

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



59. Änderung des Flächennutzungsplanes

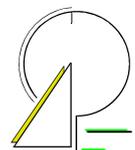
„Köttersweg“

- Grundzüge der Planung -

Entwurf

September 2012

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

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	1
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	Lärmimmissionen	3
4.4.2	Lichtimmissionen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	4
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	6
8.1.1	Aufstellungsbeschluss	6
8.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
8.1.3	Öffentliche Auslegung	6
8.2	Planverfasser	6

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 die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köttersweg“ auf.

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 zwei Spielfelder (Naturrasen / Kunststoffrasen), ein Kleinspielfeld (Kunststoffrasen), ein Minispielfeld sowie Tribünenstufen mit Überdachung und ein Funktionsgebäude mit Vereinsheim, Lagerräumen, Kabinen und sanitären Anlagen errichtet werden. Ein abschließendes Konzept gibt es bisher noch nicht, dieses wird derzeit erarbeitet.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden in der 59. Flächennutzungsplanänderung die im Flächennutzungsplan derzeit vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Plangebietsflächen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für die Sportanlage.

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Im Rahmen der Neuaufstellung des bebauungsplanes Nr. 99 B wurden detaillierte Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen getroffen. 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 der 59. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung 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 Rastede 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). Für den Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Mit der 59. Flächennutzungsplanänderung in Verbindung mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B „Sportanlage am Köttersweg“ erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für den Neubau einer Sportanlage im westlichen Gemeindegebiet.

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 eines im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 99 B bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden so umfassend berücksichtigt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung 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 zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 99 B geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99 B im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Für die weitere Bearbeitung der Planung wurde bereits aktuell eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Da durch das Planvorhaben für Tiere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen (u. a. Wallhecken) betroffen sein können, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine Bestandsaufnahme der Fledermäuse und Brutvögel sowie eine Potenzialansprache der

Amphibien im Plangebiet und seiner näheren Umgebung durchgeführt. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind die Erfassungen der faunistischen Vorkommen noch nicht abgeschlossen, so dass erst im weiteren Verfahren konkrete Aussagen zum Schutzgut Tiere und eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen kann.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Es 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 Lärmimmissionen

Durch das Büro TED GmbH wurde eine schalltechnische Beurteilung der geplanten Sportanlage durchgeführt.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Sportanlage aus akustischer Sicht realisieren lässt. Ein Spielbetrieb für Mannschaften mit geringer Zuschauerbeteiligung (<= 30 Zuschauer) lässt sich uneingeschränkt realisieren. Die Spiele der 1. Herrenmannschaft (Spiel mit hoher Zuschauerbeteiligung) müssen außerhalb der Ruhezeiten stattfinden, da sonst Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. 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 Lichtimmissionen

Durch die TÜV Rheinland LGA Products GmbH wurde ein Gutachten erarbeitet, 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 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 die 59. Flächennutzungsplanänderung dem Neubau einer Sportanlage. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 5 (2) BauGB festgesetzt. Die Konkretisierung der Planung erfolgt durch parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 B.

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 der 59. Flächennutzungsplanänderung 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

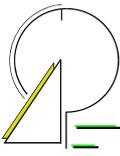
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand vom bis zum statt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 59. Flächennutzungsplanänderung 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)