dem Hauptplatz innerhalb der Ruhezeiten (Sonntags 13-15 Uhr und Werktags 20-22 Uhr) auszuschließen sind. Bei der Verwendung einer dezentralen Lautsprecheranlage (mehrere kleinere Lautsprecher mit weniger Leistung) sind Lautsprecherdurchsagen auch während der Ruhezeiten möglich.

Die Schalltechnische Beurteilung des Büro TED GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4.2 Lärmemissionen der A 29

Die geplante Sportanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A 29. Die von der Autobahn ausgehenden Schallemissionen wirken auf die Flächen der geplanten Sportanlage ein. Laut Berechnungen des Büros Büro TED GmbH liegt auf den Sportflächen die Schallbelastung durch die A 29 zwischen 60 und 63 dB(A). Diese Lautstärke entspricht in etwa einem Gespräch zwischen zwei Menschen die sich in einer Entfernung von 1-2 m zueinander aufhalten. Die von der Sportanlage ausgehenden Schallemissionen (Geräuschpegel auf dem Spielfeld bzw. der Tribüne) liegen mit 61-69 dB(A) über denen der A 29. Die Schallemissionen der A 29 stehen einer sportlichen Nutzung (Trainings- und Spielbetrieb) an dem geplanten Standort nicht entgegen.

4.4.3 Lichtimmissionen

Der Betrieb einer Sportanlage ist in der Regel mit der Nutzung einer Flutlichtanlage verbunden. Von dieser Flutlichtanlage können störende Blendwirkungen ausgehen, die sich im vorliegenden Fall negativ auf die Autobahn und die umliegende Wohnnutzung auswirken könnten. Um die möglichen Blendwirkungen zu ermitteln und ggf. Lösungswege zur Vermeidung dieser möglichen Blendwirkungen aufzuzeigen, ist durch die TÜV Rheinland LGA Products GmbH ein Gutachten erarbeitet worden, dass die Blendwirkung der Flutlichtanlage des geplanten Sportplatzes im Bezug auf die nahe gelegene Autobahn A29 und die Umliegenden Wohngebäude untersucht.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die Umsetzung der Sportanlage mit Flutlichtanlage so realisieren lässt, dass die umliegende Wohnnutzung nicht gestört wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gewährleistet bleibt. Die Gutachter empfehlen folgende Maßnahmen:

- Begrenzung des Einsatzes bei Dunkelheit auf die Zeit vor 22 Uhr
- durch Bauform, Lichtlenkung, Aufkantung und Blenden soll der Streulichtbereich im Wesentlichen auf das Sportplatzgelände begrenzt werden und jenseits eine Schattenzone folgen
- dies bedingt mindestens eine Justage bei Dunkelheit unter Sichtkontrolle.

Besonders kritisch sind folgende Paare von Leuchte und Immissionsort. In diesen Fällen wird eine besondere Justage und/oder die Planung einer Blende empfohlen:

- Nordwestlicher Platz, Leuchte in der NW-Ecke in Richtung Köttersweg
- Nordwestlicher Platz, Leuchte in der NO-Ecke in Richtung Köttersweg
- Nordöstlicher Platz, Leuchten auf der NW-Ecke, in der westlichen Mitte (beide) und auf der NO-Ecke in Richtung Am Stratjebusch 60A.
- Lüftungsöffnungen (Schlitze) dürfen rückseitig kein Licht heraus lassen

Werden die Leuchten so justiert und abgeblendet, dass die Wohnhäuser keine unzulässige Blendung erfahren, dann ergeben die weiteren Berechnungen, dass

- die Immissionsrichtwerte für die Aufhellung von Räumen mit maximal 5 bzw. 3 Lux eingehalten werden, und
- keine unzulässige physiologische Blendung der Fahrer auf der A29 entsteht.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Vorgaben des Gutachtens berücksichtigt. Das Gutachten der TÜV Rheinland LGA Products GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld (Schutzzone III B). Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers laut Schutzgebietsverordnung nicht zulässig. In Einzelfällen können Ausnahmen von diesem Verbot durch die zuständigen Untere Wasserbehörde des Landkreises erlassen werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen durchzuführen. Sollte es im vorliegenden Planfall nicht möglich sein, das Oberflächenwasser zu versickern, dann muss entweder die Ableitung des Regenwassers über die Einleitung in vorhandene oder neu zu schaffende Regenwasserkanalisation erfolgen, oder das Wasser in einem zu schaffenden Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über die angrenzende Gräben abgeleitet werden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Funktionsgebäude eine maximale Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt. Innerhalb einer definierten überbaubaren Grundstücksfläche kann das geplante Gebäude errichtet werden. Da es sich bei der vorliegende Planung um eine Angebotsplanung, werden die Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass bei der Detailplanung der Sportanlage ausreichend Spielraum vorhanden ist.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden innerhalb der Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „portlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereinsräumen und Mehrzweckräumen zulässig. Das festgesetzte Baufenster ist mit einer Größe 25 m mal 100 m so groß gefasst worden, dass das Funktionsgebäude in seiner Örtlichkeit zwar begrenzt, aber dennoch flexibel innerhalb der Sportanlage errichtet werden kann. Das Baufenster wurde in Anlehnung an erste Entwürfe zu der geplanten Sportanlage festgesetzt.

Darüber hinaus ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäunen etc. zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in einer Bauverbotszone der A 29 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 (6) FStrG). Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 29 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

5.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Entsprechend der eingangs unter Anlass und Ziel der Planung dargelegten Zielsetzung dient der Bebauungsplan Nr. 99 B dem Neubau einer Sportanlage. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 B eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die aktuellen Planungen beinhalten drei Spielfelder (2x Naturrasen, 1x Kunststoffrasen), ein Kleinspielfeld (Naturrasen), sowie Tribünenstufen mit Überdachung und ein Funktionsgebäude mit Vereinsheim, Lagerräumen, Kabinen und sanitären Anlagen errichtet werden. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bietet für die genannten Nutzungen sowie für die Unterbringung von Stellplätzen einen angemessene Entwicklungsspielraum.

5.4 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen unterschiedliche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen zum Teil zum Erhalt vorhandener Strukturen, zum Teil sollen neue Anpflanzungen geschaffen werden, um die Sportanlage einzugrünen und so gegenüber der umliegende Nutzungen abzugrenzen. Alle öffentlichen Grünflächen werden zur Konkretisierung durch weitere Festsetzungen überlagert. Die Konkretisierungen sind im Folgenden genauer beschrieben.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Nr. 99 B verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich werden zum Schutz der vorhanden und der geplanten Wallhecken unmittelbar angrenzend an diese 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes gibt es drei unterschiedliche Bereiche, in denen Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll auf der gesamten Länge eine neue Wallhecke angelegt werden. Hier wurde parallel zu der geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein 5 m breiter Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung "Wallhecke" sowie die entlang dieser Wallhecke festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) dürfen auf einer Länge von maximal 12,0 m für die Erschließung des Plangebietes unterbrochen werden.

Am östlichen und nordwestlichen Plangebietsrand ist die Herrichtung von Strauchhecken vorgesehen. Hier werden 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Bereichen sollen keine Wallhecke mit hohen Bäumen entstehen. Vorgesehen sind hier eher flachere Eingrünungen des Plangebiets. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass die Nutzung

und Instandhaltung der nahegelegenen Spielfelder (ggf. Kunstrasen) durch herabfallendes Laub beeinträchtigt wird.

Am westlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Walls mit einer Wallfußbreite von maximal 15 m und einer Wallhöhe von Maximal 4,0 m zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind Anpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu entnehmen. Ausnahmsweise kann innerhalb dieser Fläche eine maximal 2 m breite Laufbahn mit einem Bodenbelag aus Sägemehl, Sägespänen, Holzschnitzeln, Baumrinden oder Rindenmulch (Finnbahn) hergestellt werden. Die Errichtung des Walls und die Herstellung der Bepflanzung sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Entwässerungsanlagen der A 29 nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrechtlich wird hier die Möglichkeit geschaffen einen Wall zu errichten, um die Sportflächen optisch stärker von der Autobahn abzugrenzen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist dieser Wall nicht erforderlich.

5.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Baumstrukturen. Um sicherzustellen, dass die vorhandene Baum- und Buschreihe erhalten wird, wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bereich des Gehölzstreifens zusätzlich mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert.

5.8 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden innerhalb des Plangebietes zwei besonders ortsbildprägende Bäume identifiziert. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan Nr. 99 B gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die jeweils festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden Konzept werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen weitestgehend erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Durch die angeführten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken. Im Rahmen des Umweltberichtes zur vorliegenden Bauleitplanung werden die Standorte und die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

5.10 Baubeschränkungs- und Bauverbotszone

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der A 29 gelten für das Plangebiet die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Diese beiden Zonen (100 m Baubeschränkung, 40 m Bauverbot) sind als nachrichtlich Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in einer Bauverbotszone der A 29 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 (6) FStrG). Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 29 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Köttersweg“ und weiter über die Straße „Am Stratjebusch“. Einen direkten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gibt es nicht.

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

Oberflächenentwässerung

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Alexandersfeld (Schutzzone III B) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers laut Schutzgebietsverordnung nicht zulässig. In Einzelfällen können Ausnahmen von diesem Verbot durch die zuständigen Untere Wasserbehörde des Landkreises erlassen werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen durchzuführen. Sollte es im vorliegenden Planfall nicht möglich sein, das Oberflächenwasser zu versickern, dann muss entweder die Ableitung des Regenwassers über die Einleitung in vorhandene oder neu zu schaffende Regenwasserkanalisation erfolgen,

oder das Wasser in einem zu schaffenden Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über die angrenzende Gräben abgeleitet werden.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

8.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B „Sportanlage am Köttersweg“ gefasst.

8.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch die Tagespresse (Ammerländer Nachrichten, NWZ).

8.1.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse (Ammerländer Nachrichten, NWZ).

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.1.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 93A „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 18.09.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Sportanlage am Köttersweg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

ANLAGEN