

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland



---

# Bebauungsplan Nr. 99 B

„Sportanlage am Köttersweg“

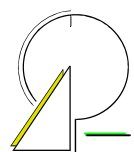
**- Grundzüge der Planung -**

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

|            |                                                                                                                                                                                    |          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                                                                                                                                                 | <b>1</b> |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                                                                                                                                           | <b>1</b> |
| 2.1        | Kartenmaterial                                                                                                                                                                     | 1        |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                                                                         | 1        |
| 2.3        | Städtebauliche Situation                                                                                                                                                           | 2        |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                                                                                                                                           | <b>2</b> |
| 3.1        | Raumordnerische Vorgaben                                                                                                                                                           | 2        |
| 3.2        | Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung                                                                                                                                      | 2        |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                                                                                                                                         | <b>2</b> |
| 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        |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                                                                                                                  | <b>4</b> |
| 5.1        | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                          | 4        |
| 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 | 5        |
| 5.4        | Öffentliche Grünfläche                                                                                                                                                             | 5        |
| 5.5        | Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen                                                                                                   | 5        |
| 5.6        | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                          | 6        |
| 5.7        | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                           | 6        |
| 5.8        | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                      | 6        |
| 5.9        | Erhaltung von Einzelbäumen                                                                                                                                                         | 6        |
| 5.10       | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken                                                                                        | 7        |
| 5.11       | Baubeschränkungs- und Bauverbotszone                                                                                                                                               | 7        |
| <b>6.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                                                                                                                                   | <b>7</b> |
| <b>7.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN</b>                                                                                                                                                        | <b>8</b> |
| 7.1        | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                   | 8        |
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>                                                                                                                                                         | <b>8</b> |
| 8.1.1      | Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                              | 8        |
| 8.1.2      | Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                                                                                     | 8        |

|       |                       |   |
|-------|-----------------------|---|
| 8.1.3 | Öffentliche Auslegung | 9 |
| 8.2   | Planverfasser         | 9 |

## 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 (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.

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 Baufenster durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Innerhalb dieses 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 eines im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigefügten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum 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 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**

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 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 ( $\leq 30$  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 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Funktionsgebäude eine maximale Grundfläche von 1.250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb eines definierten Baufensters kann das geplante Gebäude errichtet werden. Da es sich bei der vorliegende Planung um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Grundfläche und das Baufenster so festgesetzt, dass bei der Detailplanung der Sportanlage ausreichend Spielraum vorhanden ist.

## **5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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.

## **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 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. 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 Ausschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Am westlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist die Anlage eines Walls mit einer Wallfußbreite von maximal 15 m und einer Wallhöhe von Maximal 4,50 m zulässig. Auf dem Wall sind Anpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 1 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. Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Graben ist zu erhalten.

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.

## **5.6 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.

## **5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei unterschiedliche Bereiche, in denen Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll auf einer Länge von insgesamt ca. 80 m 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.

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.

## **5.8 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.

## **5.9 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.

### **5.10 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.

### **5.11 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.

## **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 ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand vom ..... bis zum ..... statt.

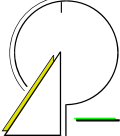
Rastede, .....

.....

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)