

**GEMEINDE RASTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**Bebauungsplan Nr. 95  
Kleibrok**

„Zum Zollhaus - Erweiterung“

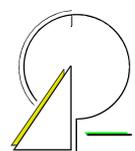
**Begründung  
(Teil I)**

Entwurf

07.09.2012

---

**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>2</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial   | 2         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich   | 2         |
| 2.3        | Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation  | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>   | <b>2</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP)  | 2         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)   | 2         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung   | 3         |
| 3.4        | Verbindliche Bauleitplanung  | 3         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>   | <b>3</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft   | 3         |
| 4.2        | Belange des Immissionsschutzes   | 4         |
| 4.2.1      | Gewerbelärmimmissionen   | 4         |
| 4.2.2      | Verkehrslärmimmissionen  | 5         |
| 4.2.3      | Geruchsimmissionen   | 6         |
| 4.3        | Störfallverordnung   | 7         |
| 4.4        | Belange der Wasserwirtschaft   | 7         |
| 4.5        | Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung  | 8         |
| 4.6        | Belange des Denkmalschutzes  | 8         |
| 4.7        | Altablagerungen  | 9         |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung  | 9         |
| 5.1.1      | Emissionskontingente (LEK)   | 10        |
| 5.2        | Maß der baulichen Nutzung  | 10        |
| 5.3        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | 11        |
| 5.4        | Verkehrsflächen  | 11        |
| 5.4.1      | Fläche für Nebenanlagen (Stellplatzflächen)  | 11        |
| 5.4.2      | Zufahrtsbereich/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  | 11        |
| 5.5        | Hauptversorgungsleitungen  | 12        |
| 5.6        | Grünflächen  | 12        |
| 5.7        | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  | 12        |
| 5.8        | Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1, PF 2)   | 13        |
| 5.9        | Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 3) | 14        |
| 5.10       | Sichtfelder gemäß RAS-K-1  | 14        |
| <b>6.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>   | <b>14</b> |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Hotel und Gaststättenbetriebes zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 95 auf.

Bei dem Traditionsbetrieb im nördlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde an der Kleibroker Straße handelt es sich um einen Hotel- und Gaststättenbetrieb der gehobenen Kategorie. Mit einem vielfältigen und attraktiven Dienstleistungsangebot (u. a. Restaurant in modernem Lounge-Ambiente, Außengastronomie- und Wellnessbereich, Veranstaltungsräume für Hochzeitsfeiern o. ä.) ist das Hotel ein beliebter Freizeit- und Erholungsort für Touristen und für die heimische Bevölkerung. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten des Hotelinhabers sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der bestehenden Hotelanlage geschaffen werden. Neben den derzeitigen Erweiterungsabsichten zur Ausweitung des Angebotes an Hotelzimmern ist ferner die Errichtung einer Halle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen vorgesehen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am bereits vorgeprägten Standort erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95. Der Flächennutzungsplan wird über die parallele Durchführung der 53. Flächennutzungsplanänderung an die geänderten Nutzungsziele für den Planungsraum angepasst.

Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels werden für das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 95 sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO (SO1, SO2) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und 0,6 in Verbindung mit einer eingeschossigen Bebauung sowie offenen Bauweise bedarfsgerecht bestimmt. Zur Eingrünung des geplanten Hotelareals und zur verträglichen Einbindung des Gebietes in den angrenzenden Landschaftsraum werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt (z. B. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern). Zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Stellplatzflächen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb wird weiterhin eine Stellplatzfläche festgesetzt. Zur Vermeidung unverträglicher Auswirkungen für die geplanten Nutzungen hinsichtlich der von der Kleibroker Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden im Bebauungsplan Nr. 95 auf der Grundlage des im Zuge dieses Planverfahrens erstellten Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich des potentiellen Gewerbelärms werden ferner maximal zulässige Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Die Erschließung des geplanten Hotelgeländes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Logemanns Damm.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 95 umfassend beschrieben und bewertet. Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu vollziehen. Die externe Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Rastede (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

Kommunales Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der geplanten Weiterentwicklung des hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Dieses Ent-

wicklungsziel steht im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Ammerland. Gleichzeitig wird durch die Förderung des Fremdenverkehrs die lokale Wirtschaft in der Gemeinde gestärkt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 95 wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm gelegen unterliegt derzeit vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker). Ein Teilbereich im Südosten wird als Parkplatzfläche für die Gäste des gegenüberliegenden Hotels „Zum Zollhaus“ genutzt.

Östlich des Planungsraumes am Logemanns Damm befindet sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie Wohnstrukturen. Hieran grenzt eine Waldfläche an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Areal einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Etwa 80 m südwestlich des Plangebietes liegen weitere Wohnnutzungen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sind entsprechend der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Für das Plangebiet selbst werden hiernach verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft

ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Planungsraumes und vorgesehenen kleinteiligen Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße werden die o. g. für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt.

Gemäß den weitergehenden Inhalten des RROP wird die Gemeinde Rastede aufgrund des bestehenden hohen Potentials für die Erholungs- und Freizeitnutzung ferner als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Entlang des Plangebietes ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen. Raumordnerische Zielsetzung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Rastede grundsätzlich als integrierten Teil der regionalen Wirtschaft weiter zu entwickeln. Dazu ist gemäß dem RROP in erster Linie die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, speziell im Bereich der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes zu betreiben. Die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete. Die vorliegende Bauleitplanung zur Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes u. a. zur Bereithaltung eines zusätzlichen Angebotes an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten steht somit im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1991, der den betreffenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB darstellt. Ferner werden die im Geltungsbereich verlaufenden Wasserversorgungsleitungen (DN 200, DN 250, DN 300) dargestellt. Im Rahmen der 53. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan derzeit an die geänderten Entwicklungsvorstellungen für den Planungsraum angepasst.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

## **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. 95 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. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 zu entnehmen. Die Inhalte des Umweltberichtes gelten zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 53. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro itap (Institut für technische und angewandte Physik GmbH), Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>1</sup>.

### 4.2.1 Gewerbelärmimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 ist durch den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie eine südöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle schalltechnisch vorgeprägt. Unmittelbar an die Entwicklungsflächen grenzen nordöstlich des Logemanns Damm Wohnstrukturen an. Weitere Wohnnutzungen befinden sich südöstlich des Plangebietes an der Kleibroker Straße 132 (Landwirtschaftliche Hofstelle) sowie in etwa 100 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Diese sind im Rahmen der geplanten Entwicklung immissionschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung wurde im Rahmen des o. g. Schallgutachtens eine Geräuschkontingentierung vorgenommen.

Die Lärmbeurteilung erfolgte anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Den genannten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes (IP 1-4) wurden dabei entsprechend ihrer Gebietseinstufung folgende Schutzansprüche zugewiesen.

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                       | 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts |
| Mischgebiet (MI)/ Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich | 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts |

Da aktuell noch kein konkretes Nutzungs- und Baukonzept für das geplante Hotelgelände vorliegt, erfolgt die schalltechnische Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Hotel- und Gästezimmer sowie Wohnnutzungen (u. a. Betriebsleiterwohnung) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Gemeinde Rastede beruft sich hier auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

In dem Schallimmissionsgutachten wurde zunächst die derzeitige Vorbelastung durch die bestehende Hotelanlage sowie die landwirtschaftliche Hofstelle ermittelt. Wie in der Bauleitplanung üblich wurden die gewerblich genutzten Betriebe mit pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der Gebietsausweisung (hier: Mischgebiet (MI)) belegt. Ein messtechnischer Nachweis wäre nicht zielführend, da es sich lediglich um eine Momentaufnahme der Geräuschsituation handeln würde und zukünftige Änderungen nicht mit erfasst würden. Vergleichsrechnungen mit Berücksichtigung der einzelnen Quellen einer Biogasanlage haben gezeigt, dass die Variante mit pauschaler Flächenschallquelle entsprechend der Gebietseinstufung den konservativen Ansatz darstellt. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zeigt sich, dass die o.g. Orientierungswerte an den Immissionsaufpunkten derzeit sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgte die Geräuschkontingentierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Sondergebietsfläche. Hierbei werden der Fläche Geräuschemissionen zugewiesen,

<sup>1</sup> INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 95 der Gemeinde Rastede, Oldenburg, 6. September 2012

deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der im Gutachten empfohlenen Lärmemissionskontingente (LEK) von 61,5 dB(A)/ m<sup>2</sup> tags und 46,5 dB(A)/ m<sup>2</sup> nachts das Planvorhaben auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auszulösen.

Im Rahmen der Schallgutachtens wurden Spitzenpegel aufgrund möglicher Beeinträchtigungen z. B. durch Kofferraumschlagen auf den vorgesehenen Stellplatzflächen einbezogen. Die gemäß TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden hier nach an allen Immissionspunkten unterschritten. Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens ist ferner von keinem relevanten Zusatzbeitrag durch den anlagenbedingten Mehrverkehr auszugehen.

Da durch die im Lärmgutachten ermittelten Emissionskontingente die zulässigen Orientierungswerte nicht an allen relevanten Immissionspunkten vollständig ausgeschöpft werden bzw. in einzelnen Richtungen keine Immissionsorte vorhanden sind, können die der Fläche zugeordneten Lärmkontingente durch die Festsetzung von Zusatzkontingenten mittels Richtungssektoren (A – C) gemäß DIN 45691 optimiert werden. Entsprechend der Lage der einzelnen Immissionspunkte ergeben sich für das Plangebiet insgesamt drei Sektoren (A – C) mit Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit. Die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente mit Zusatzkontingenten nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Nr. 95 verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.1.1). Bei Einhaltung der Lärmwerte wird sichergestellt, dass es an den relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 werden die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.1.1). Bei Einhaltung dieser festgesetzten Lärmkontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

#### **4.2.2 Verkehrslärmimmissionen**

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Kleibroker Straße (K 133), der aufgrund seiner Immissionen zu Konflikten mit den geplanten Nutzungen führen kann. Im Rahmen des Schallgutachtens erfolgte daher auch eine Untersuchung zum Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, können hiernach Orientierungswerte von 45 dB bis 65 dB tags sowie 35 dB bis 65 dB nachts zur Lärmbewertung angesetzt werden. Im vorliegenden Fall wurden entsprechend dem Schutzanspruch der vorhandenen Hotelanlage die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB tags und 50 dB nachts herangezogen.

Als Datengrundlage dienten die Daten der Verkehrszählung des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2000, die zur Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentwicklung für das Jahr 2027 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % prognostiziert wurden.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die o. g. Orientierungswerte nach der DIN 18005 entlang der Kleibroker Straße zur Tageszeit bis 10 m und zur Nachtzeit bis 17 m zur Fahrbahnmitte der Kleibroker Straße überschritten werden.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Verkehrslärm werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.7). Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt im südlichen Bereich innerhalb des Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109, Tab. 8. Innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiches sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle K 133 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Der Schallschutzanspruch im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) wird in der Regel bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens ist es zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe erforderlich, innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohnräume und Schlafräume) an der zur Lärmquelle K 133 zugewandten Seite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Außenwohnbereiche sind in dem festgesetzten Sondergebiet (SO1) in den besonders gekennzeichneten Bereichen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ferner die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der K 133 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude) gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" verwiesen wird, werden bei der Gemeinde Rastede für Jedermann zur Einsicht bereitgehalten.

### **4.2.3 Geruchsmissionen**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind daher die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse für das geplante Hotel- und Gaststättenareal sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten.

Gemäß Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg befinden sich im Umfeld des Plangebietes die beiden folgenden zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Hofstellen:

- Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132
- Detlef Helmers, Logemanns Damm 61

Auf der Hofstelle an der Kleibroker Straße 132 wird seit 2011 eine Biogasanlage betrieben, in der Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft und pflanzliche Erzeugnisse eingesetzt werden. Vom Hotel- und Gaststättenbetrieb "Zum Zollhaus" wird in der Biogasanlage anfallende Wärmeenergie zu Heizzwecken genutzt. Die Biogasanlage weist zum Plangebiet eine Entfernung von mindestens 130 m auf. Die Hofstelle am Logemanns Damm 61 liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt. In den Stallgebäuden dieser Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben.

Im Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen kann das Plangebiet laut der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg wie ein Dorfgebiet und somit mit dem zulässigen Immissionswert von 15% der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation sei auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen temporär auftretende Geruchsimmissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

### **4.3 Störfallverordnung**

Auf dem südöstlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftlichen Betrieb (Kleibroker Straße Nr. 132) wird eine Biogasanlage betrieben, die aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht unterliegt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher der Nachweis zu erbringen, dass zwischen der Plangebietsfläche und der Biogasanlage ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

In Niedersachsen gibt es keine rechtlichen Vorgaben zu konkret einzuhaltenden Schutzabständen zu Biogasanlagen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 211 m zur der betreffenden Biogasanlage. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist dieser Abstand ausreichend. Es ergeben sich keine Konflikte.

### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Hiernach ist zur Entwässerung des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Geplant ist hierzu die Anlage eines Privatteiches. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anlage im vorliegenden Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die konkrete Dimensionierung des Teiches sowie die Standortwahl erfolgen im Rahmen der Ausführungspla-

nung. Ausgehend von der Teichanlage wird das Niederschlagswasser über das örtliche vorhandene Grabensystem und bestehende Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) abgeleitet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge für das geplante Entwässerungssystem werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen ferner Hauptversorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) (DN 250, DN 200 und DN 300). Diese dürfen gemäß den Schutzbestimmungen des Versorgungsträgers weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen überpflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen (vgl. Kap. 5.5).

#### **4.5 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindestraße „Logemanns Damm“, die in südlicher Richtung an die Kleibroker Straße (K 133) anschließt. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz zu erwarten. Der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mit der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Kleibroker Straße 132 sowie der Wassermühle mit Mühlenteich am Roggemannsweg nordwestlich des Plangebietes nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler. Gemäß § 8 NDSchG ist ein ausreichender Abstand des geplanten Baugebietes zu den denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen, um so eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der beiden Anlagen zu vermeiden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine kleinteilige Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße 139 auf einer Gesamtfläche von 0,69 ha vor. Mit den hier vorgenommenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass keine städtebauliche Verdichtung erfolgt, sondern der vorherrschende Ortsbildcharakter mit einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Zur verträglichen Einbindung des geplanten Hotel- und Gaststättenareals in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ebenfalls orientiert an den umliegenden Nutzungen definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 23 m bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein ausreichend dimensionierter Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und dem denkmalgeschützten Bereich an der Kleibroker Straße gewährleistet (vgl. Kap. 5.3). Darüber hinaus wird der Abstand auch schon deshalb als ausreichend betrachtet, da die beiden Nutzungen bereits durch die Kreisstraße 133 voneinander getrennt sind. Das denkmalgeschützte Gelände am Roggenmoorweg wird durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Neben der bereits gegebenen ausreichenden Entfernung zum Plangebiet von ca. 320 m werden die Strukturen zudem durch ein Waldareal voneinander getrennt. Ferner wird das Erscheinungsbild der beiden o. g. denkmalgeschützten Bereiche durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt,

da in der unmittelbaren Umgebung bereits der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb, Wohngebäude sowie gewerbliche Strukturen vorhanden sind. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Im Umfeld des Plangebietes sind ferner gemäß dem NDSchG geschützte Bodendenkmäler bekannt. Auch innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Bodenfunde möglich, weshalb nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen wird: „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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. 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 vier 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.“

#### **4.7 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.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 werden entsprechend den unter Kapitel 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ dargelegten Entwicklungsabsichten zur Erweiterung eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ festgesetzt. Die hier jeweils zulässigen Nutzungsarten werden aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsziele für die beiden Sondergebietsflächen differenziert festgelegt.

Innerhalb des Sondergebietes (SO1) ist nach den aktuellen Vorstellungen u. a. die Errichtung einer Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen sowie die Anlage von Stellplatzflächen vorgesehen. Als zulässige Nutzungsarten werden für diesen Bereich ausschließlich die nachstehenden Nutzungen bestimmt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
- Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
- Veranstaltungs- und Ausstellungsräume

- Stellplätze (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche).

Neben Einrichtungen und Anlagen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb ist für das Sondergebiet (SO2) ferner die Realisierung einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Für diesen Bereich werden daher die folgenden zulässigen Nutzungen verbindlich festgelegt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
- Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.

### 5.1.1 Emissionskontingente (LEK)

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden für die Sondergebiete (SO1 und SO2) Emissionskontingente (LEK) gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens festgesetzt. Folglich sind innerhalb des Plangebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den Sondergebietsflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) von 61,5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 46,5 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten.

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A – C für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK<sub>i, zus,k</sub> in dB (A)) erhöht werden.

| Richtungssektor<br>k | Zusatzkontingent<br>LEK <sub>zus,k</sub> [dB(A)] |        |
|----------------------|--|--------|
|                      | tags   | nachts |
| A                    | 10,0   | 9,0    |
| B                    | 5,0  | 5,0    |
| C                    | 0,0  | 0,0    |

Zusatzkontingente in dB(A) nach der DIN 45691 für die ausgewählten Richtungssektoren

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2 durchgeführt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO definiert. In Anlehnung an die konkreten Nutzungsvorstellungen sowie im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird für das Sondergebiet (SO1) eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Sondergebiet (SO2) eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die für sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO geltende Obergrenze wird somit unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO bestimmt. Orientiert an der

Bestandssituation vor Ort sowie den konkreten Entwicklungszielen wird für die Sondergebiete (SO1, SO2) eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Die angestrebten hotelbezogenen und gastronomischen Einrichtungen lassen sich hierüber nutzungsge- recht realisieren.

Zusätzlich wird zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen insbe- sondere im Ortsrandbereich und im Hinblick auf die Geestrandlage des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe mit  $GH \leq 12,00$  m für das Sondergebiet (SO1) und mit  $GH \leq 10,00$  m für das Sondergebiet (SO2) festgesetzt (§ 18 BauNVO). Als oberer Be- zugspunkt gilt hierbei die Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkan- te (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Die Stra- ßenhöhen auf dem Logemanns Damm bewegen sich gemäß der topographischen Aufnahme des Vermessers zwischen 11,52 m und 11,76 m über NN. Eine exakte NN- Höhenfestsetzung der Bezugspunkte ist entbehrlich.

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO be- darfsgerecht sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungsstrukturen de- finiert. Zur behutsamen Einbindung des geplanten Hotelareals in den umliegenden Landschaftsraum wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 8,00 m zur westlichen und 6,00 m zur nördlichen Plangebietsgrenze festgelegt. Im Os- ten wird ein Abstand vom 3,00 m zur Trassenmitte der hier unterirdisch verlaufenden Wasserversorgungsleitung (DN 300) gewählt.

Entlang der Kleibroker Straße (K 133) sind aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb der geschlossenen Ortschaft entsprechend den Vorgaben des § 24 des Niedersächsi- schen Straßengesetzes (NStrG) in einem Abstand von bis zu 20,00 m, ausgehend vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten zulässig. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenze im südlichen Bereich gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird in den festgesetzten Sondergebieten (SO1, SO2) gemäß den hier vorgesehenen Gebäudeentwicklungen eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig sind.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.4.1 Fläche für Nebenanlagen (Stellplatzflächen)**

Zur Erweiterung der Kapazitäten im Hinblick auf den durch die vorgesehene Weiter- entwicklung des Hotelbetriebes zunehmenden ruhenden Verkehr wird im Süden eine Stellplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie aus Gründen des Bodenschutzes werden für die Parkplatzfläche Maßnahmen zum Anpflanzen getroffen (vgl. Kap. 5.8).

#### **5.4.2 Zufahrtsbereich/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm. In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland ist im Bereich der geplanten Parkplatzflä- che ein Ausfahrtsbereich zur Kleibroker Straße (K 133) vorgesehen, der im Bebau- ungsplan entsprechend als Ausfahrtsbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

Um die direkte Erschließung des geplanten Hotelareals entsprechend den Vorgaben des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) über die Kleibroker Straße auszuschließen werden ferner die an den Ausfahrtsbereich angrenzenden Abschnitte in einer Breite von 3,00 m als Anpflanzfläche zur Anlage einer Strauchhecke gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.8).

## 5.5 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen verschiedene unterirdische Leitungen, die in ihrem Verlauf nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan Nr. 95 als unterirdische Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Trinkwasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (DN 200, 250 und 300) sowie eine Gasverteilungsleitung der EWE Netz GmbH.

Die Gasleitung verläuft im Sondergebiet (SO2) innerhalb der geplanten Baufläche und muss im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden. Dies ist rechtzeitig mit dem zuständigen Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Trinkwasserleitungen wurden im Zuge dieses Planverfahrens konkret verortet. Sie verlaufen außerhalb der überbaubaren Bereiche. Um eine Überbauung der Leitungen durch hier zulässige Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie eine Bepflanzung mit Bäumen auszuschließen wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV in einer Breite von jeweils 4 m (2 m beidseitig der Trassenachse) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ferner eine Schmutzwasserentsorgungsleitung (DN 125) der Kläranlage Liethe. Diese ist im Zuge der Erschließungsarbeiten konkret zu verorten. Die betreffende Leitung darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit tiefwurzelnder Bepflanzung überpflanzt werden. Eine gegebenenfalls notwendige Verlegung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 5.6 Grünflächen

Städtebauliches Planungsziel ist die behutsame Einbindung des geplanten Hotel- und Gaststättenareals in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Hierzu sowie zur Eingrünung des Gebietes werden in den Randbereichen des Plangebietes Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in einer Breite von 3,00 m verbindlich gesichert. Im Nordwesten und Westen sowie entlang der Kleibroker Straße ist die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke vorgesehen. Für diese Bereiche werden daher überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.8). Aufgrund der im Südosten bereits z. T. vorhandenen Gehölzstrukturen wird hier überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt § 9 (1) Nr. 25 a) + b) BauGB (vgl. Kap. 5.9). Die für vorgenannten Flächen geltenden Regelungen werden in den nachstehenden Kapiteln dargelegt.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der von der Kleibroker Straße (K 133) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden im Bebauungsplan Nr. 95 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens zu dieser Bauleitplanung wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des hierin als Lärmpegelbereich II (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereiches sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von

Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und von Büroräumen u. ä. die nachstehend aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A) wird der Schallschutzanspruch in der Regel bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt.

Entsprechend den Aussagen des Gutachtens können für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle K 133 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe ist es erforderlich, innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohnräume und Schlafräume) an der zur Lärmquelle K 133 zugewandten Seite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind im Sondergebiet (SO1) in den besonders gekennzeichneten Bereichen ferner die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der K 133 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude) gegen den Verkehrslärm zu schützen.

## **5.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1, PF 2)**

Für eine verträgliche Einbindung des Plangebietes wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen, westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt (PF 1, PF 2). Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken (PF 1) bzw. Strauchhecken (PF 2)) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und -qualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zur Durchgrünung der im Süden vorgesehenen Stellplatzfläche wird als eine weitere Anpflanzmaßnahme geregelt, dass je angefangene 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und -qualitäten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Über die Anpflanzmaßnahmen im Süden wird ferner die direkte Erschließung des Plangebietes über die Kleibroker Straße entsprechend § 24 (1) NStrG ausgeschlossen.

## 5.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 3)

Aufgrund der im südwestlichen Randbereich bereits z. T. vorhandenen Gehölzstrukturen wird hier entsprechend eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) + b) BauGB festgesetzt (PF 3). Innerhalb dieser Flächen ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## 5.10 Sichtfelder gemäß RAS-K-1

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße Logemanns Damm zur Kleibroker werden Sichtfelder gem. RAS-K-1 gekennzeichnet, um hier weiterhin eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen bei der gegebenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 70 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Der Bereich der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 95 gekennzeichneten Sichtfeldes ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm.

- **ÖPNV**

Der Hotel- und Gaststättenbetrieb ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.

- **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. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen durchzuführen ist, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Hiernach ist innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Hierzu ist die Anlage einer privaten Teichanlage vorgesehen. Ausgehend von der Teichanlage erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung).

- **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.