

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich

Sitzungstermin: Dienstag, 25.09.2012, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 13.09.2012

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.09.2012
- TOP 4 59. Änderung des Flächennutzungsplanes - Köttersweg
Vorlage: 2012/157
- TOP 5 Bebauungsplan 99 B - Sportanlage am Köttersweg
Vorlage: 2012/158
- TOP 6 53. F-Planänderung - Nördlich Kleibroker Straße
Vorlage: 2012/173
- TOP 7 Bebauungsplan 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus"
Vorlage: 2012/174
- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 88 - Wohngebiet nördlich Havelstraße; Vergabe der Straßennamen
Vorlage: 2012/175
- TOP 9 Bebauungsplan Nr. 93A - Südlich Schlosspark II, Vergabe der Straßennamen
Vorlage: 2012/179

Einladung

TOP 10 2. Fortschreibung Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch
Vorlage: 2012/167

TOP 11 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/157**

freigegeben am 08.08.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 08.08.2012**59. Änderung des Flächennutzungsplanes - Köttersweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (59. Flächennutzungsplan-änderung – Köttersweg) wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 Bau GB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2012 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf 59. Änderung des Flächennutzungsplanes – Köttersweg nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24.04.2012 (Beschlussvorlagen Nr. 2012/070) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 22.06.2012 stattgefunden.

Zum Anlass und Ziel der Planung wird auf die Darstellungen zum Bebauungsplan (vgl. Vorlage 2012/158) verwiesen.

Das Verfahren soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
24.04.2012	23.05.-22.06.2012	19.10.-19.11.2012	11.12.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

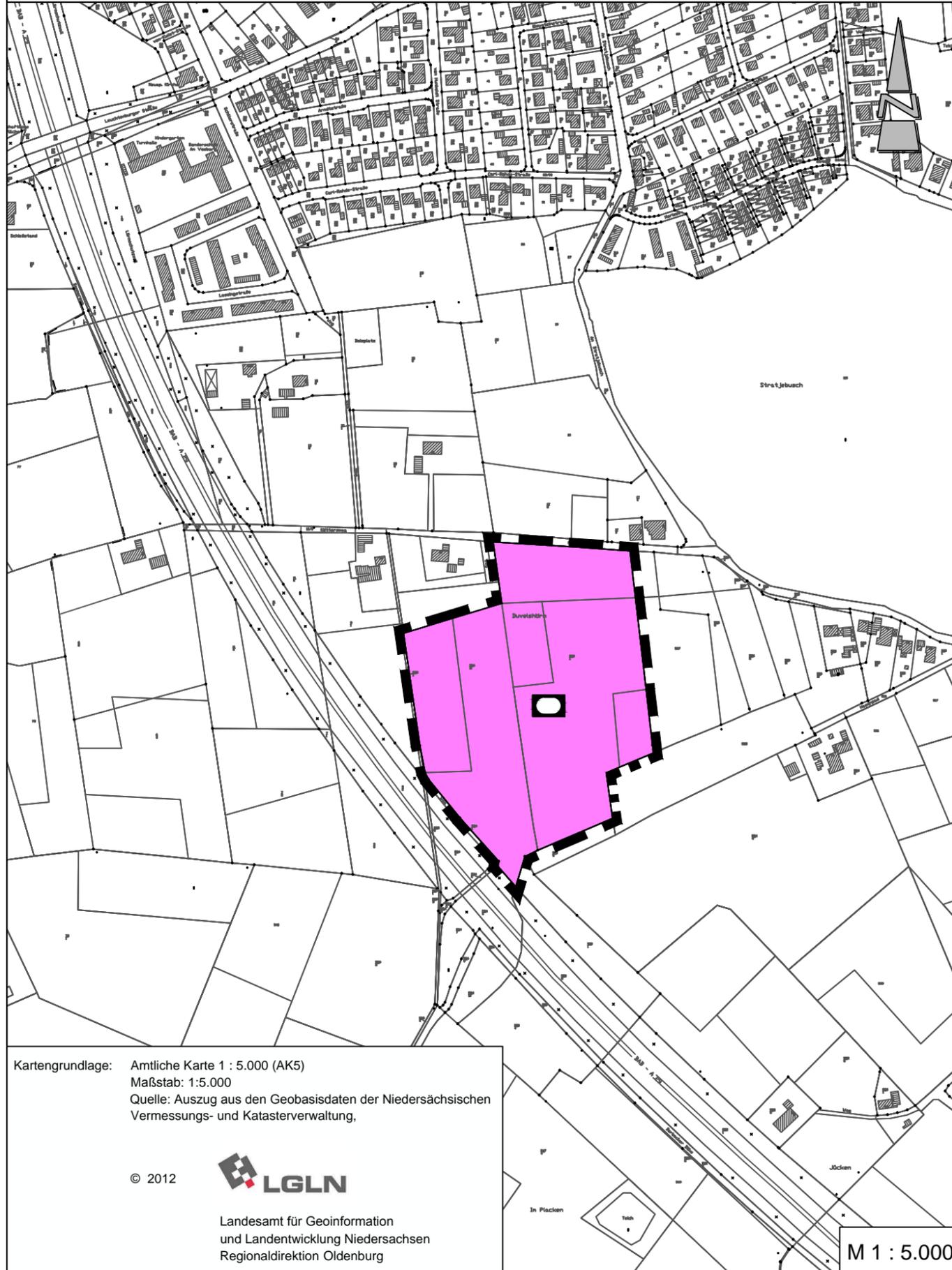
1. Entwurf 59. Flächennutzungsplanänderung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschlag

Gemeinde Rastede

Anlage 1 zu Vorlage 2012/157

59. Änderung des Flächennutzungsplanes - "Köttersweg"

Es gilt die BauNVO 1990



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 59. Flächenutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede,
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister

Genehmigung

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

59. Änderung
des Flächennutzungsplanes -
"Köttersweg"

Entwurf

05. September 2012

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

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

M 1 : 5.000

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



59. Änderung des Flächennutzungsplanes

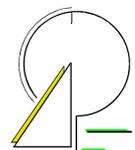
„Köttersweg“

- 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.

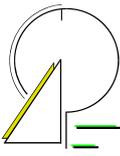
Rastede,

.....

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)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

59. Flächennutzungsplanänderung „Köttersweg“

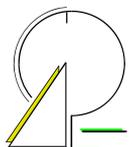
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.09.2012



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Polizei Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GnbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer
5. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
6. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
7. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
8. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg

4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>a) Meine raumordnerischen, naturschutzfachlichen, wasserrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, straßenrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Anregungen zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B) sind auch mit dieser Planung zu beachten.</p> <p>b) Die Planzeichnung ist noch um die Präambel, die Verfahrensleiste und einen Hinweis auf die BauNVO zu ergänzen.</p> <p>c) Abschließend bitte ich darum, mir den Umweltbericht im nächsten Verfahrensschritt zuzuleiten. Mit der Vorlage im Rahmen des parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B) gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB bin ich einverstanden.</p>		<p>Zu a) Siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 99 B.</p> <p>Zu b) Der Anregung wird gefolgt, die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu c) Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird im weiteren verfahren Bestandteil der Unterlagen sein.</p>	
		<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von</p>			

		Abwägungsvorschläge
<p>Anregungen</p> <p>Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><u>Anlage zur Stellungnahme:</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 99 B wird durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>		
<p>a</p> <p>Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne grenzt unmittelbar an die A 29 und ragt in deren Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) und (2) FStrG hinein. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OI) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in einer Bauverbotszone der A 29 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 (6) FStrG). Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, in dem lediglich die Grundzüge der Planung dargestellt sind, enthält keine Festsetzungen, die dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung tragen. Die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG sind bei der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.</p>		<p>zu 1.) Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Bauverbotszone ist im bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Vorgaben des FStrG müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Herrichtung eines Walls innerhalb der Baubeschränkungszone ist zwischen dem Planungsbüro Pätzold & Snowadsky und der NLStBV-OI telefonisch abgestimmt worden. In dem vorgesehenen Umfang (Breite ca. 15 m, Höhe ca. 4,50 m) kann eine Wallanlage errichtet werden.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
b	<p>Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 29 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.</p> <p>Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können insbesondere durch eine evtl. geplante Beleuchtung der Spielfelder beeinträchtigt werden. Sofern eine Flutlichtanlage geplant wird, ist nachzuweisen, dass durch diese keine Irritationen oder Blendwirkungen hervorgerufen werden können. Das gilt auch für eine evtl. Beleuchtung außerhalb der Baubeschränkungszone.</p>		<p>Zu b) Der Anregung ist bereits durch die Eintragung der Baubeschränkungszone im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 B und entsprechenden Hinweisen in der Begründung zum bebauungsplan Nr. 99 B gefolgt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Derzeit wird ein Gutachten erarbeitet, welches die Blendwirkung der Flutlichtanlage auf die Autobahn untersucht.</p> <p>Die Ergebnisse und mögliche Folgemaßnahmen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 29 nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Gutachter empfehlen folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Besonders kritisch sind folgende Paare von Leuchte und Immissionsort. In diesen Fällen wird eine besondere Justage und/oder die Planung einer Blende empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Werden die Leuchten so justiert und abgeblendet, dass die Wohnhäuser keine unzulässige Blendung erfahren, dann ergeben die weiteren Berechnungen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Immissionsrichtwerte für die Aufhellung von Räumen mit maximal 5 bzw. 3 Lux eingehalten werden, und

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>c Vom Verkehr auf der A 29 gehen Schallemissionen aus, die auf das Plan- gebiet einwirken. Im Zuge der Straßenverkehrszählung 2010 wurden fol- gende Belastungen ermittelt (Zählstelle 139): DTV = 32.589 Kfz/24 h, Mt = 1898. Pt = 6,4 %, Mn = 227, Pn = 11,9 %. In der Verkehrsuntersuchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Stand: Febru- ar 2012) wird im Planfall 4 für das Jahr 2025 folgende Belastung prognos- tiziert: 51.400 Kfz/24 h, davon 6520 SV/24 h.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 29 keine Ansprüche auf Immissi- onsschutz bestehen und bitte, einen entsprechenden Hinweis in den Be- bauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vor- getragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplä- ne.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablich- tungen der gültigen Bauleitpläne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • keine unzulässige physiologische Blendung der Fahrer auf der A29 entsteht. <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Vorgaben des Gutach- tens berücksichtigt.</p> <p>Zu c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Planungsgebiet nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen wird.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckver-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum öffentlichen Personennahverkehr wird in die Begründung aufgenommen</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
band Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.		
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westestede, Tel: 044881 845211, in der Örtlichkeit an.</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Abstimmungen mit dem Versorger werden im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg		
<p>Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.</p> <p>Zu den o. a. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg,</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Abstimmungen mit diesem oder einem anderen Telekommunikationsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Tel. (0441) 2 34 - 68 80, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		

Abwägung: 59. FNP-Änderung, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/158**

freigegeben am 08.08.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 08.08.2012**Bebauungsplan 99 B - Sportanlage am Köttersweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B – Sportanlage am Köttersweg nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.09.2012 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 B – Sportanlage am Köttersweg nebst Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24.04.2012 (Beschlussvorlagen Nr. 2012/072) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 22.06.2012 stattgefunden.

Stellungnahmen sind eingegangen von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und vom Landkreis Ammerland.

Vom Landkreis Ammerland wurde auf den Eingriff in die bestehende Wallheckenstruktur hingewiesen und der Nachweis des Ausgleichs gefordert. Darüber hinaus wies er auf eine mögliche Lärmbelastung aus der Planung für die angrenzende Wohnnutzung hin.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Der Satzungsbeschluss könnte am 11.12.2012 im Rat gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

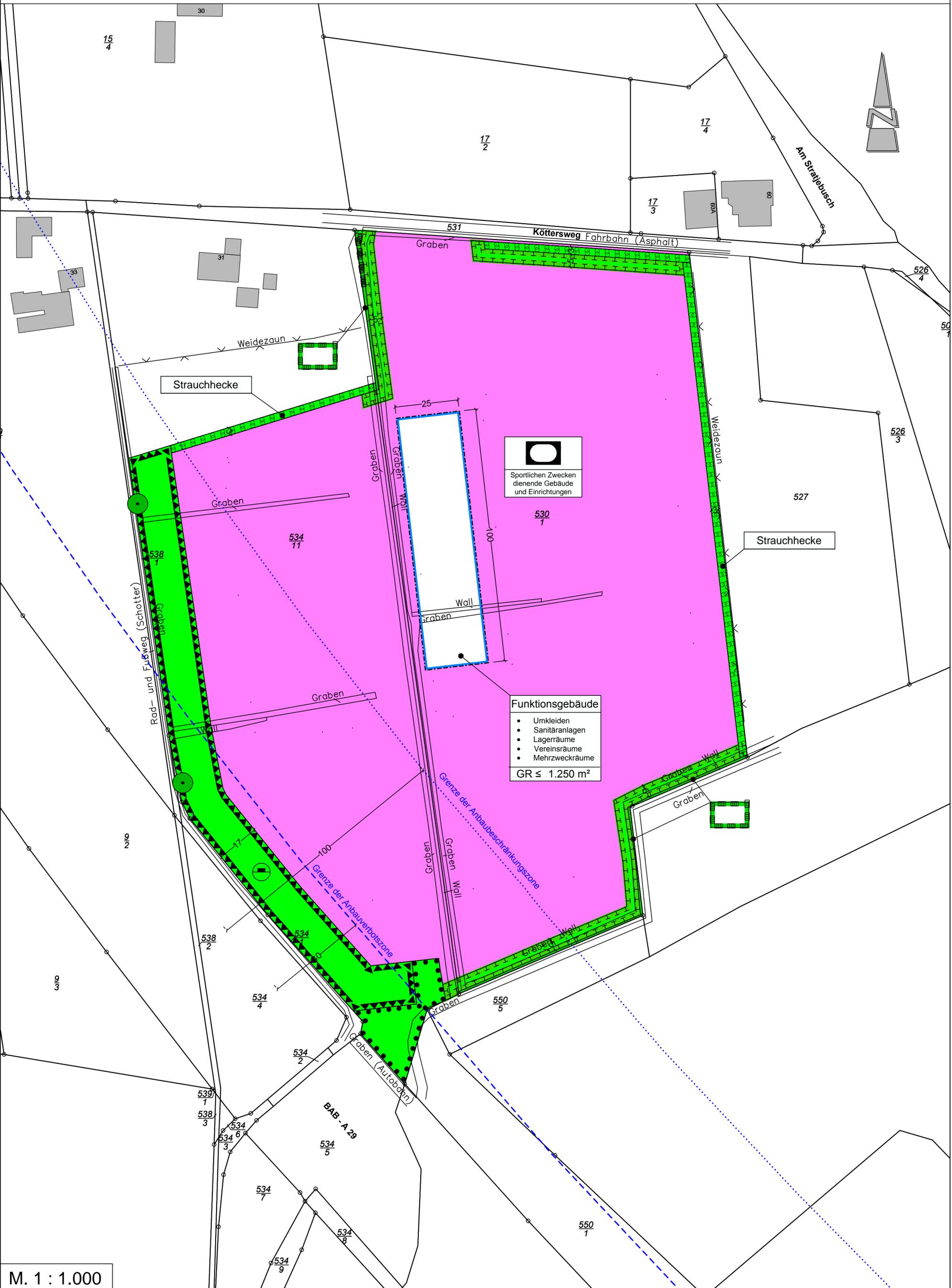
1. Entwurf Bebauungsplan 99 B
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge
4. Blendungsgutachten

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 99 B

"Sportanlage am Köttersweg"

Entwurf



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereinsräumen und Mehrzweckräumen zulässig. 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.
2. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99 B vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Bergahorn, Birke, Buche, Eberesche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche
Sträucher: Faulbaum, Feldahorn, Haseleibuss, Holunder, Schlehe, Weißdorn

Folgende Qualitäten werden empfohlen:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit der Kennzeichnung "Strauchhecke" sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99 B vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten (Sträucher) sind der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Durch Pflegemaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anpflanzungen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.
4. Innerhalb der Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99 B vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 1 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
5. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen als Wallheckenschutzstreifen und sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 99 B zu entwickeln zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen 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 und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
7. 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.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittelreste zutage treten, so ist unverzüglich Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des LGLN zu benachrichtigen.
4. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Köttersweg 30, Objektkennziffer: 451005.00120). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
5. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzbereichs Alexandersfeld (Schutzzone III B). Die Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu berücksichtigen.
6. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den.....

.....

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Westerstede (Siegel)

.....

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

.....

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede,

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Rastede,

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

.....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 1.250 m² zulässige Grundfläche (GR) GR ≤ 1.250 m²

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



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

3. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

4. Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen



Flächen für Ausschüttungen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



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



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



Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Nachrichtliche Darstellungen



nachrichtliche Darstellung: Anbauverbotszone von 40,00 m entlang der A 29 gemäß § 9 (1) Bundesstraßenferngesetz (FStrG)



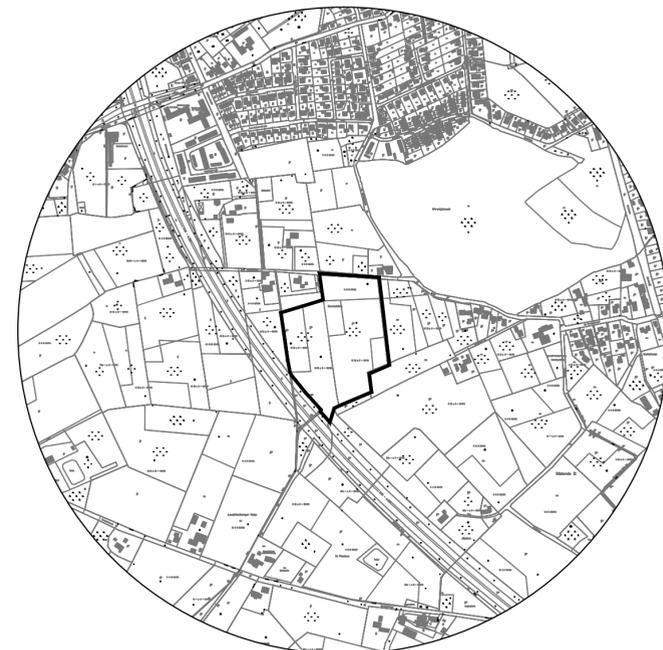
nachrichtliche Darstellung: Anbaubeschränkungszone von 100,00 m entlang der A 29 gemäß § 9 (2) Bundesstraßenferngesetz (FStrG)

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 99 B "Sportanlage am Köttersweg"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

10. September 2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 99 B

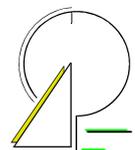
„Sportanlage am Köttersweg“

- 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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	3
4.4	Belange des Immissionsschutzes	3
4.4.1	Lärmimmissionen	3
4.4.2	Lichtimmissionen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
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
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
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 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). 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 (<= 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 m² 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 ausgelegt. 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)

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 99 B „Sportanlagen am Köttersweg“

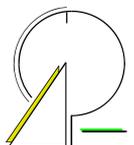
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

04.09.2012



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Polizei Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GnbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer
6. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede
7. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
8. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
9. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg

4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
a)		<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Wallheckengebiet, das durch eine hohe Dichte und Vernetzung von Wallhecken gekennzeichnet ist. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die vorhandenen Wallhecken zu erhalten. Die Beseitigung von Wallhecken und beeinträchtigte Werte und Funktionen der Wallhecken sind durch die Neuanlage von Wallhecken und Instandsetzungsmaßnahmen von Wallhecken auszugleichen. Erforderliche Ersatzmaßnahmen sind meiner unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen.</p>	<p>Zu a) Die Anregung wird berücksichtigt. Die vorhandenen Wallhecken wurden durch ein Vermessungsbüro aufgenommen und werden im Entwurf des Bebauungsplanes mit entsprechenden Schutzstreifen berücksichtigt. Teilweise werden im Plangebiet neue Wallhecken zur Kompensation nicht zu erhaltender Wallhecken angelegt.</p>
b)		<p>Die Entwässerungsplanung ist meiner unteren Wasserbehörde baldmöglichst vorzulegen.</p>	<p>Zu b) Der Anregung wird gefolgt. Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Ausführungsplanung vorgelegt.</p>
c)		<p>Mit dieser Bauleitplanung ist - wie zugesagt (s. Kapitel 4.4 der Begründung) - der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen und den an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen (Sportlärm - 18. BImSchV) ausgeschlossen ist.</p>	<p>Zu c) Durch das Büro TED GmbH wurde eine schalltechnische Berechnung 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 Eingangsparameter 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.</p>
d)		<p>Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone, zum erforderlichen Nachweis, dass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 29 durch mögliche vom Plangebiet ausgehende Lichtemissionen/ Blendwirkungen (mögliche Flutlichtanlage) ausgeschlossen sind, sowie zu von der BAB A 29 ausgehenden Schallemissionen auf das Plangebiet (s. Stellungnahme vom 14.05.2012) sind mit dieser Planung zwingend zu beachten.</p>	<p>Zu d) Die Anregung wird berücksichtigt. Derzeit wird ein Gutachten erarbeitet, welches die Blendwirkung der Flutlichtanlage auf die Autobahn untersucht. Die Ergebnisse und mögliche Folgemaßnahmen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 29 nicht beeinträchtigt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>e) Ich bitte darum, einen Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet Alexandersfeld in die Planurkunde aufzunehmen.</p> <p>f) Meine untere Denkmalbehörde weist auf ein Baudenkmal hin (s. Anlage).</p>	<p>Die Gutachter empfehlen folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Besonders kritisch sind folgende Paare von Leuchte und Immissionsort. In diesen Fällen wird eine besondere Justage und/oder die Planung einer Blende empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Werden die Leuchten so justiert und abgeblendet, dass die Wohnhäuser keine unzulässige Blendung erfahren, dann ergeben die weiteren Berechnungen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Vorgaben des Gutachtens berücksichtigt.</p> <p>Zu e) der Anregung wird gefolgt, der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>Zu f) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Gebäude befindet sich nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis ergänzt.</p>

		Abwägungsvorschläge
<p>g) Ich empfehle, auch eine Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.</p> <p>h) Die raumordnerischen Vorgaben (Kapitel 3.1 der Begründung) sollten noch ergänzt werden (Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, Vorsorge-/ Vorbehaltsgebiet für Erholung, Vorsorge-/ Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft). Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p> <p>i) Da der Planvorentwurf keine textlichen Festsetzungen enthält, sind die Präambel und der Verfahrensvermerk zum Satzungsbeschluss noch zu ändern. Der Verfahrensvermerk zum Inkrafttreten ist noch mit der Hauptsatzung der Gemeinde Rastede zu harmonisieren.</p> <p>j) Abschließend bitte ich darum, die Planzeichnung noch um einen Hinweis auf die BauNVO 1990 zu ergänzen.</p>		<p>Zu g) Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Baufenster durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert und zusätzlich wird eine Grundfläche festgesetzt.</p> <p>Zu h) Der Anregung wird gefolgt, die raumordnerischen Vorgaben werden in der Begründung um die genannten Punkte ergänzt.</p> <p>Zu i) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Harmonisierung mit Hauptsatzung hat in der Zwischenzeit stattgefunden. Der Plan wurde außerdem um textliche Festsetzungen ergänzt, so dass die Verfahrensvermerke nicht angepasst werden müssen.</p> <p>Zu j) Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis wird ergänzt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p>		
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkun-</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>dung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><u>Anlage zur Stellungnahme:</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne grenzt unmittelbar an die A 29 und ragt in deren Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) und (2) FStrG hinein. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OI) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <p>1. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in einer Bauverbotszone der A 29 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 (6) FStrG). Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, in dem lediglich die Grundzüge der Planung dargestellt sind, enthält keine Festsetzungen, die dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung tragen. Die Bestimmungen des § 9 (1) FStrG sind bei der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>2. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der A 29 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbau-</p>	<p>Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Bauverbotszone ist im bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Vorgaben des FStrG müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Herrichtung eines Walls innerhalb der Baubeschränkungszone ist zwischen dem Planungsbüro Pätzold & Snowadsky und der NLStBV-OI telefonisch abgestimmt worden. In dem vorgesehenen Umfang (Breite ca. 15 m, Höhe ca. 4,50 m) kann eine Wallanlage errichtet werden.</p> <p>Zu 2.) Der Anregung ist bereits durch die Eintragung der Baubeschränkungszone und entsprechende Hinweise in der Begründung gefolgt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>behörde.</p> <p>Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können insbesondere durch eine evtl. geplante Beleuchtung der Spielfelder beeinträchtigt werden. Sofern eine Flutlichtanlage geplant wird, ist nachzuweisen, dass durch diese keine Irritationen oder Blendwirkungen hervorgerufen werden können. Das gilt auch für eine evtl. Beleuchtung außerhalb der Baubeschränkungszone.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Derzeit wird ein Gutachten erarbeitet, welches die Blendwirkung der Flutlichtanlage auf die Autobahn untersucht. Die Ergebnisse und mögliche Folgemaßnahmen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 29 nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Gutachter folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Besonders kritisch sind folgende Paare von Leuchte und Immissionsort. In diesen Fällen wird eine besondere Justage und/oder die Planung einer Blende empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Werden die Leuchten so justiert und abgeblendet, dass die Wohnhäuser keine unzulässige Blendung erfahren, dann ergeben die weiteren Berechnungen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Vorgaben des Gutach-</p>

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>3.</p> <p>Vom Verkehr auf der A 29 gehen Schallemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Zuge der Straßenverkehrszählung 2010 wurden folgende Belastungen ermittelt (Zählstelle 139): DTV = 32.589 Kfz/24 h, Mt = 1898. Pt = 6,4 %, Mn = 227, Pn = 11,9 %. In der Verkehrsuntersuchung für die Küstenautobahn A 20 Westerstede bis Drochtersen (Stand: Februar 2012) wird im Planfall 4 für das Jahr 2025 folgende Belastung prognostiziert: 51.400 Kfz/24 h, davon 6520 SV/24 h.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 29 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen und bitte, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vortragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne.</p>		<p>tens berücksichtig.</p> <p>Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen</p>			
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Planungsgebiet nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen wird.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum öffentlichen Personennahverkehr wird in die Begründung aufgenommen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten gehen zu Ihren</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Abstimmungen mit dem Versorger werden im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Lasten. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Weststede. Tel: 04488 f 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 68 80, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die nötigen Abstimmungen mit diesem oder einem anderen Telekommunikationsunternehmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.</p>

Anregungen von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Gutachten über Lichtimmissionen

Konzeptstudie für Sportstätte in 26180 Rastede Sportstättenbeleuchtungsanlage

Auftraggeber und
Ansprechpartner:

Planungsbüro
Pätzold + Snowadski
Katharinenstraße 31
49078 Osnabrück

Frau Jana Wehking

Auftragnehmer und
Ansprechpartner:

TÜV Rheinland LGA Products GmbH
Am Grauen Stein 29
51105 Köln

Herr Hans-Jürgen Herrmann

Bericht Nr.

21188844-001

Ort, Datum

Köln, 4. September 2012

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde 26180 Rastede plant eine neue Sportanlage südlich des Köttersweges an der A29. Eine Konzeptstudie [1] sieht drei mit einer Sportstättenbeleuchtung ausgestattete Spielfelder vor. Die Lage der beleuchteten Spielfelder kann sich im Plangebiet aber auch noch ändern. Konkrete Anlagenanordnungen und Planungen für Beleuchtungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Angedacht ist je Spielfeld eine 6-Mast-Anlage mit Strahlern in 16 m Höhe.

Mit diesem Gutachten soll die vorstehende Planung bezüglich des Aspekts "Einwirkung durch Licht auf die Nachbarschaft" nach „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom 10. Mai 2000 [2] (hier „Lichtrichtlinie“ genannt) untersucht werden. Insbesondere sollen Regeln angegeben werden, bei deren Beachtung die Belästigungen der Anwohner und die mittelbare Gefährdung des Straßenverkehrs durch die Beleuchtungsanlagen verhindert werden.

Im Einzelnen werden untersucht:

- Aufhellung von Wohnräumen,
- Blendung im Wohn-Umfeld beim Blick ins Freie (psychologische Blendung), und
- Straßenverkehr (physiologische Blendung).

Die verwendeten Richtlinien und die Unterlagen des Auftraggebers sind dem Abschnitt 10 (Anhang) zu entnehmen.

2. Lageplan und betroffene Gebietsarten

Das Planungsgebiet liegt in 26180 Rastede zwischen
- des nordöstlich des Planungsgebiets verlaufenden Köttersweges
- und der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Autobahn A29
Südlich und östlich schließt sich freies Gelände an.

Eine Gebietsübersicht zeigt Bild1.

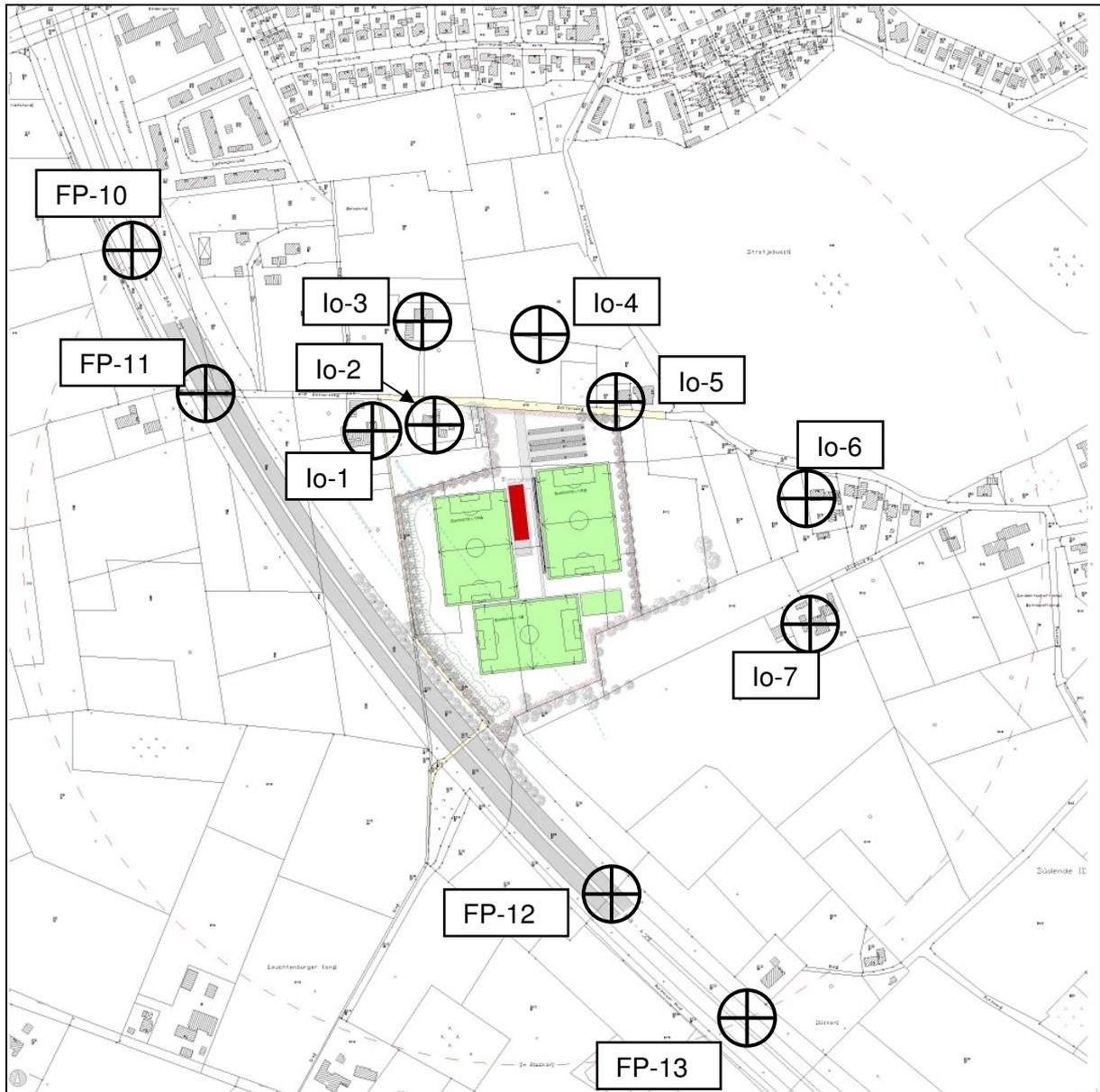


Bild 1 Übersichtsplan aus [4] mit den betrachteten Immissionsorten (Io) und Fahrerpositionen (FP)

Bild 2 zeigt die geplante Lage der drei Spielfelder zusammen mit den geplanten Leuchten und den hier verwendeten Bezeichnungen der Leuchten-Fußpunkte.

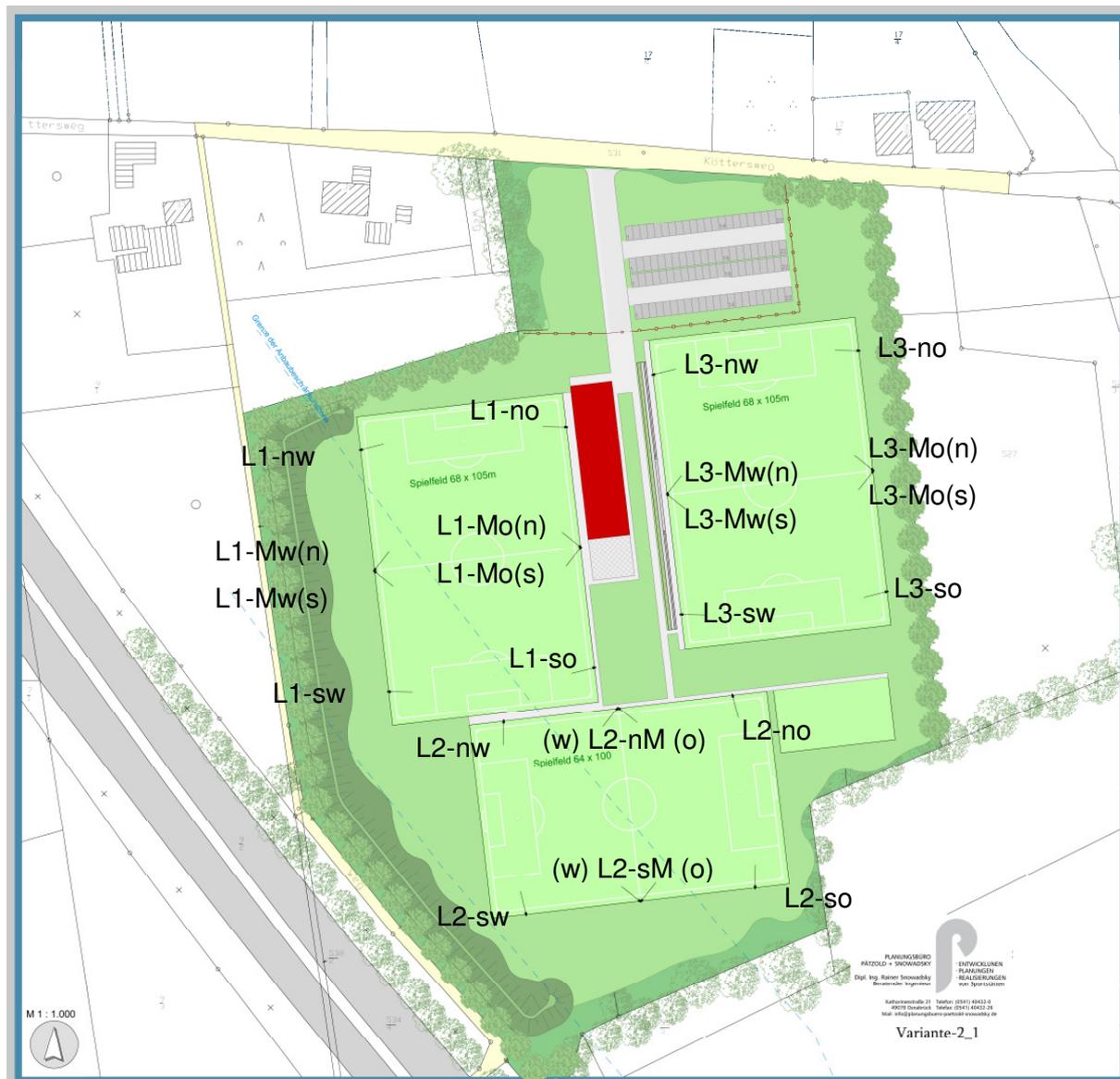


Bild 2 Lageplan [5] der Spielfelder mit Bezeichnungen der Leuchten-Fußpunkte

3. Beleuchtung

Konkrete Anlagenanordnungen und Planungen für Beleuchtungsanlagen liegen derzeit nicht vor. In der Konzeptstudie ist für jedes Spielfeld eine 6-Mast-Anlage (4 Masten außen mit jeweils einer Leuchte, 2 Masten mittig mit jeweils 2 Leuchten) mit Planflächenstrahler in 16 m Höhe angedacht.

4. Einwirkzeit

Zu unterschiedlichen Tageszeiten sind unterschiedliche Anforderungen an den Immissionschutz vor Licht vorgesehen. Deshalb müssen die Beleuchtungsanlagen so ausgelegt und betrieben werden, dass folgende Zeitbereiche berücksichtigt werden:

- 06 Uhr bis 20 Uhr (Tag)
- 20 Uhr bis 22 Uhr (Abend)
- 22 Uhr bis 06 Uhr (Nacht)

5. Immissionsorte

Im Hinblick auf Lichteinwirkungen werden folgende Immissionsorte als kritisch angesehen:

Tabelle 5.1: Immissionsorte siehe Kreuzmarke in Bild 1

Nr.	Bezeichnung	Gebietseinstufung
lo-1	Köttersweg 33	MI
lo-2	Köttersweg 31	MI
lo-3	Köttersweg 30	MI
lo-4	Am Stratjebusch Flurstück 18, Süd	WA
lo-5	Am Stratjebusch 60A	MI
lo-6	Am Stratjebusch 72	MI
lo-7	Hasenpadd 17	MI

Alle Berechnungshöhen betragen einheitlich 3 m über dem jeweiligen Gelände. Damit brauchen Garagen, Geländekanten und Bewuchs nicht gesondert berücksichtigt zu werden. Ferner liegen die Punkte nicht so hoch, dass bereits wesentliche Abschirmungen durch die Kanten der Leuchtgehäuse eintreten. Als Geländehöhe wird im Rahmen dieser Konzeptstudie einheitlich 0 m (relativ) angesetzt. Die Autobahn BAB A29 verläuft in Dammlage. Dafür wird eine einheitliche Höhe von 4 m angesetzt.

Tabelle 5.2: Kritische Fahrerpositionen siehe Bild 1

Nr.	Bezeichnung	Fahrtrichtung
FP-10	BAB A29	Süd-Ost
FP-11	BAB A29	Süd-Ost
FP-12	BAB A29	Nord-West
FP-13	BAB A29	Nord-West

Eine "Fahrerposition" ist zu verstehen als ein Punkt 1,5 m oberhalb der Fahrbahn mit Blick in Fahrtrichtung geradeaus mit einer Neigung von 1° nach unten. Von dieser Position aus muss die Anlage ohne nennenswerte Hindernisse unter einem seitlichen Winkel von höchstens 20° zu sehen sein, um deutlich blendend zu wirken.

Hinweis:

Hier nicht untersuchte Gebiete liegen außerhalb des Einwirkbereiches der Anlagen, sind abgeschattet, betreffen keine Wohnräume oder werden durch näher gelegene Immissionsorte berücksichtigt.

6. Anforderungen

6.1. Anforderungen nach der Lichtrichtlinie

a)

Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke in lx gemessen in der Fensterebene bzw. der Begrenzungsfläche für Wohnnutzung und in Richtung der Flächennormale.

Gebietsart	6 Uhr – 22 Uhr	22 Uhr – 6 Uhr
Wohngebiete (WR, WA)	3	1
Mischgebiet (MI)	5	1
Gewerbegebiet (G)	15	5

(Auszug aus Tabelle 1 der „Lichtrichtlinie“ [2]. Hinweis: Außenbereiche und Dorfgebiete werden wie Mischgebiet behandelt.)

b)

Immissionsrichtwerte (Proportionalitätsfaktor k) zur Beurteilung der psychologischen Blendung beim Blick in die Landschaft

Gebietsart	6 Uhr – 20 Uhr	20 Uhr – 22 Uhr	22 Uhr – 6 Uhr
Wohngebiete (WR, WA)	96	64	32
Mischgebiet (MI)	160	160	32
Gewerbegebiet (G)	-	-	160

(Auszug aus Tabelle 2 der „Lichtrichtlinie“ [2]. Hinweis: Außenbereiche und Dorfgebiete werden wie Mischgebiet behandelt.)

6.2. Anforderung für den Straßenverkehr

Für den Straßenverkehr sieht eine Richtlinie der Lichttechnischen Gesellschaft e.V., Frankfurt, eine Betrachtung der Veränderung der Unterschiedsempfindlichkeit (TI in %) des Auges vor, das durch eine „äquivalente Schleierleuchtdichte“ infolge Blendung in seiner Wahrnehmung kleiner Objekte gestört wird (TI-Verfahren [7]).

Nach Einbruch der Dunkelheit wird die Unterschiedsempfindlichkeit unvermeidbar durch jede Blendquelle gemindert. Nach DIN EN 12464 darf die Minderung der Unterschiedsempfindlichkeit durch Beleuchtungsanlagen 15% nicht überschreiten.

7. Vorgehensweise

Nachfolgend werden drei Anforderungen erörtert, von denen die strengste Anforderung maßgeblich ist.

7.1. Belästigung von Anwohnern durch Blendung

Die Lichtrichtlinie [2] gibt folgenden (Zahlenwert-) Ausdruck als Einflussgröße zur Beurteilung der Blendung an:

$$L_s \leq k \cdot \sqrt{\frac{L_U}{\Omega_s}}$$

mit

L_s = Leuchtdichte der Blendquelle in cd/m^2

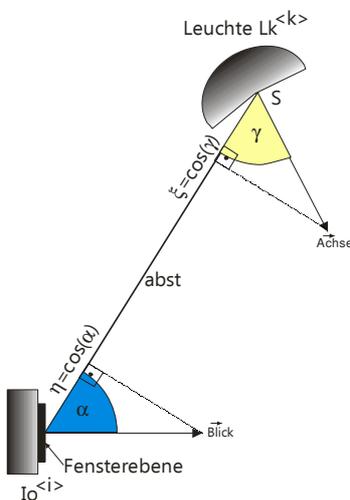
L_U = Umgebungsleuchtdichte in cd/m^2 . Diese wird hier im Hinblick auf die Gebietsausweisung mit ihrer dunklen Kulisse auf den minimalen Wert der Lichtrichtlinie [1] mit $L_U = 0,1 \text{ cd/m}^2$ angesetzt.

Ω_s = Raumwinkel der leuchtenden Fläche vom Immissionsort aus gesehen in Steradian.

k = Immissionsrichtwert (Proportionalitätsfaktor k der Richtlinie (kein Index)).

Durch eine identische Umformulierung ergeben sich folgende Gleichungen:

$$BG_{i,k} = \frac{I_{i,k} \cdot \eta_{i,k}}{r_{i,k} \cdot \sqrt{L_U \cdot S \cdot \xi_{i,k}}}, \text{ wobei}$$



der Index i die Immissionsorte und der Index k die Leuchten zählt, mit

$BG_{i,k}$ = Blendgröße, die mit dem Immissionsrichtwert (Proportionalitätsfaktor k) nach Tabelle 2 der Lichtrichtlinie [2] zu vergleichen ist

$I_{i,k}$ = Lichtstärke der Leuchte k zum Immissionsort i in cd

$r_{i,k}$ = Abstand zwischen Leuchte k und Immissionsort i in m

S = Ansatz für die leuchtende Fläche der Leuchte in m^2 (abgeschätzt mit $0,35 \text{ m}^2$ entsprechend einer Kantenlänge von etwa $55 - 60 \text{ cm}$ für die sichere Seite der Abschätzung)

$\xi_{i,k} = \cos(\gamma_{i,k})$ Richtungskosinus von der Normalen der Leuchte k (Hauptachse) zum Immissionsort i

$\eta_{i,k} = \cos(\alpha_{i,k})$ Richtungskosinus von der Blickrichtung (Fenster-Normale) zur Leuchte k

Abb. 6.1: Lage von Immissionsort zu Leuchte

Bei lichtdichten Gehäusen gilt die Nebenbedingung, dass $\xi_{i,k} > 0$ sein muss.

Für die Blendgröße werden anschließend die Proportionalitätsfaktoren eingesetzt und die maximal möglichen Lichtstärken berechnet, die von der Leuchte in der späteren Realisierung einzuhalten sind und ggf. auch gemessen werden können.

$$I_{i,k} = BG_{i,k} \cdot r_{i,k} \cdot \frac{\sqrt{L_U \cdot S \cdot \xi_{i,k}}}{\eta_{i,k}}$$

somit

$$(I_{i,k})_{zulässig} \leq k_i \cdot r_{i,k} \cdot \frac{\sqrt{L_U \cdot S \cdot \xi_{i,k}}}{\eta_{i,k}} \quad \text{mit } \xi_{i,k}, \eta_{i,k} > 0$$

mit

k_i = Immissionsrichtwert (Proportionalitätsfaktor k am Immissionsort i) nach Tabelle 2 der Lichtrichtlinie [2]

Zur Erläuterung des Verhaltens der vorstehenden Blendformel:

Die zulässige Streulichtstärke darf umso größer sein, je kleiner $\eta_{i,k}$ ist, d. h. je mehr die Leuchte in der Peripherie des Betrachters liegt,
je höher die Umgebungsleuchtdichte ist,
je mehr der Immissionsort in der Peripherie der Leuchtenachse liegt und
je größer die leuchtende Fläche ist.
Günstig liegen Leuchten, wenn die Richtungskosinusse negativ werden, d. h. Hauswände oder das Gehäuse der Leuchte diese abschatten. In diesen Fällen wird die Berechnung abgebrochen und die geringe Restlichtstärke nicht mehr berücksichtigt.

Allerdings müssen die beiden folgenden Kriterien für die Raumaufhellung und die Blendungsbegrenzung im Straßenverkehr ebenfalls eingehalten werden, so dass die Rohwerte der zuvor berechneten höchstens zulässigen Lichtstärken eventuell noch weiter zu mindern sind.

7.2. Raumaufhellung

Die für die Raumaufhellung maßgebliche Beurteilungsgröße ist die Vertikalbeleuchtungsstärke gemessen in Fensterebene bei geöffnetem Fenster bzw. der Begrenzungsfläche für Wohnnutzung.

Die vorher berechneten Rohwerte der höchstens zulässigen Lichtstärken (siehe Abschnitt 7.1) werden der Berechnung nach dem photometrischen Entfernungsgesetz zugrunde gelegt, die einzelnen Beleuchtungsstärken von jeder sichtbaren Leuchte berechnet und summiert.

Das Kriterium ist somit für jeden Immissionsort (Index i) die Vertikalbeleuchtungsstärke E_{V_i}

$$E_{V_i} = \sum_k \frac{I_{i,k}}{(r_{i,k})^2} \cdot \eta_{i,k}$$

mit

- $I_{i,k}$ = Ansatz für die Lichtstärke aus dem vorigen Abschnitt
 $\eta_{i,k}$ = wie vorher, Richtungscosinus zwischen der Normalen des Fensters am Immissionsort (Index i) und dem Radiusvektor zur Leuchte (Index k).
 $r_{i,k}$ = Abstand des Immissionsortes i von der Leuchte k

Nicht sichtbare (abgeschirmte) Leuchten und Leuchtenrückseiten bleiben bei der Summenbildung unberücksichtigt (siehe Abschnitt 7.1).

7.3. Blendung des Straßenverkehrs

Die LiTG-Richtlinie „Methoden zur Ermittlung und Bewertung der Blendung durch ortsfeste Straßenbeleuchtung“ [7] gibt folgenden (Zahlenwert-) Ausdruck als Einflussgröße zur Beurteilung der Blendung von Fahrzeugführern an:

$$TI = 65 \cdot \frac{L_s}{L_m^{0,8}} [\%]$$

mit

- L_s = äquivalente Schleierleuchtdichte in cd/m^2 (Hinweis: das Kürzel L_s hat hier eine andere Bedeutung als in Abschnitt 7.1!)
 L_m = mittlere Fahrbahnleuchtdichte in cd/m^2
 TI = Änderung der Unterschiedsempfindlichkeit durch Blendung in %

Die äquivalente Schleierleuchtdichte ist abhängig von den Blendbeleuchtungsstärken in Bezug zu einer vorgegeben Blickrichtung (Fahrtrichtung, 1° nach unten geneigt). Es gilt für einzelne Komponenten der Schleierleuchtdichte

$$L_{s_{i,k}} = 10 \cdot \frac{EBL_{i,k} / \text{lx}}{(\Theta_{i,k} / \text{Grad})^2} \cdot \text{cd/m}^2$$

mit

$L_{s_{i,k}}$ = einzusetzende Schleierleuchtdichte (Komponente $_{i,k}$) in cd/m^2

$EBL_{i,k}$ = Blendbeleuchtungsstärke (Komponente $_{i,k}$) in lx

$\Theta_{i,k}$ = Sichtwinkel (Komponente $_{i,k}$) in Grad; $1^\circ \leq \Theta_{i,k} \leq 20^\circ$. Bei kleineren Winkeln wird der Wert 1° eingesetzt, bei größeren Winkeln wird $L_{s_{i,k}} = 0 \text{ cd/m}^2$ gesetzt.

i zählt Immissionsorte, k zählt Leuchten

Der Zahlenfaktor „10“ ist eine Konvention. Im Grunde ist er altersabhängig. Die $EBL_{i,k}$ werden nach dem photometrischen Entfernungsgesetz berechnet.

$$EBL_{i,k} = \frac{I_{i,k}}{(r_{i,k})^2} \cdot \eta_{i,k}$$

mit

$I_{i,k}$ = verbliebener Ansatz für die Lichtstärke aus dem vorigen Abschnitt

$\eta_{i,k}$ = Richtungscosinus zwischen der Blickrichtung des Fahrzeugführers an der betrachteten Fahrerposition (Index i) und dem Radiusvektor zur Leuchte (Index k).

$r_{i,k}$ = Abstand des Immissionsortes i von der Leuchte k

Auch hier wird die Komponente nur berechnet, wenn die leuchtende Fläche tatsächlich sichtbar ist ($\xi_{ik}, \eta_{i,k} > 0$).

Der vorherige Ansatz zur höchstens zulässigen Lichtstärke der einzelnen Leuchten wird, soweit erforderlich, weiter reduziert.

8. Ergebnisse zur Beurteilung der Lichtimmission und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Nähe der Immissionsorte zu den Leuchten haben Streulichtstärken der Leuchten maßgeblichen Einfluss auf alle drei betrachteten Anforderungen also die psychologische Blendung, die Raumaufhellung und die Blendung des Straßenverkehrs. Mittels iterativer Berechnung wurden nachfolgende maximale Streulichtstärken ermittelt. Die maximalen Streulichtstärken basieren weiterhin auf der Annahme, dass der Betrieb nur bis 22 Uhr zugelassen ist. Die nachfolgende Tabelle gibt die höchstens zulässigen Streulichtstärken an, die sich in Richtung der Immissionsorte ergeben dürfen.

Im Gegensatz zur Streulichtstärke darf die maximale Lichtstärke umso größer sein,

- je stärker die Ausstrahlungsrichtung nach unten gerichtet ist (geringe Aufkantung),
- je enger der Lichtkegel ist, und
- ob Teile Leuchtengehäuse (oben) oder Blenden den Lichtkegel begrenzen.

Immissionsort → Leuchte ↓	Io-1	Io-2	Io-3	Io-4	Io-5	Io-6	Io-7
L1-nw	k. A.	2365	1243	2087	5213	9316	11499
L1-Mw(n)	2705	5264	2988	2678	5934	8002	7507
L1-Mw(s)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	3077	7277	10056
L1-sw	k. A.	k. A.	k. A.	1788	6512	9498	10168
L1-so	4624	2698	3033	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
L1-Mo(n)	6250	6333	4824	1675	777	k. A.	k. A.
L1-Mo(s)	787	k. A.					
L1-no	6231	3952	3953	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
L2-nw	k. A.	2664					
L2-sw	7214	9354	6925	3412	11466	5763	k. A.
L2-sM(w)	7898	8840	7116	2629	8984	k. A.	k. A.
L2-sM(o)	4436	7160	5194	3003	15252	9193	6461
L2-so	8092	9985	8094	3385	23845	6820	3091
L2-no	k. A.	4259					
L2-nM(w)	k. A.						
L2-nM(o)	k. A.	5876	7265				
L3-nw	k. A.	k. A.	k. A.	874	2611	6765	10012
L3-Mw(n)	k. A.	4634	2619	1777	4269	5656	5347
L3-Mw(s)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1311	5624	9098
L3-sw	k. A.	k. A.	k. A.	256	5139	6874	7943
L3-so	10267	6805	9487	919	k. A.	k. A.	k. A.
L3-Mo(n)	13203	9885	14090	2096	25533	k. A.	k. A.
L3-Mo(s)	8234	k. A.	7530	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
L3-no	18281	8845	25886	1309	2145	k. A.	k. A.

Tabelle 8.1: maximale Streulichtstärken in cd zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte

k. A. bedeutet „keine Anforderung“. Kritische Werte sind in **Rot** gekennzeichnet. Im Allgemeinen ist es schwierig, höchstens zulässige Streulichtstärken unter 3000 cd zu unterschreiten (siehe folgenden Abschnitt über „Maßnahmen“).

Alle weiteren Berechnungen unter der Voraussetzung, dass die in der Tabelle 8.1 genannten Streulichtstärken (durch Minderungsmaßnahmen) eingehalten werden, zeigen, dass damit auch die Immissionsrichtwerte für die Vertikalbeleuchtungsstärken von 3 lx am lo-4 (nördlich im zukünftigen WA) bzw. 5 lx an den übrigen Immissionsorten vor 22 Uhr eingehalten werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Vertikalbeleuchtungsstärken in Fensterebene:

	lo-1	lo-2	lo-3	lo-4	lo-5	lo-6	lo-7
E_v in lx	1,2	1,0	1,7	0,5	2,2	0,9	0,9
IRW in lx	5	5	5	3	5	5	5

Tabelle 8.2: Vertikalbeleuchtungsstärken in Fensterebene (wenn Blendung eingehalten)

Dasselbe gilt für die höchstens zulässige Sehminderung im Straßenverkehr.

Die Schwellenverschiebungen betragen an den vier untersuchten Fahrerpositionen, Grenzwert 15%:

FP-10 BAB A29 - Fahrtrichtung Südost 500m:	4%
FP-11 Fahrtrichtung Südost Höhe Köttersweg:	2%
FP-12 Fahrtrichtung Nordwest: Einblick im geringsten Abstand:	4,4%
FP-13 Fahrtrichtung Nordwest 500 m:	5,1%

Hinweis:

Die Berechnungen erlauben keine Aussage darüber, ob mit den speziell gewählten Parametern die Anforderungen an die Beleuchtungsstärke auf dem Platz und an ihre Gleichmäßigkeit erfüllt werden können.

Es ergeben sich folgende Maßnahmen zur Minderung von psychologischer Blendung, Raumaufhellung und Blendung des Straßenverkehrs:

- Die Auslegung erfolgte für die Zeit von 20 Uhr – 22 Uhr. Nach 22 Uhr sind die Blendungs- und Raumaufhellungskriterien ohne geeignete Zusatzblenden nicht einzuhalten. Es wird daher empfohlen, den Betrieb nur bis 22 Uhr zuzulassen.
- Die Leuchten müssen so gestaltet sein, dass sie Licht nur auf das jeweilige Spielfeld abgeben (also durch Bauform, Lichtlenkung, Aufkantung und Blenden das Licht so lenken, dass Bereiche jenseits der Geländegrenzen abgeschattet sind). In der Lichttrichtlinie wird eine Leuchtenbauform empfohlen, deren Querschnitt der folgenden Abbildung entspricht.

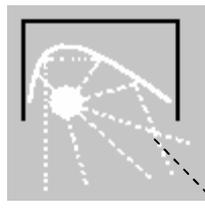


Abbildung 8-1: Querschnitt durch eine empfohlene Leuchtenbauform ([2], Abbildung 2c)

zum Spielfeld

- Im vorliegenden Fall bedürfen maximale Streulichtstärken von weniger als etwa 3000 cd besonderer Maßnahmen durch tief gezogene Gehäusekanten oder Vorsehen von Blenden. Für die Blenden ist eine sorgfältige Justage bei Dunkelheit unter Sichtkontrolle erforderlich. Rechnerisch ergeben sich Schattenwinkel zwischen Horizont und Beginn des Lichtkegels von bis zu 21°. Es ist in jedem Fall darauf zu achten, dass die Lichtwürfe der Anlagen im Wesentlichen auf das Sportgelände begrenzt werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Winkel, die durch eine Gehäusekante oder Blende in die Richtung zum angegebenen lo abgeschirmt werden müssen. Die Werte sind grundsätzlich aufgerundet. Sie sollten ca. 1° größer als berechnet sein, da mit Streulicht an den Kanten zu rechnen ist.

→Immissionsort	lo-1	lo-2	lo-3	lo-4	lo-5	lo-6	lo-7
Von Leuchte							
L1-nw	0	4	9	4	4	3	2
L1-Mw(n)	6	4	6	4	4	3	3
L1-Mw(s)	0	0	0	0	4	3	3
L1-sw	0	0	0	3	4	3	3
L1-so	4	3	5	0	0	0	0
L1-Mo(n)	5	4	6	4	6	0	0
L1-Mo(s)	5	0	0	0	0	0	0
L1-no	5	4	7	0	0	0	0
L2-nw	0	0	0	0	0	0	3
L2-sw	3	3	3	3	3	3	0
L2-sM(w)	3	3	3	3	4	0	0
L2-sM(o)	3	3	3	3	4	3	3
L2-so	3	2	3	3	4	3	4
L2-no	0	0	0	0	0	0	4
L2-nM(w)	0	0	0	0	0	0	0
L2-nM(o)	0	0	0	0	0	3	3
L3-nw	0	0	0	6	9	3	3
L3-Mw(n)	0	4	5	4	7	3	3
L3-Mw(s)	0	0	0	0	7	3	3
L3-sw	0	0	0	4	6	3	3
L3-so	3	3	4	4	0	0	0
L3-Mo(n)	3	3	4	4	10	0	0
L3-Mo(s)	3	0	4	0	0	0	0
L3-no	4	4	5	5	21	0	0

Tabelle 8.3: Abschirmwinkel leuchtender Teile gegen die Horizontale nach unten

Winkel bis zu 4° können durch die Bauformen erreicht werden, Die Leuchtmittel müssen dazu ausreichend tief im Gehäuse montiert werden. Winkel darüber bedingen andere Maßnahmen (andere Lichtlenkung, geringere Aufkantung, Blenden). Besonders kritische Situationen sind die bereits in Tabelle 8.1 **Rot** gekennzeichneten Paare von Leuchte und Immissionsort. Hier sind eine besondere Justage oder Blenden erforderlich.

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede plant neue Sportanlagen südlich des Köttersweges und östlich der BAB A29. Eine Konzeptstudie sieht maximal drei mit einer Sportstättenbeleuchtung ausgestattete Spielfelder vor. Im vorliegenden Gutachten wird der Aspekt "Einwirkung durch Licht auf die Nachbarschaft" nach Bundesimmissionsschutz-Gesetz untersucht.

Die Lage der beleuchteten Spielfelder kann sich im Plangebiet aber auch noch ändern. Konkrete Anlagenanordnungen und Planungen für Beleuchtungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Angedacht ist je Spielfeld eine 6-Mast-Anlage mit Planflächenstrahler in 16 m Höhe.

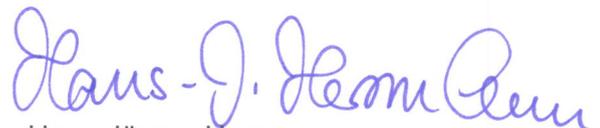
Basierend auf den Planungen und den durchgeführten Berechnungen werden in Abschnitt 8 Maßnahmen und Auswahlkriterien für Leuchten angegeben, bei deren Beachtung die Belästigungen der Anwohner und die mittelbare Gefährdung des Straßenverkehrs durch die geplanten Beleuchtungsanlagen verhindert werden.

Köln, 04.09.2012
TÜV Rheinland LGA Products



Stephan Scheuer

(Leiter Abteilung Quality
– Ergonomie und Gebrauchstauglichkeit)



Hans-Jürgen Herrmann

(Prüfingenieur)

10. Anhang: Verwendete Unterlagen

- [1] Planungsbüro Pätzold und Snowadski: Korrespondenz 13.-15.08.2012
- [2] Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000)
- [3] Gemeinde Rastede Bebauungsplan Nr. 99 B „Sportanlage am Köttersweg“ Vorentwurf vom 19.04.2012 - , Diekmann und Mosebach, 26180 Rastede
- [4] Übersichtsplan „Rastede_M1000_Radius500m“
- [5] Planungsbüro Pätzold und Snowadsky: Konzeptstudie – Vorplanung / Errichtung einer Sportanlage am Köttersweg vom 14.08.2012 (Rastede_V2_1_2012-07.pdf)
- [6] Planungsbüro Pätzold und Snowadsky: Rastede / Errichtung einer Sportanlage am Köttersweg Übersicht und Einordnung Bebauung
- [7] Methoden zur Ermittlung und Bewertung der Blendung durch ortsfeste Straßenbeleuchtung heraus gegeben vom LiTG-Fachausschuss „Außenbeleuchtung“, Arbeitsgruppe „Blendung“; Lichttechnische Gesellschaft e.V., Karlsruhe 1981, siehe auch DIN EN 12193, DIN EN 13201-3 und wegen der Anforderungen DIN EN 12464 ($TI \leq 15\%$)
- [8] DIN 5035, Teil 1: Beleuchtung mit künstlichem Licht / Begriffe und allgemeine Anforderungen, Ausgabe 1999-01, ersetzt durch DIN EN 12665:2002-09 dort Abschnitt 3.3.20 „Abschirmwinkel“

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2012/173

freigegeben am 05.09.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 05.09.2012

53. F-Planänderung - Nördlich Kleibroker Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2012 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes – nördlich Kleibroker Straße nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur vorbereitenden Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes 95 – Kleibrok „Zum Zollhaus“ soll im Parallelverfahren die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.02.2012 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2012/010).

Diese fanden in der Zeit vom 27.07. bis 27.08.2012 statt. Die Ergebnisse der Auslegung und der dazu erarbeitete Abwägungsvorschlag können der Anlage entnommen werden.

Nunmehr kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 25.09.2012 durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
06.12.2011	16.12.2011 – 16.01.2012	27.07.-27.08.2012	11.12.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenübernahme erfolgt durch den Investor.

Anlagen:

1. Entwurf 53. Flächennutzungsplanänderung
2. Begründung
3. Abwägungsvorschläge

Gemeinde Rastede

Anlage 1 zu Vorlage 2012/173

53. Änderung des Flächennutzungsplanes - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung"



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2008



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,
..... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 53. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt

Landkreis Ammerland
Im Auftrage

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

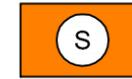
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (S),
Zweckbestimmung: "Hotel- und Gaststättenbetrieb"

2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◇—◇—◇— unterirdisch, hier: Wasserleitungen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

53. Änderung
des Flächennutzungsplanes - Kleibrok
"Zum Zollhaus - Erweiterung"

Entwurf

07.09.2012

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

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



53. Änderung des Flächennutzungsplanes

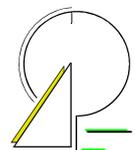
Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

BEGRÜNDUNG

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Gewerbelärmimmissionen	4
4.2.2	Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.3	Geruchsimmissionen	5
4.3	Störfallverordnung	6
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5	Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung	6
4.6	Belange des Denkmalschutzes	6
4.7	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Hauptversorgungsleitungen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Feststellungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

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 führt zu diesem Zweck die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

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. U. a. ist die Errichtung einer Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen sowie von zusätzlichen Hotelzimmern in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Nutzungsangebot vorgesehen.

Innerhalb des rechtwirksamen Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner werden zwei im Plangebiet unterirdisch verlaufende Wasserversorgungsleitungen (DN 200, DN 300) ausgewiesen. Zur Realisierung der oben dargelegten Zielsetzung erfolgt nunmehr die Darstellung von Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“. Die Hauptversorgungsleitungen werden in ihrem Verlauf übernommen. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ werden die für den Raum bestehenden Planungs- und Entwicklungsziele konkretisiert und unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange verbindlich über Festsetzungen gesichert. Entsprechend den Empfehlungen des erstellten Schallgutachtens werden zur Gewährleistung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Hinblick auf die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan Nr. 95 Emissionskontingente (LEK) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

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). Die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung ausführlich beschrieben und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dort ebenfalls konkretisiert (vgl. Kap. 4.1).

Kommunales Planungsziel der 53. Flächennutzungsplanänderung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Dieses Entwicklungsziel steht im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Ammerland, wonach beim Ausbau der Fremdenverkehrskapazität ein Schwerpunkt auf die Förderung des Übernachtungstourismus sowie auf die Anhebung der Angebotsqualität im Bereich Gastronomie gelegt werden soll. Gleichzeitig wird durch die Förderung des Fremdenverkehrs die lokale Wirtschaft in der Gemeinde gestärkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung 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 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm und 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 53. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

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 vor-

handenen 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. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan derzeit an die geänderten Entwicklungsvorstellungen für den Planungsraum angepasst.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

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

Die konkrete Gebietsentwicklung für den vorliegenden Änderungsbereich erfolgt derzeit mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ mit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95. Im Rahmen der vorliegenden 53. Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund des identischen Geltungsgebietes der beiden Bauleitpläne keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 gelten daher gleichermaßen für die 53. Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 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 Gewerbelärm- sowie Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

4.2.1 Gewerbelärmimmissionen

Das Plangebiet der 53. Flächennutzungsplanänderung ist durch den bestehenden Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie eine südöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle schalltechnisch vorgeprägt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnstrukturen. Diese sind im Rahmen dieser Bauleitplanung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Die Anforderungen der TA Lärm sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung für die im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung geplanten Sondergebiete „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ durchgeführt. Hierbei wurden den Flächen Geräuschemissionen zugewiesen, 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 Sondergebietsflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der im Gutachten ermittelten Lärmkontingente (LEK) die angestrebte Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den umliegenden Siedlungsstrukturen auszulösen. Die Lärmkontingente werden im Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich abgesichert.

4.2.2 Verkehrslärmimmissionen

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Kleibroker Straße (K 133), der aufgrund seiner Immissionen zu Konflikten mit den geplanten Sonderge-

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

bietsnutzungen führen können. Im Rahmen des o. g. Schallgutachtens wurde daher auch eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Kleibroker Straße zur Tageszeit bis 10 m und zur Nachtzeit bis 17 m zur Fahrbahnmitte der K 133 überschritten werden. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen. Der betreffende Bereich befindet sich im südlichen Bereich im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Die im Schallgutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass es im Plangebiet zu keiner unverträglichen Belastung kommt.

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 Arbeitsverhältnisse für das geplante Hotel- und Gaststättenareal sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen 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 Geruchsmissionen kann das Plangebiet laut der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg wie ein Dorfgebiet und somit mit dem zulässigen Immissionswert von 15% der Jahresstunden gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation sei auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung 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 dieser Bauleitplanung 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 konkrete Dimensionierung des Teiches sowie die Standortwahl erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. 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.

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 die vorliegende Bauleitplanung 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 ferner 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 vorliegende Bauleitplanung sieht eine kleinteilige Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes an der Kleibroker Straße 139 auf einer Gesamtfläche von 0,69 ha vor. Mit den im parallelen Bebauungsplan Nr. 95 getroffenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass durch das Planvorhaben keine städtebauliche Verdichtung erfolgt, sondern der vorherrschende Ortsbildcharakter mit einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt. Ferner wird hierbei ein ausreichender Abstand der geplanten Nutzungen zu den denkmalgeschützten Bereichen gewahrt (vgl. Kap. 4.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem bereits der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb, Wohngebäude und auch gewerbliche Strukturen. Auch vor diesem Hintergrund sind durch geplante Weiterentwicklung des Hotel- und Gaststättenbetriebes keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Baudenkmäler zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, 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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlässlich der in Kapitel 1.0 dargelegten aktuellen Entwicklungsabsichten soll der bislang überwiegend unbebaute Bereich an der Kleibroker Straße westlich der Straße „Logemanns Damm“ zur Weiterentwicklung des hier bereits ansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes erschlossen werden. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung weist der Standort optimale Voraussetzungen für den angestrebten Nutzungszweck auf.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung dieses Entwicklungszieles werden im Rahmen der 53. Flächennutzungsplanänderung die bislang für den Planungsraum geltenden Planinhalte in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO umgewandelt.

5.2 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen unterirdisch Wasserversorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (DN 200, 250 und 300). In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden diese entsprechend als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB aufgenommen. Bei der konkreten Gebietsentwicklung werden die Leitungen einschließlich der Schutzbestimmungen des Leitungsträgers beachtet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Logemanns Damm, die in südlicher Richtung an die Kleibroker Straße (K 133) angebunden ist.
- **ÖPNV-Anbindung**
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. Nach den aktuellen Vorstellungen soll dies über einen Privatteich erfolgen. Ausgehend von der Teichanlage wird das Niederschlagswasser über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) abgeleitet.
- **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-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung, Stand 1990),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 53. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

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

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 53. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 53. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

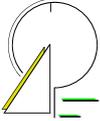
Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 53. 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)

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

53. Flächennutzungsänderung Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

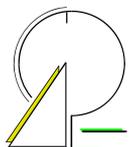
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.09.2012



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
6. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>		
<p>Für die Genehmigungsfähigkeit dieser 53. Flächennutzungsplanänderung sind noch folgende Anregungen zu beachten:</p> <p>Mit dieser Bauleitplanung ist noch der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Gewerbelärm) und der landwirtschaftlichen Wohnnutzung (Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes) sowie den Hotelnutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind. Das landwirtschaftliche Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes ist als relevanter Immissionspunkt in die Betrachtung einzubeziehen. Auch Hotelzimmer gelten als schutzbedürftige Räume, so dass auch nächstgelegene Hotelzimmer als Immissionspunkte in die Betrachtung einzubeziehen sind.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb muss außerdem bezüglich seiner Emissionen gesondert betrachtet werden, da dieser Hofstelle eine Biogasanlage zuzuordnen ist; auf der Hofstelle befindet sich z.B. in unmittelbarer Umgebung zum geplanten Vorhaben ein Blockheizkraftwerk (BHKW), so dass Schallemissionen als Eingangsparameter einzustellen sind. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Wohnnutzung wurde das Schallgutachten aktualisiert. Unter Berücksichtigung dieser Wohnbebauung als weiteren Immissionspunkt ergeben sich für die Plangebietsfläche neue Lärmemissionskontingente. Die Planunterlagen zu dieser Bauleitplanung werden im Weiteren hieran angepasst, wodurch der parallele Bebauungsplan Nr. 95 erneut ausgelegt wird.</p> <p>Da aktuell noch kein konkretes Nutzungs- und Bauungskonzept 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 weiterhin auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Planvorhaben bereits als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland ist eine Ergänzung des Schallgutachtens aus den folgenden Gründen nicht erforderlich:</p> <p>Wie in der Bauleitplanung üblich wurde der landwirtschaftliche Betrieb mit einer pauschalen Flächenschallquellen entsprechend der Gebietsausweisung (hier: Mischgebiet (MI)) belegt. Ein messtechnischer Nachweis wäre nicht zielführend, da es sich lediglich um eine Momentaufnahme der Geräuschkonstellationsituation handeln würde und zukünftige Änderungen nicht erfasst würden. Vergleichsrechnungen mit Berücksichtigung der einzelnen Quellen einer Biogasanlage haben gezeigt, dass die Variante mit pauschaler Flächenquelle entsprechend der Gebietseinstufung den konservativen (sprich lauterem) Ansatz darstellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Biogasanlage auf der Hofstelle unterliegt aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht, so dass Schutzabstände zu betrachten sind. In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt in dieser Hinsicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Ich hatte mit Stellungnahme vom 12.01.2012 darum gebeten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben (auch Biogas) im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsmissionen) ausgeschlossen sind. Die in Kapitel 4.2.3 der Begründung zu dieser Planung angesprochene Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt mir nicht vor, so dass mir gegenüber der Nachweis noch nicht geführt ist. Da es in der Vergangenheit wiederholt Beschwerden über Geruchsmissionen im Bereich des bestehenden Hotels gab, empfiehlt meine Untere Bauaufsichtsbehörde dringend, ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der dort bereits förmlich angefragten Erweiterung der Hofstelle um einen Rinderstall erstellen zu lassen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann ich erst nach Vorlage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und anschließender Stellungnahme meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde hierzu vornehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 211 m zu der betreffenden Biogasanlage (Gärrestlager). In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist dieser Abstand ausreichend. Ein Konflikt ist diesbezüglich somit nicht gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachstehende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 12.01.2012 wird dem Landkreis Ammerland spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgereicht:</p> <p><i>„Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Detlef Helmers, Logemanns Damm 61, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben. Südöstlich des Geltungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle 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. Der Betrieb Christian Meyer-Hullmann plant außerhalb seiner in Kleibrok gelegenen Hofstelle einen Boxenlaufstall zum Halten von Milchkühen zu errichten. Der geplante Standort des Boxenlaufstalles weist zum Plangebiet eine Entfernung von über 600 m auf. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist anhand der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden.</i></p> <p><i>Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> . Wohn- und Mischgebiete: 0,10* . Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15 . Dorfgebiete: 0,15

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist noch nicht abschließend geklärt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 31.07.2012 ist mit dieser Planung zu beachten. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ zur Anbindung an die K 133 wäre der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 NStrG mit meinem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Die Kosten baulicher Veränderungen wären von der Gemeinde Rastede zu tragen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, wäre vorab ein Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung vorzulegen.</p> <p>Zum Nachweis der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung enthält noch einen Schreibfehler („Flächennutzungsplanänderung“).</p>	<p><i>*Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.</i></p> <p><i>Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. In Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet unseres Erachtens wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweilig auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes <u>keine Bedenken</u>.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Den Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung bitte ich in eigener Zuständigkeit in Vereinbarkeit mit dem Orts-, Landes- und Bundesrecht zu überprüfen.</p> <p>Zuständige untere Bodenschutzbehörde (s. Kapitel 4.6 der Begründung) ist nicht der Landkreis Leer, sondern der Landkreis Ammerland. Ich bitte um Korrektur der Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung wird geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf o. g. Ortstermin wurde festgelegt, dass eine Ausfahrt vom geplanten Parkplatz auf die K 133 zugelassen werden kann. Für den übrigen Bereich ist gemäß Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) entlang der K 133 einschließlich des Kreuzungsbereiches das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ durchgängig festzusetzen. 2. Angaben zur Verkehrsbelastung der Gemeindestraße und eine Prognose der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsmenge liegen der NLStBV-OL weiterhin nicht vor. Auch im schalltechnischen Gutachten des Büros ITAP, Oldenburg vom Juni 2012 sind darüber keine Angaben enthalten. Die NLStBV-OL hält es für angeraten, detailliert zu prüfen, ob es notwendig ist, die Einmündung der Gemeindestraße „Logemanns Damm“ in die K 133 für Begegnungsverkehr verkehrsgerecht auszubauen und die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 im erforderlichen Umfang neu zu beordnen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 wird im Zuge der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>3. Im Kreuzungsbereich K 133 / Gemeindestraße sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder der Annäherungssicht freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 70 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Dieses Sichtfeld liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ich weise darauf hin, dass gemäß § 1 (3) Sichtfelder zur kreuzenden Straße gehören, d. h. dass die Gemeinde für die Freihaltung des Sichtfeldes zuständig ist. Die geplante Strauchhecke darf eine Höhe von 80 cm über den Fahrbahnen nicht überschreiten. Folgenden Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.“ Im Bereich der Ausfahrt sind mindestens Sichtfelder der Anfahrt (Bild 30 der RAS-K-1) freizuhalten.</p> <p>4. Für die Ausfahrt müssen Straßenbäume, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen, beseitigt werden. Der mit dem Gehölzverlust verbundene Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland im Rahmen der Bauleitplanung oder durch den Nutzungsberechtigten der Zufahrt zu kompensieren.</p> <p>5. In dem Bebauungsplanentwurf anliegenden Entwässerungskonzept der Oberflächenentwässerung wird beschrieben, dass das überschüssige Wasser über eine Teichanlage mit vorhandenem Überlauf in den Straßenseitengraben der K 133 eingeleitet werden soll. Spätestens in den Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung bitte ich um Darstellung der Lage der Einleitstelle, der erwarteten zusätzlichen Wassermenge und dem evtl. erforderlichen Nachweis, dass der Straßengraben dieses Wasser aufnehmen kann.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bebauungspläne.</p>	<p>Ausführungsplanung geprüft und geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbäume werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Spätestens im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages werden die nebenstehend angeführten Sachverhalte zum Oberflächenentwässerungskonzept der NLStBV-OL zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 11.01.2012 – T la-26/12/Sa-Ca – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 11.01.2012</u> <i>Wir haben von der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</i></p> <p><i>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel; 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Stellungnahme vom 11.01.2012 wurde wie folgt abgewogen:</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel 6.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</i></p>

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/174**

freigegeben am 05.09.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 05.09.2012**Bebauungsplan 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus"****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2012 berücksichtigt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Vorlage 2012/011).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 27.07. bis 27.08.2012 statt.

Im Rahmen der Auslegung hat es eine wesentliche Stellungnahme des Landkreises Ammerland hinsichtlich der Einbeziehung eines Wohngebäudes an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes in das Lärmgutachten gegeben. Dies führte zu einer Neubetrachtung der Lärmsituation und einer Anpassung der Lärmemissionskontingente, woraus sich eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt.

Aus dieser Änderung ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung. Diese wird sich auf die geänderten Bestandteile beziehen und kann daher mit verkürzter Frist vom 15.10. bis 29.10.2012 erfolgen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden durch den Investor getragen.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge
5. Schallgutachten

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok

"Zum Zollhaus - Erweiterung"

Anlage 1 zu Vorlage 2012/174



SO 2	
Hotel- und Gaststättenbetrieb	
0,5	I
o	
GH ≤ 10,00 m	
LEK	
61,5 dB(A)/m² tags	
46,5 dB(A)/m² nachts	

SO 1	
Hotel- und Gaststättenbetrieb	
0,6	I
o	
GH ≤ 12,00 m	
LEK	
61,5 dB(A)/m² tags	
46,5 dB(A)/m² nachts	

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
 - Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
 - Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
 - Stellplätze (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche).
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotelbetrieb)
 - Schank- und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomieflächen (Gaststättenbetrieb)
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Lärmemissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A - C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A	10,0	9,0
B	5,0	5,0
C	0,0	0,0

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) gem. DIN 4109 , Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben u. ähnliches: erf. R'w,res = 30 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R'w,res = 30 dB

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

Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist 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 schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1) sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB 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.
- Innerhalb der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:
 Bäume: Bergahorn, Birke, Buche, Eberesche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche
 Sträucher: Faulbaum, Feldahorn, Haselnuss, Holunder, Schlehe, Weißdorn

Folgende Qualitäten werden empfohlen:
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der mit PF 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen (St) ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:
 Laubbäume: Eberesche, Esche, Bergahorn

Folgende Qualitäten werden empfohlen:
 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
- Innerhalb der mit PF 3 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Strauchhecken) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 95 vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Entlang der Kleibroker Straße (K 133) dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler. Es sind die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen drei Wasserversorgungsleitungen des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes (OOV) (DN 200, DN 250, DN 300). Die 4 m breiten Schutzstreifen zu diesen Leitungen dürfen weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO2) verläuft eine Gasverteilungsleitung der EWE Netz GmbH. Eine Um- oder Neuverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserentsorgungsleitung (DN 125) der Kläranlage Liethe. Die Leitung darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit tiefwurzelnder Bepflanzung überpflanzt werden. Eine Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Der Bereich des gekennzeichneten Sichtfeldes gem. RAS-K-1 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,5 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Kleibroker Straße (K 133) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.
- Außerhalb des Plangebiets, entlang der Straße "Logemanns Damm" befinden sich gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume). Der Schutzstatus ist zu beachten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede,

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rastede, den.....

.....
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,
.....
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Rastede,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: "Hotel- und Gaststättenbetrieb"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z.B. 12,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Ausfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch, hier: Wasserleitungen

6. Grünflächen

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

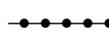
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1, PF 2)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 3)

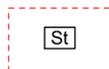
8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplatzfläche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



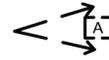
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109



besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche



Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691



Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691



Sichtfelder gem. RAS-K-1

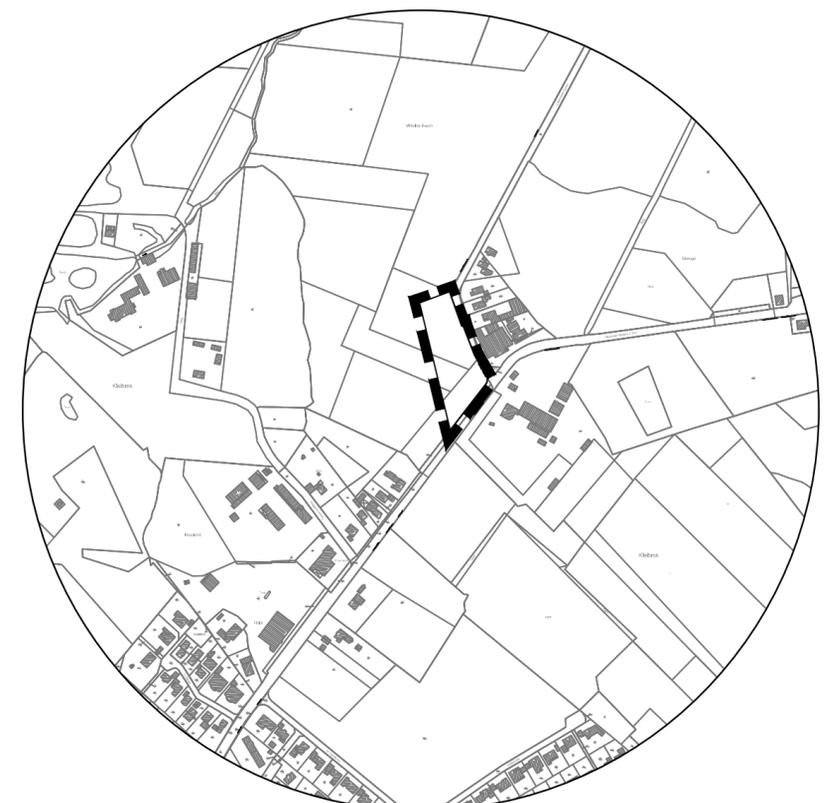
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus - Erweiterung"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

07.09.2012

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



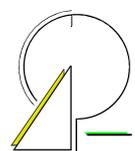
Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok

„Zum Zollhaus - Erweiterung“

Begründung (Teil I)

Entwurf

07.09.2012



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
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
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
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
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14

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 erstellt¹.

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,

¹ 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)/ m² tags und 46,5 dB(A)/ m² 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)/ m² tags und 46,5 dB(A)/m² 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_{i, zus,k} in dB (A)) erhöht werden.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK _{zus,k} [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.

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok

„Zum Zollhaus - Erweiterung“

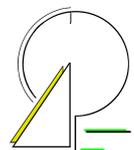
UMWELTBERICHT (Teil II)

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 II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	2
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	4
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	5
3.1.3 Schutzgut Tiere	9
3.1.4 Schutzgut Boden	10
3.1.5 Schutzgut Wasser	11
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	11
3.1.7 Schutzgut Landschaft	12
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.1.9 Wechselwirkungen	13
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	13
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	14
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	14
3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
3.3.1 Bilanzierung	15
3.3.2 Schutzgut Mensch	17
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	17
3.3.4 Schutzgut Tiere	19
3.3.5 Schutzgut Boden	20
3.3.6 Schutzgut Wasser	20
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	20
3.3.8 Schutzgut Landschaft	21
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3.4.1 Standort	21
3.4.2 Planinhalt	21
4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	22
4.1.2 Fachgutachten	22
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22

4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
5.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23
6.0	LITERATUR	24
	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	1
	Rechtsgrundlagen	1
	Verfahrensübersicht	1
	Aufstellungsbeschluss	1
	Beteiligung der Öffentlichkeit	1
	Öffentliche Auslegung	1
	Planverfasser	2

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

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.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,69 ha. Durch die Festsetzung von Sondergebieten und einer Stellplatzfläche wird ein in Teilbereichen unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Sondergebiete (SO1, SO2)	ca. 5.029 m ²
Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (Stellplatz)	ca. 1.142 m ²
Private Grünflächen	ca. 818 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF1)	ca. 508 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF2)	ca. 190 m ²
davon Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF3)	ca. 120 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 95 vorbereiteten Überbaumungsmöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,47 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm

(RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auewälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zur naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrandes. Gemäß Karte 5 gehört das Plangebiet und seine Umgebung zu einer Grünland-Acker-Baumschulfläche bzw. zu einem landwirtschaftlich genutzten Areal mit unterschiedlichem Anteil an Acker- und Baumschulflächen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist im Geltungsbereich mit Wertstufe 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als stark eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Als ein charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes im Landkreis Ammerland wird in Karte 8 für das Plangebiet und seine Umgebung ein gehölzärmer, intensiv genutzter Raum aufgeführt (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand). Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu keinem wichtigen Bereich (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Karte 12 aufgrund der wenig durchlässigen Böden im geringen Bereich (> 100 – 200 mm/a), wobei das Schutzpotenzial des Grundwassers als mittel und hoch eingestuft wird (Karte 13).

Das vorherrschende Klima wird zu einem Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen gezählt (Karte 15 – Luft und Klima).

Für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung werden keine Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Es befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von Seiten des Landkreises Ammerland mitgeteilt, das es sich bei der Baumreihe entlang der Straße Logemanns Damm au-

ßerhalb des Plangebietes um einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 22 NAGBNatSchG handelt.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ hat die Überbauung und Versiegelung von Flächenanteilen des Plangebietes zur Folge. Durch die Festsetzung von Sondergebieten (SO1, SO2) und einer Stellplatzfläche wird eine Versiegelung ermöglicht. Es wird dadurch vorwiegend eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker) überplant.

Für die Sondergebiete wird von einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % ausgegangen. Für das Sondergebiet SO1 ergibt sich daraus die maximal zulässige GRZ von 0,8, was einer maximalen Versiegelung von 80 % entspricht. Insgesamt wird durch die Festsetzung von Sondergebieten eine maximale Bodenversiegelung von ca. 3.771 m² bauleitplanerisch ermöglicht. Ferner ist die Anlage eines Stellplatzes mit einer Fläche von 1.142 m² vorgesehen. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % werden davon ca. 914 m² vollständig versiegelt.

Die entlang des Logemanns Damm befindlichen landschaftsbildprägenden Eichen sowie die im Süden stehenden Linden werden nicht überplant. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind ebenfalls standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optisch in die Umgebung einpasst und dass ein erkennbarer Siedlungsrand gegenüber dem freien Landschaftsraum gebildet wird.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm, wo sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ befindet. Unmittelbar an die Entwicklungsflächen grenzen nordöstlich des Logemanns Damm Wohnstrukturen an. Weitere Wohnnutzungen befinden sich in etwa 100 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Eine für den Menschen relevante Erholungsfunktion besteht für die von den Festsetzungen betroffenen Freiflächen nicht. Die von den Gewerbe- und Verkehrsflächen potenziell ausgehenden Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zu berücksichtigen.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Durch das Planvorhaben wird die Weiterentwicklung des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes ermöglicht. Aufgrund der im örtlichen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen sind keine

negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms wird ein Schallgutachten erstellt, auf dessen Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen- und ferner maximal zulässige Emissionskontingente (LEK) festgesetzt werden. Auf diese Weise wird die Einhaltung der gesetzlichen Richtlinien (z. B. TA Lärm) sichergestellt.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Biotoptypen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch eine Geländebegehung im Dezember 2011. Trotz des späten Kartierungszeitpunktes war eine eindeutige Zuweisung der Biotoptypen möglich.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Es wurden nur die im Rahmen des Bebauungsplanes relevanten Biotopstrukturen erfasst. Einzelbäume wurden erfasst, sofern sie markant oder prägend für das Orts- bzw. Landschaftsbild sind und i. d. R. starkes Baumholz von mindestens 0,3 m im Durchmesser aufweisen.

Übersicht der Biotoptypen

Im Bereich der 53. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß o. g. Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Ackerflächen,
- Grünanlagen und Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des/der Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanänderung wird bislang zum Großteil als Ackerfläche (Maisstoppel) genutzt. Die südöstlichen Flächen werden von einem geschotterten Parkplatz eingenommen.

Östlich und südlich grenzen landschaftsbildprägende Einzelbäume an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich um standortgerechte Stieleichen (*Quercus robur*) und Linden (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,6 m.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Der im Plangebiet befindliche Parkplatz (OVP) wird von einem bepflanzten Wall eingefasst. Auf diesem Wall wurden standortgerechte Gehölze aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt. Als Sträucher wurden Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rosen (*Rosa spec.*), Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Forsythien (*Forsythia x intermedia*) gepflanzt. In der Krautschicht wurden z. T. Bodendecker aus Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Schattengrün (*Pachysandra terminalis*) gepflanzt.

Gewässer

An der Grenze zum Geltungsbereich verläuft parallel zur Kleibroker Straße ein ca. 1,0 m breiter Entwässerungsgraben (FGZ). Eine Wasservegetation konnte sich nicht ausbilden. Im Uferbereich überwiegen Grünland- und Ruderalarten. Zum Teil tritt hier die Flatterbinse (*Juncus effusus*) in Erscheinung.

Ackerflächen

Der Großteil des Plangebietes und der nördlich und westlich angrenzenden Flächen wird von einer Maisackerfläche (ASm) mit überwiegend sandigem Oberboden eingenommen.

Grünanlagen und Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen

Neben Siedlungsgehölzen aus einheimischen Gehölzarten (HSE) finden sich auf den östlich an den Geltungsbereich grenzenden Flächen Einzelbäume (HBE), Zierhecken (BZH), Scherrasenflächen (GR) sowie Beete und Rabatte (ER). Die Hausgärten sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) zu charakterisieren. Die Kleibroker Straße und der Logemanns Damm sind asphaltierte Straßen (OVS), während die Parkplatzflächen des Gaststättenbetriebes gepflastert wurden.

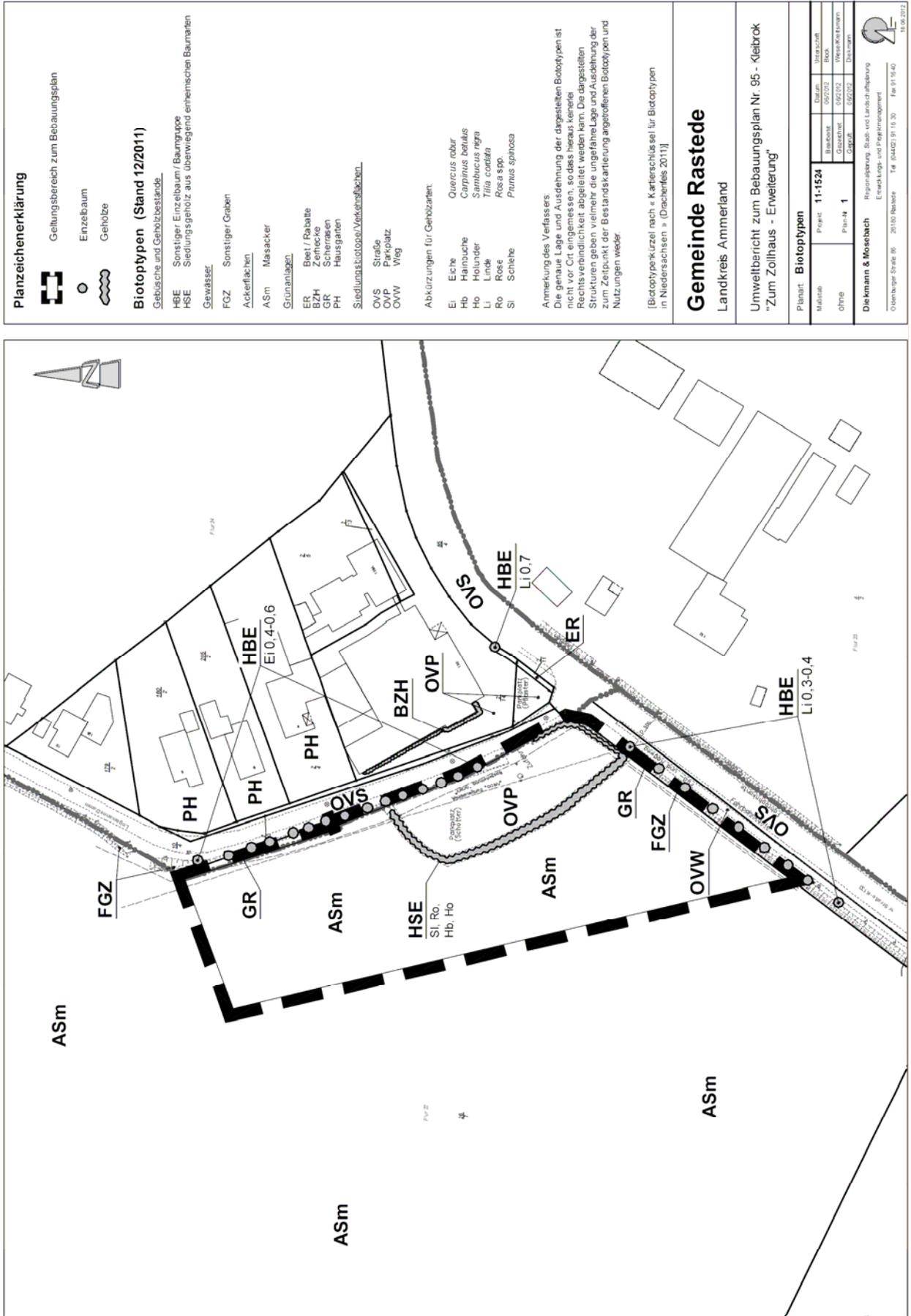
Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Bei der Baumreihe an der Straße Logemanns Damm handelt es sich gemäß Mitteilung des Landkreises Ammerland um einen geschützten Landschaftsbestandteil.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die artenschutzrechtliche Prüfung nicht vorkommen.



Bewertung der Biotoptypen

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baumhecke, Strauchhecke [HFM, HFS]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten [HSE]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Scherrasen, artenarme Grünflächen, Parkplatz [GR, OVP]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Maisacker [ASm]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Vollständig versiegelte Flächen (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet von zum Großteil von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und von einem geschotterten Parkplatz eingenommen wird. Somit weist der Planungsraum größtenteils eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche stellen die an den Planungsraum angrenzenden Einzelbäume dar, die aber vollständig erhalten bleiben. Somit werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich eingestuft (vgl. Kap. 3.1.11).

3.1.3 Schutzgut Tiere

Faunistische Bestandsaufnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches, der intensiven Nutzung der Fläche und der vorhandenen Versiegelungen nicht erforderlich. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden nicht erwartet, da die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (z. B. Baumreihe entlang der Straße Logemanns Damm) erhalten bleiben.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 bzw. der 53. Flächennutzungsplanänderung können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG betrachtet.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Maisacker, Parkplatz, umgebende befestigte Flächen, angrenzende Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitate, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Nutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2012, LBEG) von Pseudogley-Podsol eingenommen.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden gemäß LBEG Datenserver nicht dargestellt.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Versiegelung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten durch die Sondergebiete und die Stellplatzfläche mit einer Flächengröße von ca. 4.685 m². Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße der Versiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als weniger erheblich beurteilt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit 101 – 150 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Oberflächenwasser

Entlang der Kleinbroker Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, der eine Breite von ca. einem Meter ausweist.

Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet wird als gering eingestuft. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Festsetzung der Sondergebiete und der Stellplatzfläche wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig

ßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Ortsrandlage und die angrenzenden Wohngebiete gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen sowie Neuanpflanzungen randlich des Plangebietes und im Bereich des geplanten Stellplatzes, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist durch die im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden bebauten Bereiche und Siedlungsstrukturen sowie den Straßen bereits eine gewisse Vorprägung auf. Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar nördlich und westlich an den Planungsraum anschließende Freiraum durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker) geprägt. Positiv auf das Landschaftsbild treten die östlich und südlich an der Grenze zum Plangebiet sich befindenden Baumreihen mit standortgerechten Eichen und Linden in Erscheinung.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung nicht erheblich verändern, da die o. g. Gehölzstrukturen nicht überplant werden und gleichzeitig eine randliche Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von ≤ 12 m wird einer beeinträchtigten Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die geplante Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbetriebes auf das Schutzgut Landschaft zum jetzigen Planungszeitpunkt als unerheblich eingestuft.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

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 Denkmal-

schutzgesetz (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. 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. 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. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

3.1.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinaus gehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser ebenfalls als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
Tiere	• keine Beeinträchtigung	-
Boden	• weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
Wasser	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	•
Klima	• keine Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten	-
Luft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität ersichtlich	-
Landschaft	• keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	• keine erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 95 wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des örtlich bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes erfolgen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entwickelnden Grünstrukturen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) werden das Plangebiet gliedern, eingrünen und können der Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin ackerbaulich intensiv genutzt werden und der aktuell vorhandene Parkplatz würde weiterhin in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte „schlechte“ Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§ 15 (1) BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Be-

eintrüchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (2) BNatSchG).

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

3.3.1 Bilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x
Wertfaktor des vorhandenen Biotop-
typs
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x
Wertfaktor des geplanten Biototyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HSE	224	3	672	HBE* ¹	50	3	150
ASm	5.653	1	5.653	HFB* ²	508	3	1.524
OVP	1.112	1	1.112	HFS* ³	190	3	570
				HFS* ⁴	120	3	360
				GR* ⁵	228	1	228
				GR* ⁶	1.258	1	1.258
				X* ⁷	3.771	0	0
				X* ⁸	914	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			7.437	Flächenwert Planungs-Zustand:			4.090

- *¹ Neu zu pflanzende Einzelbäume (5 Stück) im Bereich der Stellplatzfläche. Gemäß textlicher Festsetzung ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Einzelbäume gehen mit jeweils 10 m² Grundfläche in die Bilanzierung mit ein. Dieser Wert wird zusätzlich zur Grundfläche eingestellt.
- *² Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauchhecken (PF1) anzulegen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *³ Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Strauchhecken (PF2) anzulegen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *⁴ Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz (HSE) zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Sträucher) (PF3) zu ergänzen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *⁵ Die übrigen Bereiche der festgesetzten Stellplatzfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (Scherrasen) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *⁶ Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete (SO1, SO2) werden als Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *⁷ Vollständig versiegelte Flächen der Sondergebiete (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 % auf 75 % bzw. 80 %).
- *⁸ Vollständig versiegelte Flächen der Stellplatzfläche. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

Flächenwert Planung	=	4.090
- Flächenwert Ist-Zustand	=	7.437
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 3.347 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 3.347 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3.350 m² bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1.675 m²** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Die externen Kompensationsflächen inkl. der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 3.3.3 genannt und beschrieben.

3.3.2 Schutzgut Mensch

Entsprechend dem unter Kap. 3.1.1 erläuterten Sachverhalt werden durch die Ausweisung von Sondergebieten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Durch das Planvorhaben erfolgt die städtebauliche Erweiterung eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es erfolgt eine Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch potenziellen Gewerbe- und Verkehrslärm werden Lärmkontingente sowie passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 werden 61,5 dB(A)/m² am Tage und 46,5 dB(A)/m² in der Nacht als Lärmkontingente nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95, Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“). Bei Einhaltung der Kontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung durch Gewerbelärm kommt.

Zur Bewältigung der sich ergebenden Konfliktsituation aufgrund der Verkehrsimmissionen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen u. a. die Einhaltung der Schalldämm-Maße $R_{w, res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) sowie Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der K 133 abgewandten Gebäudeseite oder mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude).

Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

3.3.3 Schutzgut Pflanzen

Um Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff erfolgt z. T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Siedlungsgehölz).
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

1. Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken / Strauchhecken) sowie Erhalt von Gehölzstrukturen [PF1, PF2, PF3]

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist zur Eingrünung des Plangebietes eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (PF1) in einer Breite von ca. 3,00 m vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzfläche ist eine Bepflanzung mit Sträuchern (PF2) ebenfalls in einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Hier dürfen lediglich Sträucher gepflanzt werden, da hier Wasserleitungen verlaufen. Diese dürfen nicht mit tierwurzelnenden Gehölzen (Bäumen) überpflanzt werden. Im Südosten werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Hier erfolgt eine ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (PF3).

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Folgende Baumarten werden empfohlen:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Folgende Straucharten werden empfohlen:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

2. Pflanzung von 5 Laubbäumen auf dem geplanten Stellplatz

Damit eine grünordnerische Gestaltung des geplanten Stellplatzes erzielt wird, ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Durch das Pflanzen von Laubbäumen im Bereich dieser Stellplatzfläche wird der Raum für die Verkehrsteilnehmer abwechslungsreicher gestaltet. Laubbäume sind im Straßenraum sehr wichtig, denn die Durchgrünung erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild.

Bei Abgang der fünf gepflanzten Bäume sollten entsprechende Arten nachgepflanzt werden.

Folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Bäume	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Gehölzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 –16 cm Stammumfang

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Zum Zollhaus - Erweiterung“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.347 Werteeinheiten bzw. ca. 3.350 m².

Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Das o. g. Kompensationsdefizit von 3.350 Werteeinheiten wird im Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ist die nachfolgend aufgeführten Maßnahme einzubeziehen:

- Ggf. durchzuführende Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 15.06.) durchzuführen.

Aufgrund des Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen und der im Plangebiet vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3.5 Schutzgut Boden

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.
- Durch die Standortwahl und das Erweitern vorhandener baulicher Strukturen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Baum-Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung führt auch immer durch Verringerung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und ungestörter Bodenentwicklung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff betrifft relativ wertarme Biotope.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

Eine Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen wird durch die Anlage einer Teichanlage auf dem Grundstück kompensiert, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahme zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen.
- Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die als unerheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von Baum-Strauchpflanzungen kompensiert werden. Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund von fehlender Kultur- und Sachgüter im Plangebiet wie z. B. Wallhecken oder Baudenkmale sind durch des Planvorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Außerhalb des Plangebietes, entlang der Straße „Logemanns Damm“ befinden sich gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume). Der Schutzstatus ist zu beachten.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.4.1 Standort

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße.

3.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden sonstige Sondergebiete (SO1, SO2) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,5 und 0,6; eingeschossige, offene Bauweise) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm. Zur Begrünung / Durchgrünung des Plangebietes, zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich des Eingriffs wird ein kleiner Teil des vorhandenen Siedlungsgehölzes erhalten und es werden u. a. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 95 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation wurde ein Schallgutachten der verkehrs- und gewerbebedingten Geräuschimmissionen vorgenommen und in die Planung eingestellt. Im Rahmen der Beurteilung der Oberflächenentwässerung wurde ferner ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Zur Überwachung der weniger erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird durch die Gemeinde Rastede erstmalig ein Jahr nach Umsetzung der Planung und erneut nach weiteren drei Jahren eine Überprüfung stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Im Rahmen dieser Überwachung werden die Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) mit einbezogen und überprüft.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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. Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels werden für die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO (SO1, SO2) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Boden und Wasser sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden nicht negativ beeinträchtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt von Gehölzstrukturen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So ist z. B. die Anlage von Baum-Strauchhecken / Strauchhecken als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. 95 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

6.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. A/4: 1-326.

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2012): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Öffentliche Auslegung

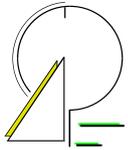
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede,

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ 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)

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“

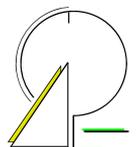
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.09.2012



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
2. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
3. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2 a
31275 Lehrte
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg

3. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Meine immissionsschutzrechtlichen Anregungen sowie zur verkehrlichen Erschließung des Planbereiches im parallelen vorbereitenden Bauleitplanverfahren (53. Flächennutzungsplanänderung) gelten auch für diese Planung. Ich bitte um entsprechende Beachtung.</p> <p><u>Immissionsschutzrechtliche Anregungen</u> Mit dieser Bauleitplanung ist noch der Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen den mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (Gewerbelärm) und der landwirtschaftlichen Wohnnutzung (Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes) sowie den Hotelnutzungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind. Das landwirtschaftliche Wohngebäude an der Kleibroker Straße südöstlich des Plangebietes ist als relevanter Immissionspunkt in die Betrachtung einzubeziehen. Auch Hotelzimmer gelten als schutzbedürftige Räume, so dass auch nächstgelegene Hotelzimmer als Immissionspunkte in die Betrachtung einzubeziehen sind.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb muss außerdem bezüglich seiner Emissionen gesondert betrachtet werden, da dieser Hofstelle eine Biogasanlage zuzuordnen ist; auf der Hofstelle befindet sich z.B. in unmittelbarer Umgebung zum geplanten Vorhaben ein Blockheizkraftwerk (BHKW), so dass Schallemissionen als Eingangsparameter einzustellen sind. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen sowie die Anregungen zur verkehrlichen Erschließung wurden wie folgt abgewogen:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Wohnnutzung wurde das Schallgutachten aktualisiert. Unter Berücksichtigung dieser Wohnbebauung als weiteren Immissionspunkt ergeben sich für die Plangebietsfläche neue Lärmemissionskontingente. Die Planunterlagen werden im Weiteren hieran angepasst, wodurch der Bebauungsplan erneut ausgelegt wird.</p> <p>Da aktuell noch kein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept 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 weiterhin auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Planvorhaben bereits als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland ist eine Ergänzung des Schallgutachtens aus den folgenden Gründen nicht erforderlich:</p> <p>Wie in der Bauleitplanung üblich wurde der landwirtschaftliche Betrieb mit einer 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 erfasst würden. Vergleichsrechnungen mit Berücksichtigung der einzelnen Quellen einer Biogasanlage haben gezeigt, dass die Variante mit pauschaler Flächenquelle entsprechend der Gebietseinstufung den konservativen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Biogasanlage auf der Hofstelle unterliegt aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht, so dass Schutzabstände zu betrachten sind. In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ist der Nachweis zu führen, dass ein Konflikt in dieser Hinsicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Ich hatte mit Stellungnahme vom 12.01.2012 darum gebeten, in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben (auch Biogas) im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsmissionen) ausgeschlossen sind. Die in Kapitel 4.2.3 der Begründung zu dieser Planung angesprochene Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt mir nicht vor, so dass mir gegenüber der Nachweis noch nicht geführt ist. Da es in der Vergangenheit wiederholt Beschwerden über Geruchsmissionen im Bereich des bestehenden Hotels gab, empfiehlt meine Untere Bauaufsichtsbehörde dringend, ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der dort bereits förmlich angefragten Erweiterung der Hofstelle um einen Rinderstall erstellen zu lassen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann ich erst nach Vorlage der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und anschließender Stellungnahme meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde hierzu vornehmen.</p>	<p>(sprich lauterem) Ansatz darstellt. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird hierauf im Weiteren hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 211 m zu der betreffenden Biogasanlage (Gärrestlager). In Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ist dieser Abstand ausreichend. Ein Konflikt ist diesbezüglich somit nicht gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachstehende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 12.01.2012 wird dem Landkreis Ammerland spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgereicht.</p> <p>Die Stellungnahme lautet wie folgt:</p> <p><i>„Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Detlef Helmers, Logemanns Damm 61, 26180 Rastede. In den Stallgebäuden der Hofstelle wird Rindviehhaltung betrieben. Südöstlich des Geltungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Christian Meyer-Hullmann, Kleibroker Str. 132, 26180 Rastede. Auf der Hofstelle 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. Der Betrieb Christian Meyer-Hullmann plant außerhalb seiner in Kleibrok gelegenen Hofstelle einen Boxenlaufstall zum Halten von Milchkühen zu errichten. Der geplante Standort des Boxenlaufstalles weist zum Plangebiet eine Entfernung von über 600 m auf. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist anhand der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden.</i></p> <p><i>Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn folgende Immissionswerte überschritten werden:</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Erschließung</u> Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist noch nicht abschließend geklärt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 31.07.2012 ist mit dieser Planung zu beachten. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ zur Anbindung an die K 133 wäre der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 Abs. 1 NStrG mit meinem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Die Kosten baulicher Veränderungen wären von der Gemeinde Rastede zu tragen. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, wäre vorab ein Ausbauplan als Grundlage einer solchen Vereinbarung vorzulegen.</p> <p>Bei der Baumreihe an der Straße Logemanns Damm handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 22 NAGBNatSchG.</p>	<p>. Wohn- und Mischgebiete: 0,10* . Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15 . Dorfgebiete: 0,15</p> <p><i>*Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.</i></p> <p><i>Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen. In Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet unseres Erachtens wie ein Dorfgebiet bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist auf Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung ein Immissions(grenz)wert in Höhe von 15 % eingehalten werden kann. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind zeitweilig auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Die in diesem Zusammenhang im Plangebiet möglichen Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes <u>keine Bedenken.</u></i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 ist 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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Einzelbäume befinden sich außerhalb des Plangebietes. Zur Berücksichti-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Unmittelbar neben der Baumreihe ist im Kronentraufbereich der Bäume ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch mögliche Versiegelungen und Aufgrabungen die Bäume erheblich beeinträchtigt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Bäume unter Erweiterung des Geltungsbereiches in das Plangebiet einzubeziehen und als zu erhalten festzusetzen sowie über textliche Festsetzungen im Kronentraufbereich der Bäume Versiegelungen und Aufschüttungen zu untersagen und bei Aufgrabungen Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ich bitte diese Festsetzungen in Abstimmung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) als zuständigem Träger der auch in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten und mit dieser Planung als unterirdische Wasserleitung zu berücksichtigenden Fernwasserleitung vorzunehmen.</p> <p>Zum Nachweis der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede ist meiner Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde zu übersenden.</p> <p>Um die Einhaltung der Gebäudehöhen (s. textliche Festsetzung Nr. 3) im Baugenehmigungsverfahren überprüfen zu können, ist es erforderlich, mit dieser Planung auch die Höhenlage der Bezugspunkte über NN festzusetzen.</p> <p>Ich vermissen die Planzeichenerklärung für das Planzeichen „GH“ und bitte um Ergänzung der Planzeichenerklärung.</p> <p>Die Umgrenzungslinie der Stellplatzfläche ist in diesem Planentwurf nicht mehr enthalten. Ich bitte die Planzeichnung zu ergänzen, um vor allem das Missverständnis auszuräumen, entlang der Kreisstraße könnte ein Bauteppich festgesetzt sein.</p> <p>Da diese Planung insbesondere die Erweiterung eines Hotelbetriebes ermöglichen soll, ist die Aufzählung der schutzbedürftigen Räume in der textlichen Festsetzung Nr. 5 um Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (s. a. DIN 4109, Tabelle 8) zu ergänzen.</p> <p>In der Planzeichenerklärung zum Lärmpegelbereich II sollte die DIN berichtigt werden (DIN 4109 statt DIN 4190).</p>	<p>gung der genannten Belange wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Es sind die Schutzbestimmungen des nebenstehenden genannten geschützten Landschaftsbestandteiles zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Straßenhöhen 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.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umgrenzungslinie der Stellplatzflächen ist in der schwarz-weiß-Fassung des Bebauungsplanentwurfs nicht mehr enthalten. Die Planzeichnung wird diesbezüglich redaktionell angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5 entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichenerklärung entsprechend redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde, bei der der Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit zu halten und hierzu ist neben dem Hinweis in der Begründung (Kapitel 4.2.2) nach der Rechtsprechung auch ein Hinweis in der Planurkunde erforderlich. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.</p> <p>In den Kapiteln 4.2.2 und 5.7 der Begründung ist die Einheit des Schalldämmmaßes in „dB“ anstatt in „dB (A)“ anzugeben.</p> <p>Die Abgrenzung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) + b) BauGB PF 1 bis 3 ist in der Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar und sollte nachgeholt werden.</p> <p>Kapitel 4.2.2, 3. Absatz der Begründung sollte noch redaktionell berichtigt werden (der Loyer Weg befindet sich nicht im Umfeld des Plangebietes).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 95 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Kapitel werden entsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Abgrenzungen zu den nebenstehend angeführten Flächen werden im Weiteren deutlicher hervorgehoben.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und Kapitel 4.2.2 der Begründung redaktionell berichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p>	
<p>Der Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne grenzt nordwestlich an die K 133 außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) zu vertretenden Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen. Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf o. g. Ortstermin wurde festgelegt, dass eine Ausfahrt vom geplanten Parkplatz auf die K 133 zugelassen werden kann. Für den übrigen Bereich ist gemäß Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) entlang der K 133 einschließlich des Kreuzungsbereiches das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ durchgängig festzusetzen. 2. Angaben zur Verkehrsbelastung der Gemeindestraße und eine Prognose der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehrsmenge liegen der 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die Festsetzung der betreffenden Bereiche entlang der Kleibroker Straße als Anpflanz- und Erhaltungsflächen wird eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Kleibroker Straße bereits ausgeschlossen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der derzeit relativ geringen Verkehrsbelastung auf dem betroffenen Streckenabschnitt</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>NLStBV-OL weiterhin nicht vor. Auch im schalltechnischen Gutachten des Büros ITAP, Oldenburg vom Juni 2012 sind darüber keine Angaben enthalten. Die NLStBV-OL hält es für angeraten, detailliert zu prüfen, ob es notwendig ist, die Einmündung der Gemeindestraße „Logemanns Damm“ in die K 133 für Begegnungsverkehr verkehrsgerecht auszubauen und die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 im erforderlichen Umfang neu zu beordnen.</p> <p>3. Im Kreuzungsbereich K 133 / Gemeindestraße sind gemäß RAS-K-1 Sichtfelder der Annäherungssicht freizuhalten. Die erforderlichen Schenkellängen betragen bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Fahrachse der übergeordneten Kreisstraße 70 m und in der untergeordneten Gemeindestraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Dieses Sichtfeld liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ich weise darauf hin, dass gemäß § 1 (3) Sichtfelder zur kreuzenden Straße gehören, d. h. dass die Gemeinde für die Freihaltung des Sichtfeldes zuständig ist. Die geplante Strauchhecke darf eine Höhe von 80 cm über den Fahrbahnen nicht überschreiten. Folgenden Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.“</p> <p>Im Bereich der Ausfahrt sind mindestens Sichtfelder der Anfahrsicht (Bild 30 der RAS-K-1) freizuhalten.</p> <p>4. Für die Ausfahrt müssen Straßenbäume, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen, beseitigt werden. Der mit dem Gehölzverlust verbundene Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland im Rahmen der Bauleitplanung oder durch den Nutzungsberechtigten der Zufahrt zu kompensieren.</p> <p>5. In dem Bebauungsplanentwurf anliegenden Entwässerungskonzept der Oberflächenentwässerung wird beschrieben, dass das überschüssige Wasser über eine Teichanlage mit vorhandenem Überlauf in den Stra-</p>	<p>der Kleibroker Straße (1.390 Kfz/ 24 h gemäß Straßenverkehrszählung 2000) und dem Logemanns Damm ist der Ausbau des Logemanns Damm zur Anbindung an die K 133 aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird nach Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Die Parkplatzsituation auf den Flurstücken 2/11 und 2/14 wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder werden entsprechend den Anforderungen in die Planzeichnung aufgenommen. Das Sichtfeld überlagert in einem kleinteiligen Bereich die entlang der Kleibroker Straße festgesetzte Anpflanzfläche, die für den betreffenden Bereich entsprechend zurückgenommen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder im Bereich der Ausfahrt liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Von der Darstellung der Sichtfelder wird daher abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbäume werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die nebenstehend angeführten Sachverhalte zum Oberflächenentwässerungskonzept der NLStBV-OL spätestens im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages zur Prüfung vorge-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ßeitengraben der K 133 eingeleitet werden soll. Spätestens in den Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung bitte ich um Darstellung der Lage der Einleitstelle, der erwarteten zusätzlichen Wassermenge und dem evtl. erforderlichen Nachweis, dass der Straßengraben dieses Wasser aufnehmen kann. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bebauungspläne.</p>	<p>legt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>	
<p>Vielen Dank für Ihre oben genannte Information. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 unter Pkt 5.5 Hauptversorgungsleitungen im 1. Absatz sprechen Sie von einer Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH. Diese Aussage ist so nicht richtig. Wie in unserer Stellungnahme 1308 vom 03.01.2012 mitgeteilt, handelt es sich bei dieser Leitung um eine Gasverteilungsleitung. Wir bitten Sie, dies entsprechend zu ändern, da bei Gashochdruckleitungen andere Regelwerke gelten und Schutzstreifen eingehalten werden müssen. Als Anlage übersende ich Ihnen eine Kopie unserer Stellungnahme vom 03.01.2012. Weitere Einwände haben wir nicht. Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 wird entsprechend redaktionell geändert.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 11.01.2012 – T Ia-28/12/Sa-Ca – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der betreffenden Stellungnahme weist der OOWV auf die im Plangebiet verlaufenden Wasserversorgungsleitungen (DN 200, 250 und 300) und die diesbezüglichen Schutzbestimmungen hin. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, soll für die betroffenen Leitungen ggf. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden. Die Leitungen einschließlich der Schutzbestimmungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning
Kleibroker Str. 121
und
Christine und Axel Krefeldt
Kleibroker Str. 110
26180 Rastede

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Dr. med. Christina de Buhr und Birger Böning Kleibroker Str. 121 und Christine und Axel Krefeldt Kleibroker Str. 110 26180 Rastede</p>	
<p>Zum Bebauungsplan Nr. 95, Kleibrok, „Zum Zollhaus – Erweiterung“ nehmen wir hiermit Stellung und erheben zugleich Einwendungen.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Kleibroker Straße 121 und 110, bewohnen das dort vor einigen Jahren errichtete (Nr. 121) und das bestehende (Nr. 110) Einfamilienhaus und zählen damit zur Nachbarschaft des Plangebiets. Nach den Grundzügen der Planung soll dem Hotelinhaber eine Erweiterung seines Betriebes ermöglicht werden, insbesondere aber die Errichtung einer „Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle Events“. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sind allerdings nicht nur „kulturelle Events“ möglich, sondern die Nutzung lässt unter anderem Veranstaltungen ohne jegliche Einschränkung bezüglich des Veranstaltungszwecks zu. Bei Ausschöpfung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Betrieb einer Eventhalle etc. mit erheblichen Ausmaßen verwirklicht werden. Trotz der inzwischen vorliegenden Gutachten ist davon auszugehen, dass ein solcher Betrieb erhebliche Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft und damit auch in Bezug auf unsere Grundstücke hat. Zum einen ist der zunehmende An- und Abfahrtsverkehr zu berücksichtigen und insbesondere die Lärmentwicklung in den Abend- und Nachtstunden durch Schließen von Autotüren, Klappen von Kofferraumdeckeln und die Unterhaltungen der an- und abfahrenden Besucher der „Eventhalle“. Zum anderen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen auch Musikveranstaltungen etc. möglich. Trotz der inzwischen vorliegenden Gutachten ist mit einer erheblichen Lärmauswirkung für die Nachbarschaft zu rechnen. Die Grundzüge der Planung lassen keine Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der Nachbarschaft erkennen. Hinsichtlich der Gebäudegestaltung und -lage bzw. zu den Betriebszeiten fehlt es an entsprechenden nachbarschützenden Vorgaben und Auflagen. Insofern halten wir die Aussagen der Gutachten für nicht zutreffend; diese bewerten die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die Umgehend, insbesondere unsere Grundstücke, zu gering und kommen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der an das geplante Hotelgelände angrenzenden Wohnnutzungen wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich möglicher Gewerbelärmimmissionen erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung wurde u. a. das Wohngebäude Kleibroker Straße Nr. 123 als Immissionspunkt berücksichtigt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 95 Lärmimmissionskontingente verbindlich festgesetzt. Bei Einhaltung der Emissionskontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Zuge der Baugenehmigung über eine Schallprognose nachzuweisen. In dem Schallgutachten wurden Spitzenpegel aufgrund möglicher Beeinträchtigungen z. B. durch Kofferraumschlagen auf den vorgesehenen Stellplatzflächen einbezogen. Die diesbezüglich gemäß TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden hiernach an allen Immissionspunkten unterschritten. Der aus dem Planvorhaben künftig zu erwartende Verkehr wurde im Zuge des Gutachtens ebenfalls berücksichtigt. Hiernach ist von keinem relevanten Zusatzbeitrag durch den anlagenbedingten Mehrverkehr gemäß den Vorgaben der TA-Lärm auszugehen.</p> <p>Lärmindernde Effekte lassen sich im Zuge der Ausführungsplanung ferner über die Anordnung der Gebäude auf dem Hotelgelände realisieren. Betriebszeitenregelungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>daher zu dem falschen Schluss, es lägen (noch) zumutbare Beeinträchtigungen vor.</p> <p>Weiterhin wurde offensichtlich auch nicht geprüft, welche Auswirkungen sich durch den zunehmenden An- und Abfahrtsverkehr auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm ergeben. Dies gilt vor allen Dingen für den Ein- und Ausfahrtsbereich.</p> <p>Zweifel bestehen daran, ob der Bebauungsplan tatsächlich an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet ist und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht oder ob hier womöglich vorrangig Interessen außerhalb des Planungsrechts Rechnung getragen wird. Auf diese Frage wird im weiteren Verfahren genau zu achten sein. Das erklärte kommunale Planungsziel der vorliegenden Bauleitung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Man erhofft sich durch die Förderung des Fremdenverkehrs, die lokale Wirtschaft der Gemeinde zu stärken. Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen an der Kleibroker Str. 132 (Biogasanlage) sowie am Logemanns Damm 61 (Rindviehhaltung) sind aufgrund der Belästigung durch Geruch und Verkehrslärm dem o. g. Ziel in keiner Weise zuträglich. Da verwundert es doch sehr, dass in weiterer Nachbarschaft eine Massentierhaltungsstallung sowie eine weitere Biogasanlage in engerer Planung sind. Durch die Verkehrslärm- und Geruchsmissionen dieser Betriebe werden nicht nur Nachbarn erheblich belästigt, sondern auch Gäste des Hotelbetriebes. Es ist mehr als fraglich, ob dadurch tatsächlich eine „Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede“ gestärkt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 ist ein Ausbau des Logemanns Damm und der Kleibroker Straße sind negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs bei Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ein Ausbau des Logemanns Damm oder der Kleibroker Straße ist aus Sicht der Gemeinde Rastede daher nicht erforderlich. Die Verkehrssituation wird nach der Inbetriebnahme des geplanten Hotel- und Gaststättengeländes seitens der Gemeinde geprüft. Sollten hierbei Verkehrsprobleme festgestellt werden wird die Gemeinde hierauf reagieren.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besteht für die Gemeinde Rastede die Möglichkeit, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ihres Gemeindegebietes gemäß der kommunalen Zielkonzeption vorzubereiten und zu leiten. Sie hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Kommunales Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion im „Residenzort“ Rastede. Mit der geplanten Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes soll das örtliche Beherbergungsangebot qualitativ aufgewertet werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorliegende Bauleitplanung gem. § 1 (3) BauGB erforderlich. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Gewerbelärmmissionen ausgehend von den geplanten Nutzungen (u.a. Veranstaltungshalle, Gaststättenbetrieb mit Außengastronomie) wurde ein Schallgutachten erstellt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 95 Festsetzungen zum Lärmschutz (Lärmemissionskontingente) getroffen, die eine verträgliche Gebietsentwicklung sicherstellen. Im Hinblick auf den Schutzanspruch vor Geruchsmissionen kann das Plangebiet laut der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg wie ein Dorfgebiet und somit mit dem zulässigen Immissionswert von 15% der Jahresstunden gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet werden. Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssi-</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	<p>Über den weiteren Gang des Verfahrens informieren Sie uns bitte jeweils zeitnah.</p>		<p>tuation sei auf der Grundlage der Standortsituation gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 der o. g. Immissionswert in Höhe von 15% eingehalten werden kann. Im Hinblick auf die Geruchsimmersionssituation wird somit eine verträgliche Gebietsentwicklung sichergestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird im weiteren Verfahren gefolgt.</p>

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 95 der Gemeinde Rastede

- Berechnung der Geräuschemissionskontingente und der Verkehrslärmimmissionen -

Projekt Nr.: 1856-12-b-iz

Oldenburg, 06. September 2012

Auftraggeber: Gemeinde Rastede
Herr Ammermann
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Ausführung: itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH
Inga Züwerink, Dipl.-Ing. (FH)
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Tel. 0441-57061-21
zuewerink@itap.de

Berichtsumfang: 27 Seiten



Messstelle nach §26 BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Telefon

(0441) 57061-0

Fax

(0441) 57061-10

Email

info@itap.de

Postanschrift

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer

Dr. Manfred Schultz-von Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1 Aufgabenstellung	3
2 Örtliche Gegebenheiten	3
3 Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlagen	5
3.1 Verwendete Unterlagen	5
3.2 Vorgehensweise zur Ermittlung der Emissionskontingente	6
3.3 Beurteilungsgrundlagen	7
3.4 Immissionsorte.....	8
4 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) für das Plangebiet	10
4.1 Ermittlung der Vorbelastung	10
4.1.1 Emissionsdaten der Vorbelastung.....	10
4.2 Berechnung der Planwerte für das Vorhaben	12
4.3 Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}).....	13
4.4 Festsetzung von Zusatzkontingenten	16
4.5 Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren.	17
5 Betriebsbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen.....	18
6 Verkehrslärmprognose nach DIN 18005-1.....	19
6.1 Immissionsorte.....	19
6.2 Emissionsdaten und Ergebnisse der Prognose.....	20
7 Festsetzungen im Bebauungsplan.....	24
7.1 Lärmkontingentierung	24
7.2 Schallschutz.....	25
8 Zusammenfassung	27

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rastede plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 zur Erweiterung der Betriebsflächen eines ortsansässigen Hotels. Eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll im Bebauungsplan bauleitplanerisch für die gewerbliche Nutzung beordnet und die Geräuschemissionen der zukünftigen gewerblichen Nutzung verbindlich im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzt werden.

Die *itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH* ist beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten soll untersucht werden, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung kommt. Da zum Zeitpunkt des Gutachtens keine detaillierten Informationen über die Konzipierung des Plangebietes vorliegen, erfolgt die Regelung über eine Emissionskontingentierung. Zusätzlich werden die Verkehrslärmimmissionen durch die Kreisstraße *Kleibroker Straße (K 133)* an zukünftigen Wohn- und Büroräumen des geplanten Hotels ermittelt.

2 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 95 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha und befindet sich nördlich an der *Kleibroker Straße* im Außenbereich der Gemeinde Rastede. Das bestehende Hotel „Zum Zollhaus“, welches sich erweitern möchte, liegt an der *Kleibroker Straße 139* (siehe Abbildung 1). In der näheren Umgebung existieren ein landwirtschaftlicher Hof und Wohnbebauung mit den Schutzansprüchen eines Misch- und allgemeinen Wohngebietes. Die Gebäude liegen an der Straße *Logemanns Damm (MI)* und an der *Kleibroker Straße (WA)*.

Das Plangebiet, welches bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, soll laut Auftraggeber als Sondergebiet für Hotel und Gaststättengewerbe ausgewiesen werden. Der Hof und der bestehende Betrieb werden als Vorbelastung berücksichtigt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 an der Kleibroker Straße in Rastede (unmaßstäblich).

3 Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlagen

3.1 Verwendete Unterlagen

Die Immissionsberechnungen sind auf der Grundlage folgender Richtlinien, Normen, Studien und Hilfsmittel durchgeführt worden:

- a) Gesetze, Verordnungen
- [1] **BImSchG:** „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), in der aktuellen Fassung.
- b) Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Orientierungswerte
- [2] **DIN 18005-1:** „Schallschutz im Städtebau“, Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Juli 2002.
- [3] **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26, S. 503 ff.
- [4] **16. BImSchV:** „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)“, vom 12. Juni 1990.
- c) Schallausbreitung, Abschirmung
- [5] **DIN-ISO 9613-2:** „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Beuth Verlag, Berlin, Oktober 1999.
- d) Weitere Unterlagen und Hilfsmittel
- [6] **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung“, Beuth Verlag GmbH, Berlin, Dezember 2006.
- [7] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis“; Beuth Verlag; November 1989.
- [8] **Dr. J. Kötter:** „Pegel der flächenbezogenen Schalleistung und Bauleitplanung“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover, Juli 2000.
- [9] **IMMI 2012-1:** Behördlich anerkanntes Immissionsprognoseprogramm der Firma Wölfel, Höchberg, für die Erstellung der Lärmimmissionsprognosen.
- [10] Vorentwurf des B-Plans Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ der Gemeinde Rastede vom 14.12.2011 im pdf-Format. Übermittelt durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
- [11] Planungsunterlagen übermittelt durch die Investorenfirma per Email am 13.03.2012

3.2 Vorgehensweise zur Ermittlung der Emissionskontingente

Allgemeines

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung der Planung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschimmissionsanteilen zu entwickeln.

Zur Regelung der Intensität der Flächennutzung hat in den vergangenen Jahren die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK (bisher: „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel – iFSP“) an Bedeutung gewonnen.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Emissionskontingente ist die DIN 45691 [6]. In dieser Norm werden erstmals die Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebietsflächen beschrieben. Zudem werden rechtliche Hinweise für die Umsetzung gegeben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Planung, bei der die Zielvorstellungen der DIN 18005 [2] zu berücksichtigen sind. Daher erfolgt die Beurteilung der Geräuschimmissionen, die künftig von dem Plangebiet ausgehen und die benachbarte Wohnbebauung belasten, entsprechend dieser Norm. In dieser Beurteilung ist die Vorbelastung durch Geräuschemissionen aller gewerblichen und industriellen Anlagen in der Umgebung ebenfalls einzubeziehen. Die Höhe dieser Geräuschvorbelastung entscheidet darüber, welche Geräusch erzeugenden Aktivitäten innerhalb des Plangebiets zusätzlich möglich sind, ohne dass es zu Konflikten an der Wohnbebauung kommt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen in mehreren Schritten:

1. Im ersten Schritt werden die Beurteilungspunkte (Immissionsorte) festgelegt.
2. Im zweiten Schritt wird die Geräuschvorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen bzw. Gewerbegebietsflächen an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005 [2].
3. Im dritten Schritt werden die Planwerte für jeden Immissionsort rechnerisch auf der Grundlage der DIN 45691 [6] ermittelt. Diese Berechnung dient dazu, die Immissionsanteile zu bestimmen, die von dem Plangebiet ausgehend an den Immissionsaufpunkten noch hinzukommen dürfen, ohne dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [2] überschritten werden.

4. Danach werden auf der Grundlage der ermittelten Planwerte die festzulegenden Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet berechnet. Dabei ist es teilweise hilfreich, das Plangebiet in mehrere Teilflächen zu unterteilen und für jede Teilfläche ein Emissionskontingent zu bestimmen.
5. Im letzten Schritt werden ggfs. Zusatzkontingente für bestimmte Richtungen festgesetzt, um das Plangebiet später schalltechnisch optimal nutzen zu können.

3.3 Beurteilungsgrundlagen

Als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau sind Orientierungswerte im Beiblatt 1 der DIN 18005 [2] festgelegt worden.

Die im Beiblatt genannten Orientierungswerte sind getrennt nach Geräuscharten (Verkehrsgeräusche und Geräusche aus Industrie- und Gewerbeanlagen) aufgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt ebenfalls getrennt nach den Geräuscharten, da sie unterschiedlich störend von den Betroffenen wahrgenommen werden.

Für die bestehenden Wohngebäude im Umfeld der Plangebiete gelten die Schutzansprüche eines Misch- (MI) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Für Wohnbebauung außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nach allgemeiner Auffassung zu meist der Schutzanspruch von Mischgebieten angenommen.

Die entsprechenden Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die angegebenen Orientierungswerte sind mit den Beurteilungspegeln L_r am jeweiligen Immissionsort zu vergleichen.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Gewerbe- und Verkehrsgeräuschemissionen im Tag- und Nachtzeitraum in Mischgebieten (MI) und allgemeinen Wohngebieten nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [2].

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche (verkehrliche) Geräuschemissionen in dB(A)		
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiete (MI)	Gewerbegebiete (GE)
tags 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	55	60	65
nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	40 (45)	45 (50)	50 (55)

Der Orientierungswert gilt tagsüber für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, nachts für 8 Stunden.

3.4 Immissionsorte

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen in der Umgebung des Plangebietes wurden insgesamt vier maßgebliche Immissionsaufpunkte (IP) an der vorhandenen Wohnbebauung am schallkritischsten Ort festgelegt (siehe Tabelle 2 und Abbildung 2).

Tabelle 2: Beschreibung der maßgeblichen Immissionsorte.

Immissionsorte	Haus Nr.	Aufpunkthöhe	Schutzanspruch
IP 1	Logemanns Damm 6	1. OG Süd	MI
IP 2	Logemanns Damm 4	1. OG Süd	MI
IP 3	Kleibroker Straße 123	1. OG Ost	WA
IP 4	Kleibroker Straße 132	1. OG Nordwest	MI

Auf dem Plangebiet sollen zukünftig schützenswerte Hotel- und Büroräume entstehen, für die der Schutzanspruch von Gewerbe (65/50 dB(A) tagsüber/nachts) bzw. Mischgebiet (60/45 dB(A) tagsüber/nachts) gilt.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind an der vorhandenen Wohnbebauung in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Wohnraumes (Wohnen und Schlafen) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 [7], festgelegt worden.

Die Höhe der Immissionsorte beträgt 4,8 m über Oberkante Gelände. Dies entspricht dem 1. Obergeschoss (OG).

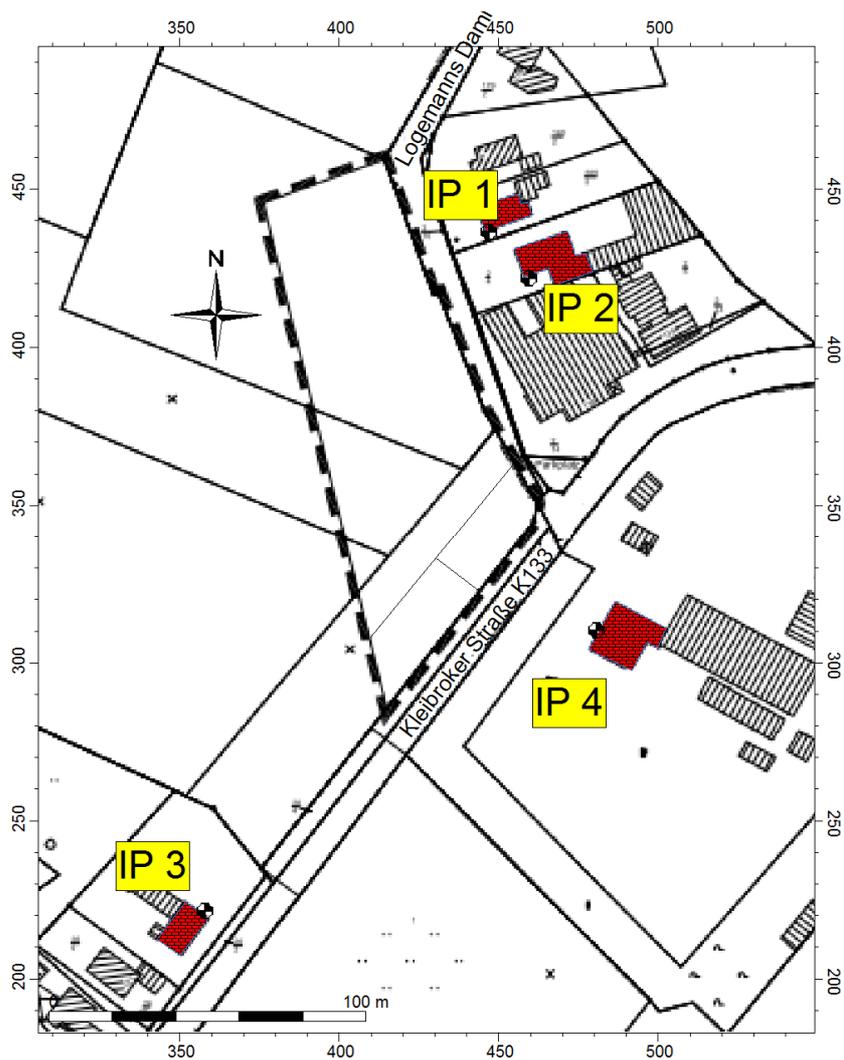


Abbildung 2: Lage der maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes.

4 Ermittlung der Emissionskontingente (L_{EK}) für das Plangebiet

4.1 Ermittlung der Vorbelastung

Als gewerbliche Vorbelastung ist das bestehende Hotel „Zum Zollhaus“ und der landwirtschaftliche Hof an der *Kleibroker Straße 132* zu berücksichtigen. Wie in der Bauleitplanung üblich werden gewerblich genutzte 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 (sprich lauterem) Ansatz darstellt.

4.1.1 Emissionsdaten der Vorbelastung

Aufgrund der Lage der Betriebe im Mischgebiet werden entsprechen den Empfehlungswerten aus der Studie von J. Kötter [8] für die Betriebsflächen 60/45 dB(A) (tagsüber/nachts) festgelegt. Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt ohne Berücksichtigung von Boden- und Meteorologiedämpfung gemäß DIN 45691 [6].

Zur Berücksichtigung von Türensclagen auf Parkflächen ist die Planfläche mit einem Spitzenpegel von $L_{WA,Spitze} = 99,5$ dB(A) versehen.

Die Lage der Flächenschallquellen ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

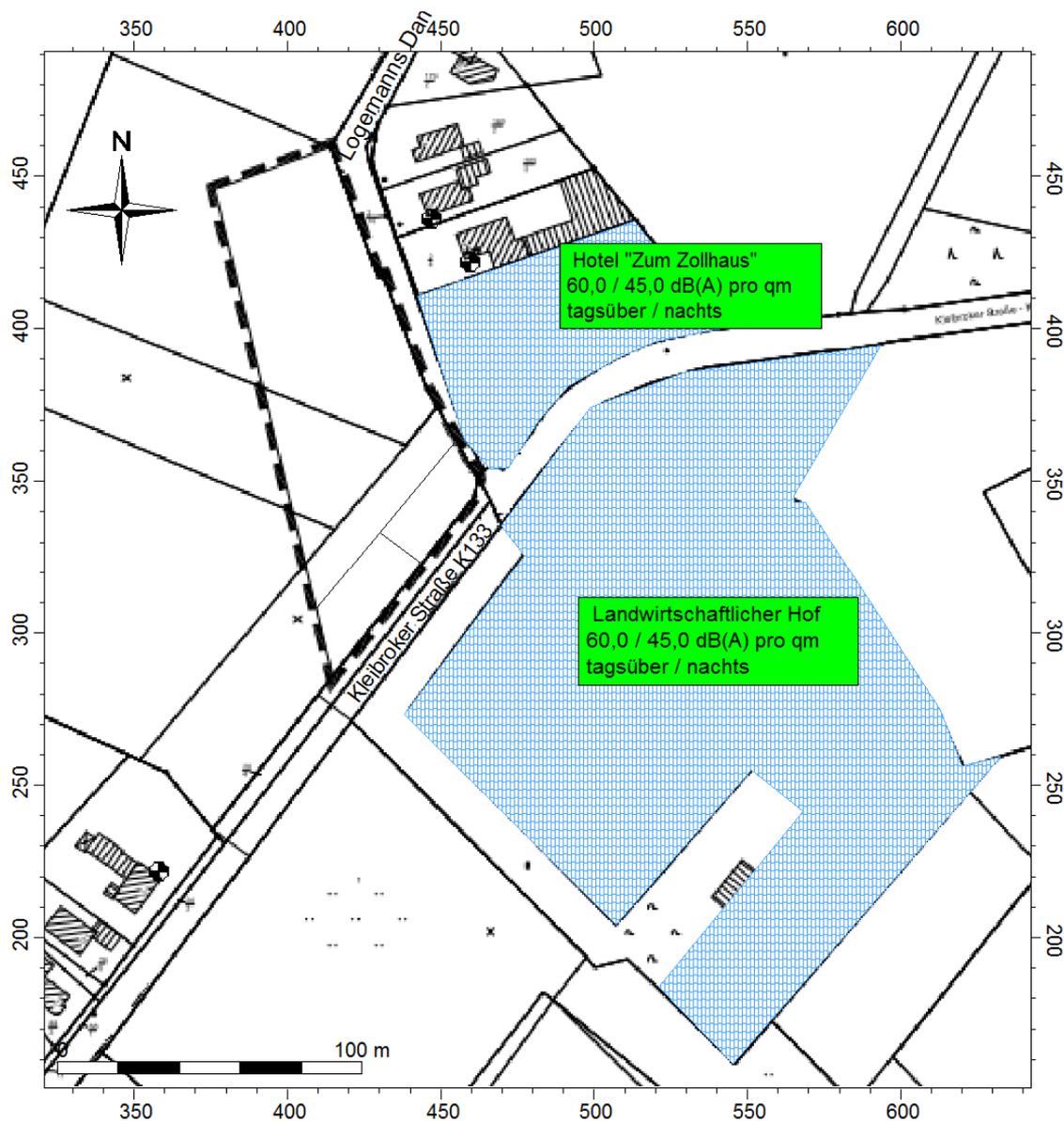


Abbildung 3: Darstellung der Vorbelastung repräsentiert durch Flächenschallquellen der bestehenden, gewerblichen Anlage und des landwirtschaftlichen Betriebes in der Umgebung des Plangebietes.

4.2 Berechnung der Planwerte für das Vorhaben

Gemäß der DIN 45691 [6] sind für die oben genannten Immissionsaufpunkte die Planwerte festzulegen. Der Planwert wird aus dem maßgeblichen Schutzanspruch am Immissionsort j (Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 [2]) und der Vorbelastung ermittelt:

$$\text{Planwert} = \text{Orientierungswert} - \text{Vorbelastung}$$

Es wird bei der Berechnung der Vorbelastung und der Planwerte als Immissionsort das schalltechnisch stärker belastete 1.OG betrachtet.

In Tabelle 3 sind die Orientierungswerte, die Gesamtvorbelastung und die ermittelten Planwerte zusammengefasst.

Tabelle 3: Aus der Vorbelastung resultierende Immissionspegel für den Tag- und Nachtzeitraum und die ermittelten Planwerte.

Immissionsorte	Gesamtimmisionswert bzw. maßgeblicher Orientierungswert nach DIN 18005 $L_{GI,i}$ [dB(A)]		Immissionspegel der Vorbelastung $L_{vor,i}$ [dB(A)]		Maßgebliche Planwerte $L_{PL,i}$ [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	IP 1	60	45	52,9	37,9	59,1
IP 2	60	45	56,7	41,7	57,3	42,3
IP 3	55	40	47,9	34,9	54,1	38,4
IP 4	60	45	> 60	> 45	50,0*	35,0*

* Die Richtwerte werden durch die eigenen Schallimmissionen auf der Hofstelle bereits überschritten. Damit wird die Forderung gestellt, mit der Zusatzbelastung 10 dB(A) unter dem Richtwert zu bleiben. Dies gilt gemäß TA Lärm und wird analog für die DIN 18005 angenommen.

Anmerkung: Für zukünftige Hotelräume ist auf dem gesamten Plangebiet keine Überschreitung der Richtwerte von Mischgebieten zu erwarten, da lediglich die Vorbelastung gewerblicher Art aus Mischgebieten mit Emissionswerten von 60/45 dB(A) tagsüber/nachts wirkt. Dies hat eine überschlägige Berechnung gezeigt.

4.3 Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK})

Nach Angaben der Gemeinde Rastede soll der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 95 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Es liegen derzeit keine Pläne zur Beordnung weiterer, umliegender Flächen im Bereich des betrachteten Gebietes vor. Somit können die Immissionskontingente durch das Plangebiet ausgeschöpft werden.

Das Emissionskontingent L_{EK} wird für die zu überplanende Flächen so festgesetzt, dass an keinem der Immissionsaufpunkte j (hier IP 1 – IP 4) die maßgeblichen Planwerte $L_{PL,j}$ (siehe Tabelle 3) durch die Immissionskontingente $L_{IK,j}$ des Plangebiets überschritten werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Rastede wird aufgrund der Lage der Immissionsaufpunkte auf die Unterteilung des Plangebietes in mehrere Teilflächen verzichtet. Die geplante Grünfläche wird mit einer Breite von ca. 3 - 5 m am Rand des Plangebietes nicht mit L_{EK} belegt.

Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, ergibt sich ein Emissionskontingent von 61,5/46,5 dB(A) (tagsüber/nachts) für das Plangebiet. Die Größe der Fläche beträgt ca. 5.606,8 m².

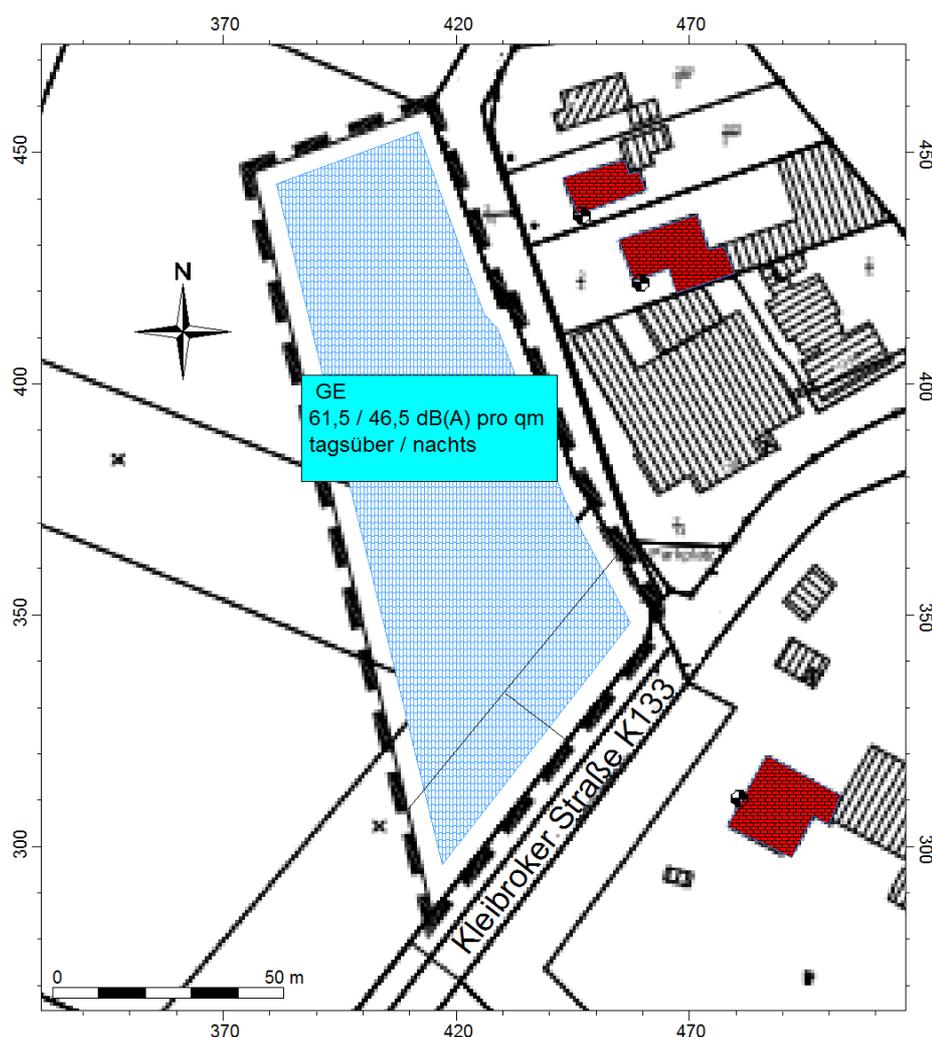


Abbildung 4: Ansicht der ermittelten Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet.

In Tabelle 4 sind die (Gesamt-) Immissionskontingente an den jeweiligen Immissionsorten dargestellt. Sie wurden aus den Emissionskontingenten des zukünftigen B-Plangebietes berechnet. Die Immissionskontingente $L_{IK,j}$ werden mit den entsprechenden Planwerten $L_{PL,j}$ verglichen, wobei zusätzlich die Unterschreitung der Planwerte aufgelistet ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung ist mit der Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmung und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 [5] durchgeführt worden.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Immissionskontingente $L_{IK,j}$ im Tag- und Nachtzeitraum mit den jeweiligen Planwerten $L_{PL,j}$ an den einzelnen Immissionsorten. Zusätzlich sind die Unterschreitungen des jeweiligen Planwertes dargestellt.

Immissionsorte	Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)			Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)		
	Immissionskontingent	Planwert	Unterschreitung	Immissionskontingent	Planwert L_{PL}	Unterschreitung
	L_{IK} [dB(A)]	L_{PL} [dB(A)]	[dB(A)]	L_{IK} [dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
IP 1	52,6	59,1	6,5	37,6	44,1	6,5
IP 2	52,1	57,3	5,2	37,1	42,3	5,2
IP 3	43,9	54,1	10,2	28,9	38,4	9,5
IP 4	49,9	50,0	0,1	34,9	35,0	0,1

Die Tabelle zeigt, dass am IP 4 der Planwert im Tag- und Nachtzeitraum durch die Zusatzbelastung nahezu ausgeschöpft wird.

Tabelle 5: Prognostizierte Spitzenpegel $L_{AF,max}$ in Bezug auf gewerbliche Geräuschemissionen ausgehend vom Plangebiet.

Immissionsort	Spitzenpegel $L_{AF,max}$ am Immissionsort in dB(A)	Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tagsüber	nachts
	Tagsüber/nachts		
IP 1	59,3	90	65
IP 2	58,2	90	65
IP 3	47,4	85	60
IP 4	55,5	90	65

Die Spitzenpegel, die z. B. durch Kofferraumschlagen auf zukünftigen Parkplätzen erzeugt werden, unterschreiten an allen IPs die Immissionsrichtwerte.

4.4 Festsetzung von Zusatzkontingenten

Die zuvor ermittelten Emissionskontingente schöpfen die Planwerte im Tag- und Nachtzeitraum am Immissionsorten IP 4 vollständig aus.

Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, erlaubt die DIN 45691 [6] die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Dazu wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt. Von diesem Punkt ausgehend, werden dann Richtungssektoren k festgesetzt. Für jeden Sektor kann ein Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.}, k}$ so bestimmt werden, dass für alle untersuchten Immissionsorte j in dem Sektor k folgende Gleichung erfüllt ist:

$$\text{Zusatzkontingent} = \text{Planwert} - \text{Immissionskontingent}$$

Die Zusatzkontingente sind auf ganze Dezibel abzurunden.

Koordinaten zu den Richtungssektoren:

Bezugspunkt P:		$x = 3.447.075;$	$y = 5.903.722$
Richtungspunkte	X	$x = 3.447.092;$	$y = 5.903.756$
	Y	$x = 3.447.131;$	$y = 5.903.674$
	Z	$x = 3.447.098;$	$y = 5.903.629$

Die Werte der Unterschreitungen des Planwertes am jeweiligen Immissionsort sind ein Maß für die Höhe der Zusatzkontingente. Entsprechend der Höhe der Unterschreitung und der Lage der Immissionsorte, ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 3 Sektoren (A, B und C), die in Abbildung 5 dargestellt sind. Für diese Sektoren können die in der Tabelle 6 dargestellten Zusatzkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Tabelle 6: Zusatzkontingente für das Plangebiet nach DIN 45961 [6] für die ausgewählten Richtungssektoren.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.}, k}$ [dB(A)]	
	tags	nachts
A	10,0	9,0
B	5,0	5,0
C	0,0	0,0

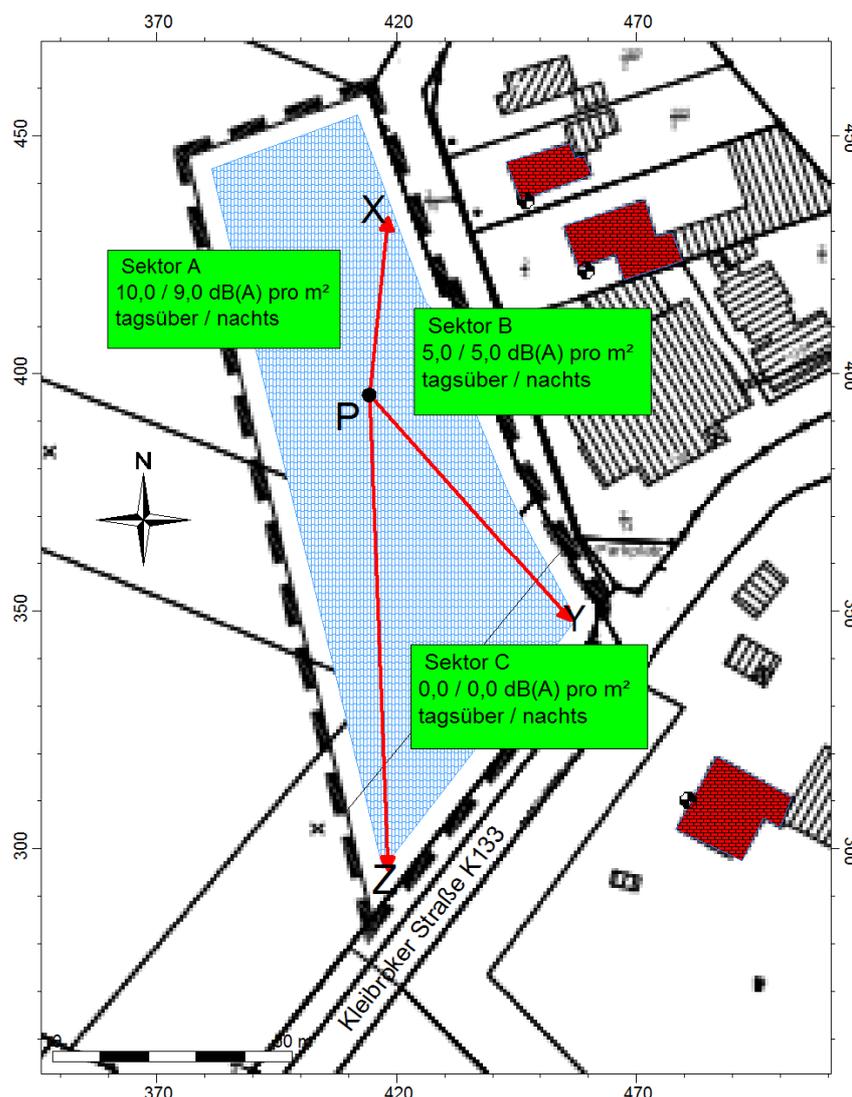


Abbildung 5: Darstellung der Richtungssektoren auf dem Plangebiet.

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente ist allerdings nach Realisierung entsprechend der Beschreibungen im folgenden Kapitel zu führen.

4.5 Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren

Ein Vorhaben (ein Betrieb oder eine Anlage), das auf einer Teilfläche i des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm [3] berechnete Beurteilungspegel des Vorhabens oder der Anlage ($L_{r,j}$) an dem relevanten Immissionsaufpunkt j das vorhabenbezogene Immissionskontingent ausschöpft oder unterschreitet.

Das vorhabenbezogene Immissionskontingent $L_{IK,i,Vorhaben}$ errechnet sich aus dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der Teilflächen des Plangebietes (Betriebsgrundstück), die für das Vorhaben oder die Anlage beansprucht werden.

Der Nachweis wird demzufolge immissionsbezogen durchgeführt. Dazu werden für die relevanten Immissionsaufpunkte j in der Umgebung des Plangebietes zunächst die Immissionsanteile der durch den Betrieb genutzten Teilfläche TF_i (entspricht dem genutzten Betriebsgrundstück) ermittelt. Die $L_{IK,i,j,Vorhaben}$ Immissionsanteile dieser Teilfläche werden ausschließlich über die geometrische Ausbreitungsrechnung (ohne Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne Abschirmung) aus dem Emissionskontingent der Fläche TF_i bestimmt. Abhängig vom Richtungssektor wird dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ das zur Verfügung stehende Zusatzkontingent $L_{EK,Zusatz}$ hinzuaddiert:

$$L_{IK, Vorhaben\ gesamt\ i, j} = L_{IK, Vorhaben\ i, j} + L_{EK, Zusatz}$$

Das so erhaltene Vorhabenkontingent $L_{IK, Vorhaben\ gesamt\ i, j}$ wird mit dem Beurteilungspegel $L_{r\ Betrieb\ j}$ verglichen, der für die geplante Anlage bzw. den Betrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach TA Lärm an den o. g. Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung prognostiziert wird. Der Beurteilungspegel der Anlage an den jeweiligen Immissionsorten $L_{r\ Betrieb\ j}$ darf das Vorhabenkontingent $L_{IK, Vorhaben\ gesamt\ i, j}$ nicht überschreiten.

5 Betriebsbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, die der Anlage (Gewerbe) zuzuordnen sind, sind nach TA Lärm [3] in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [4]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Maßnahmen werden nur erforderlich, wenn alle drei genannten Punkte zutreffen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen sind für Mischgebiete mit 64/54 dB(A) tagsüber/nachts festgelegt.

Da sich der zukünftige Besucherverkehr mit dem der Anwohner vermischen wird, sind keine organisatorischen Maßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu treffen.

6 Verkehrslärmprognose nach DIN 18005-1

6.1 Immissionsorte

Um beurteilen zu können, in welcher Entfernung zur Straße welche Immissionen zu erwarten sind, wurden 4 weitere Immissionsorte auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 festgelegt. In der nachstehenden Abbildung 6 ist die Lage der Aufpunkte verdeutlicht.

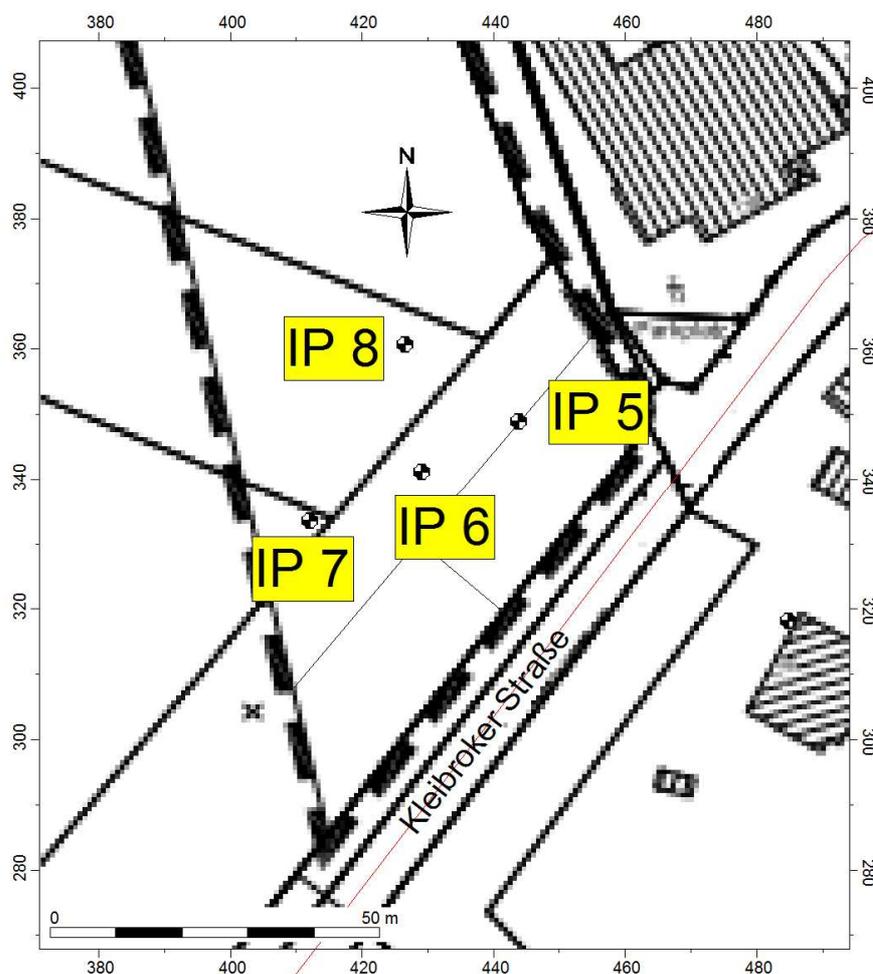


Abbildung 6: Lage der zusätzlichen IPs auf dem Plangebiet.

6.2 Emissionsdaten und Ergebnisse der Prognose

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen auf zukünftige Wohn- und Büroräume werden die Zählraten vom Jahr 2000 für das Jahr 2027 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1% prognostiziert. In der folgenden Tabelle 7 sind die Eckdaten zum Verkehrsaufkommen auf der *Kleibroker Straße* aufgeführt.

Tabelle 7: Verkehrswerte der *Kleibroker Straße* von 2000 und prognostizierte Werte für 2027.

	M_{tags} [Kfz/h]	P_{tags} [%]	M_{nachts} [Kfz/h]	P_{nachts} [%]
Zählungen aus 2000	80,0	4,4	14,0	11,1
Prognose für 2027	109,0	4,4	14,5	11,1

Bei einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und einer Steigung von unter 5 % ergeben sich für die *Kleibroker Straße* folgende Emissionspegel:

$$L_{m,E \text{ tags}} = 55,7 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E \text{ nachts}} = 48,3 \text{ dB(A)}$$

In der nachfolgenden Abbildung sind die Lärmpegelbereich für den Tagzeitraum dargestellt.

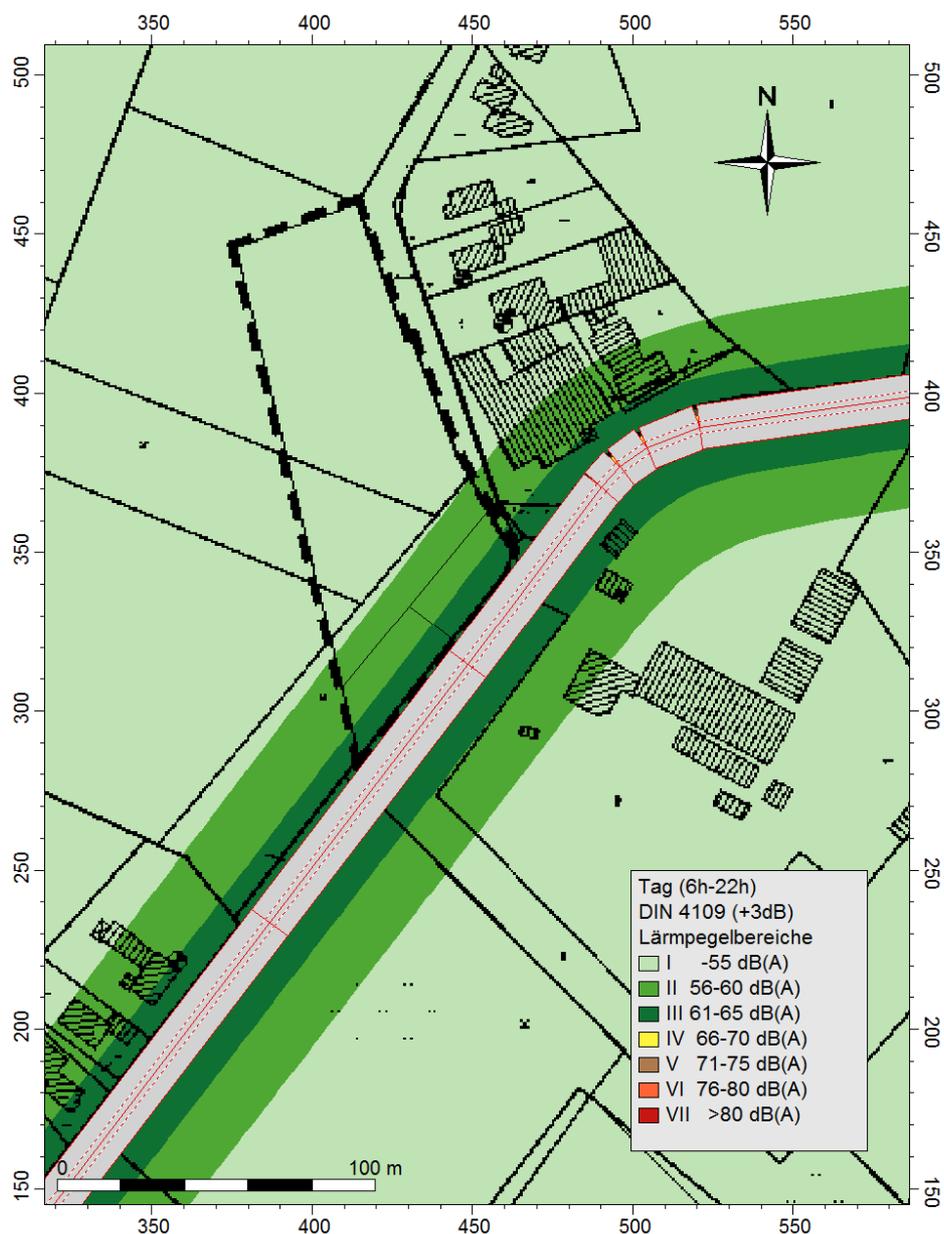


Abbildung 7: Darstellung der Lärmpegelbereiche im Bereich des Plangebietes.

In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel L_r an den gewählten Immissionsorten dargestellt. Unter einem konservativen Prognoseansatz werden die Beurteilungspegel auf ganze dB aufgerundet.

Tabelle 8: Beurteilungspegel L_r an den Immissionsorten auf dem Plangebiet.

Immissionsorte	Immissionspegel der Vorbelastung	
	L_r [dB(A)]	
	tags	nachts
IP 5	54	48
IP 6	53	47
IP 7	51	45
IP 8	50	44

Die maßgeblichen Orientierungswerte sind im Kapitel 3.3, Tabelle 1 mit den relevanten Gebietseinstufungen aufgeführt.

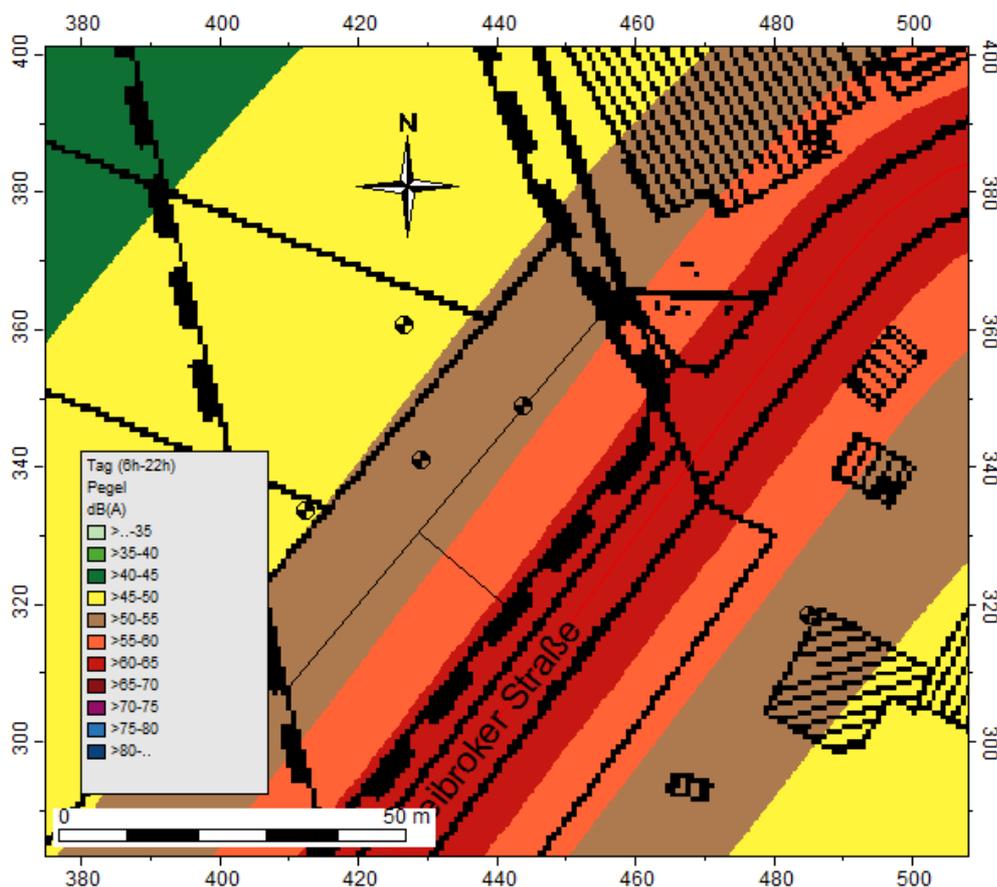


Abbildung 8: Rasterberechnung mit der Aufpunkthöhe von 2,0 m für den Tagzeitraum.

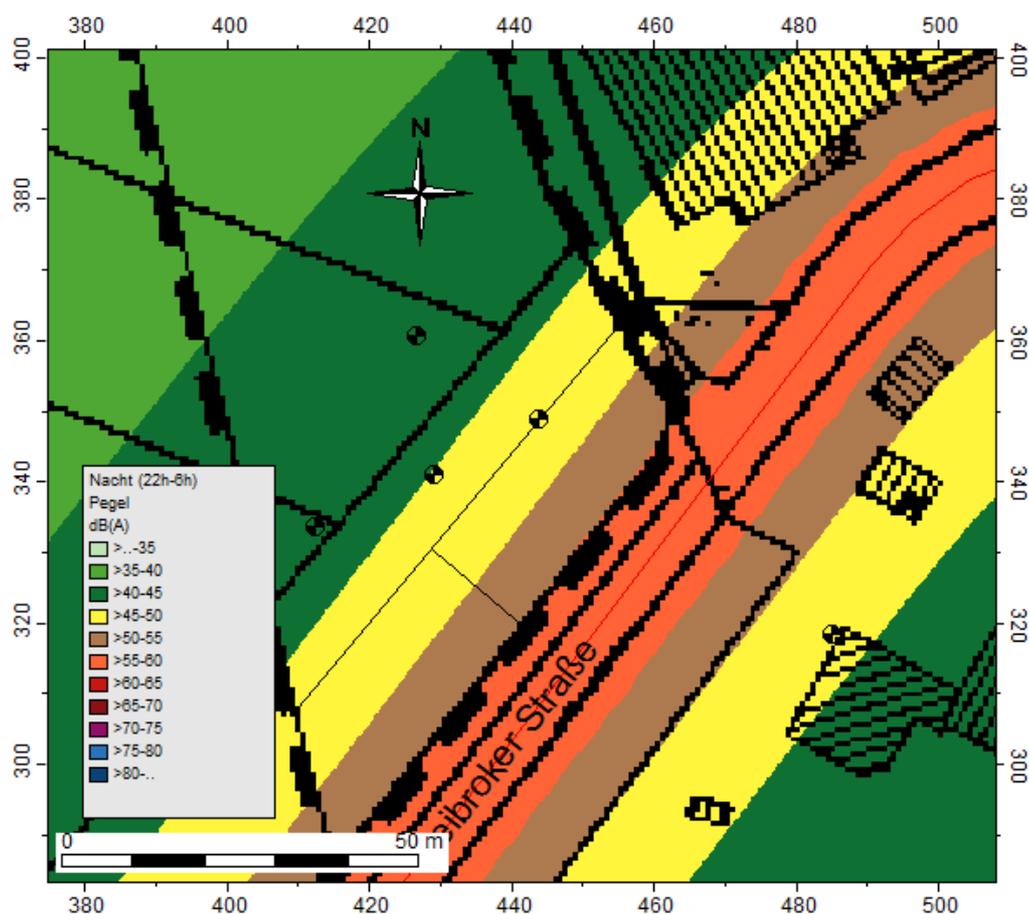


Abbildung 9: Rasterberechnung mit der Aufpunkthöhe von 2,0 m für den Nachtzeitraum.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abstände für die Beurteilungspegelintervalle aus den Abbildungen.

Tabelle 9: Beurteilungspegelintervalle in Abhängigkeit zu den Abständen zur Fahrbahnmitte.

Farbkodierung (siehe Abb.7 und 8)	Abstand von der Fahrbahnmitte in Metern	
	tagsüber	nachts
	10	-
	20	9
	38	17
	84	32
	-	68

7 Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Lärmkontingentierung

In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Die Eingangsdaten hierzu sind dem Kapitel 4.4 zu entnehmen.

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 10 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 [6] weder tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 10: Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet

Bezeichnung	$L_{EK\ tags}$ [dB(A)] pro m^2	$L_{EK\ nachts}$ [dB(A)] pro m^2
Plangebiet	61,5	46,5

- Folgende Zusatzkontingente können aufgrund der hinreichenden Unterschreitungen der Beurteilungspegel an einigen entfernt liegenden Immissionsaufpunkten definiert werden.

Tabelle 11: Zusatzkontingente für das Plangebiet nach DIN 45961 [6] für die aus gewählten Richtungssektoren.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)]	
	tags	nachts
A	10,0	9,0
B	5,0	5,0
C	0,0	0,0

- Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter der Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2 [5] durchgeführt worden.

7.2 Schallschutz

Folgende textliche Festsetzungen werden zum Schallschutz vorgeschlagen:

Straßenverkehrslärm K133

- An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in Abbildung 7 dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die in der folgenden Tabelle 12 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Tabelle 12: Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehrslärm mit den dafür erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Bürobauten.

Abstand zur Fahr- bahnmitte der K133	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes resultieren- des Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außen- bauteile in dB	
			Wohnräume	Bürräume
< 35 Meter	I	< 55	30	--
17 – 35 Meter	II	56 – 60	30	30
< 17 Meter	III	61 – 65	35	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [7].

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen II und III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

- In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürotätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen. Dieser Wert wird im Lärmpegelbereich II eingehalten. Schallgedämmte Lüftungssysteme sind dort nicht erforderlich.
- In den Lärmpegelbereichen II und III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 zur Erweiterung eines ortansässigen Hotelbetriebes. Hierfür soll die Planfläche im Außenbereich beordnet und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die *itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH* ist beauftragt worden, Emissionskontingente L_{EK} und ggf. Zusatzkontingente ($L_{EK, zus}$) für das Plangebiet auszuarbeiten. Zusätzlich sollen die Geräuscheinwirkungen der südlich verlaufenden Kreisstraße (*Kleibroker Straße*) auf Basis prognostizierter Verkehrsdaten für 2027 beurteilt werden.

Die Untersuchungen ergaben folgende Resultate:

- Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb und einen landwirtschaftlichen Hof im Umfeld des Plangebiets kann das Emissionskontingent für die Fläche des Plangebietes, wie in Kapitel 4.3 aufgeführt, festgelegt werden. Diese sind in Abbildung 4 dargestellt. Die Zusatzkontingente sind im vorherigen Kapitel 4.4 beschrieben.
- Als Voraussetzung für gesundes Wohnen und Arbeiten in zukünftigen Hotelräumen sind die in Tabelle 12 aufgeführten Schalldämm-Maße in Bezug auf die Außenbauteile für die einzelnen Lärmpegelbereiche zu beachten.
- Maßnahmen organisatorischer Art zur Reduzierung des betriebsbedingten Verkehrs sind gemäß TA Lärm (Abschnitt 7.4) durch den Betrieb nicht erforderlich.

Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen.

Oldenburg, 06. September 2012



Inga Züwerink, Dipl. Ing. (FH)



GMBH
Messstelle n. § 26 BImSchG


geprüft durch

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2012/175

freigegeben am 06.09.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 06.09.2012

Bebauungsplan Nr. 88 - Wohngebiet nördlich Havelstraße; Vergabe der Straßennamen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Straßen für die Erschließung des Baugebietes „Wohngebiet nördliche Havelstraße“ erhalten die Namen Müritzstraße und Wolgastraße.

Sach- und Rechtslage:

Der Bau der beiden Erschließungsstraßen des Baugebietes „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 88 beschlossen. Die Gesamtkonzeption des Bereiches nördlich der Havelstraße sieht eine Einteilung in zwei Straßen vor, die durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden werden.

Die neuen Verkehrsflächen gelten gemäß § 6 Abs. 5 des Niedersächsischen Straßengesetzes mit ihrer Freigabe als dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Baulastträger dieser Ortsstraßen ist die Gemeinde Rastede. Das Straßenbestandsverzeichnis wird entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Lage des Baugebietes sollten die Straßennamen nach ostdeutschen oder osteuropäischen Flüssen benannt werden. Bei der Auswahl von Flüssen ist auch auf die Phonetik der Straßennamen zu achten, wodurch viele osteuropäische Flüsse für die Benennung von Straßen ausscheiden. Die bedeutendsten osteuropäischen und ostdeutschen Flüsse, deren Phonetik angenehm erscheint, sind bereits für die Benennung von Straßen verwendet worden, sodass nunmehr für die zwei Straßen im Baugebiet die Namen Müritzstraße und Wolgastraße ausgewählt wurden.

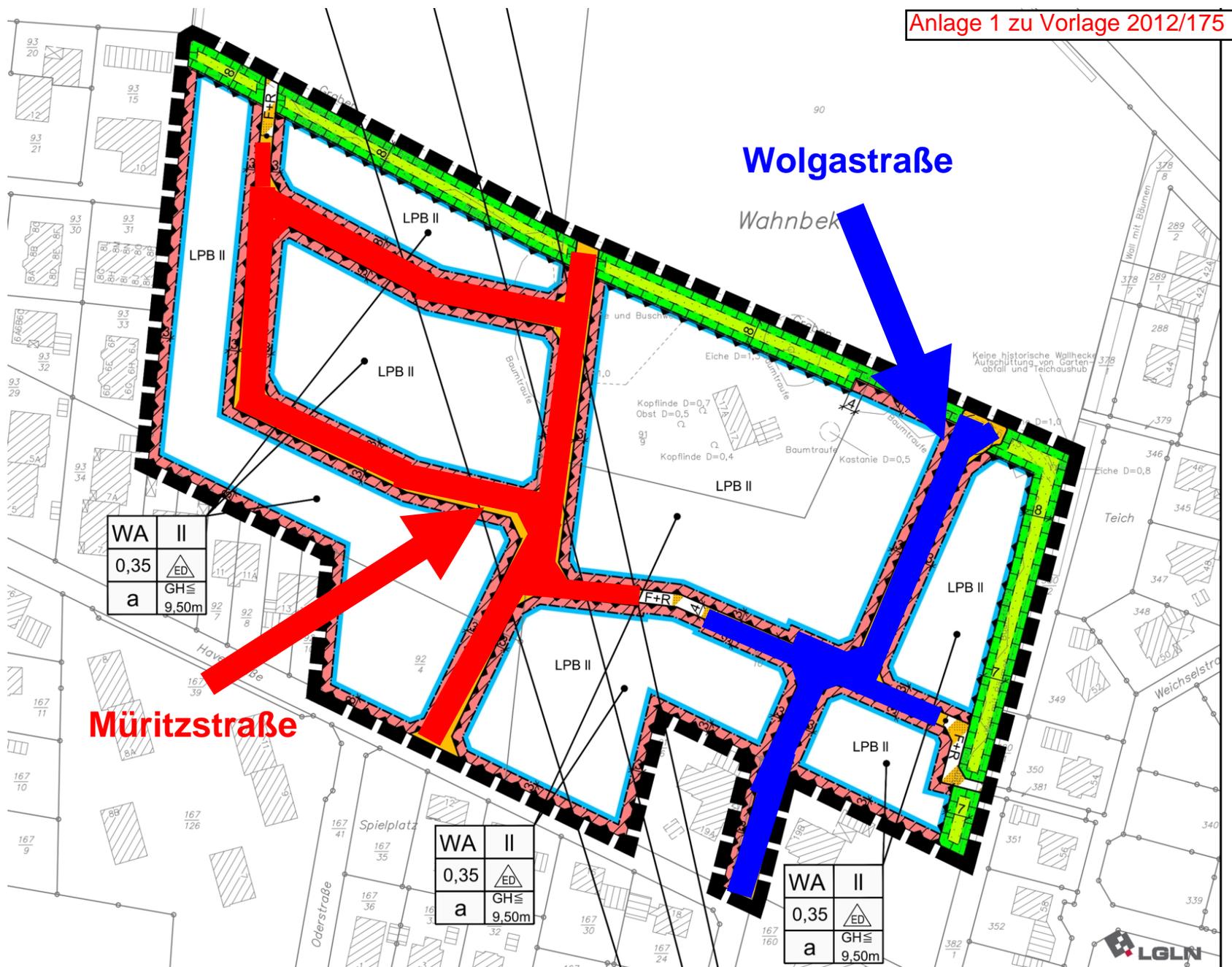
Die westliche der beiden Straßen des Wohngebietes soll den Namen Müritzstraße erhalten. Die östliche Straße erhält den Namen Wolgastraße.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan



Wolgastraße

Wahnbeck

Müritzstraße

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2012/179**

freigegeben am 07.09.2012

GB 3

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

Datum: 07.09.2012**Bebauungsplan Nr. 93A - Südlich Schlosspark II, Vergabe der Straßennamen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2012	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Straße für die Erschließung des Baugebietes Südlich Schlosspark II erhält den Namen Idastraße.

Sach- und Rechtslage:

Der Bau der Erschließungsstraße des Baugebietes Südlich Schloßpark II wird mit dem Bebauungsplan Nr. 93A beschlossen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes sollte der Straßename im Zusammenhang mit der herzoglichen Familie stehen. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet existieren bereits die Adelheid-, Friederiken-, Amalienstraße und der Cäcilienring.

Herzogin Ida (1804-1828) war die Schwester von Herzogin Adelheid. Erbprinz Paul Friedrich August heiratete 1825 nach dem Tod seiner ersten Ehefrau Adelheid deren Schwester Ida. Sie war die Mutter (und damit die Stamm-Mutter der heutigen Oldenburger Herzöge) von Nikolaus Friedrich Peter (geb. 1827), dem späteren Großherzog. Auch Ida starb, wie ihre Schwester, bald nach der Geburt. Der Großherzog heiratete daraufhin 1831 die Großherzogin Cäcilie.

Den beiden Töchtern von Erbprinz Paul Friedrich August aus seiner ersten Ehe mit Adelheid, Amalie und Friederike, wurden ebenfalls Straßennamen gewidmet. Vor diesem Hintergrund erscheint es im Kontext angemessen, Herzogin Ida in der Straßennamensgebung aufzunehmen.

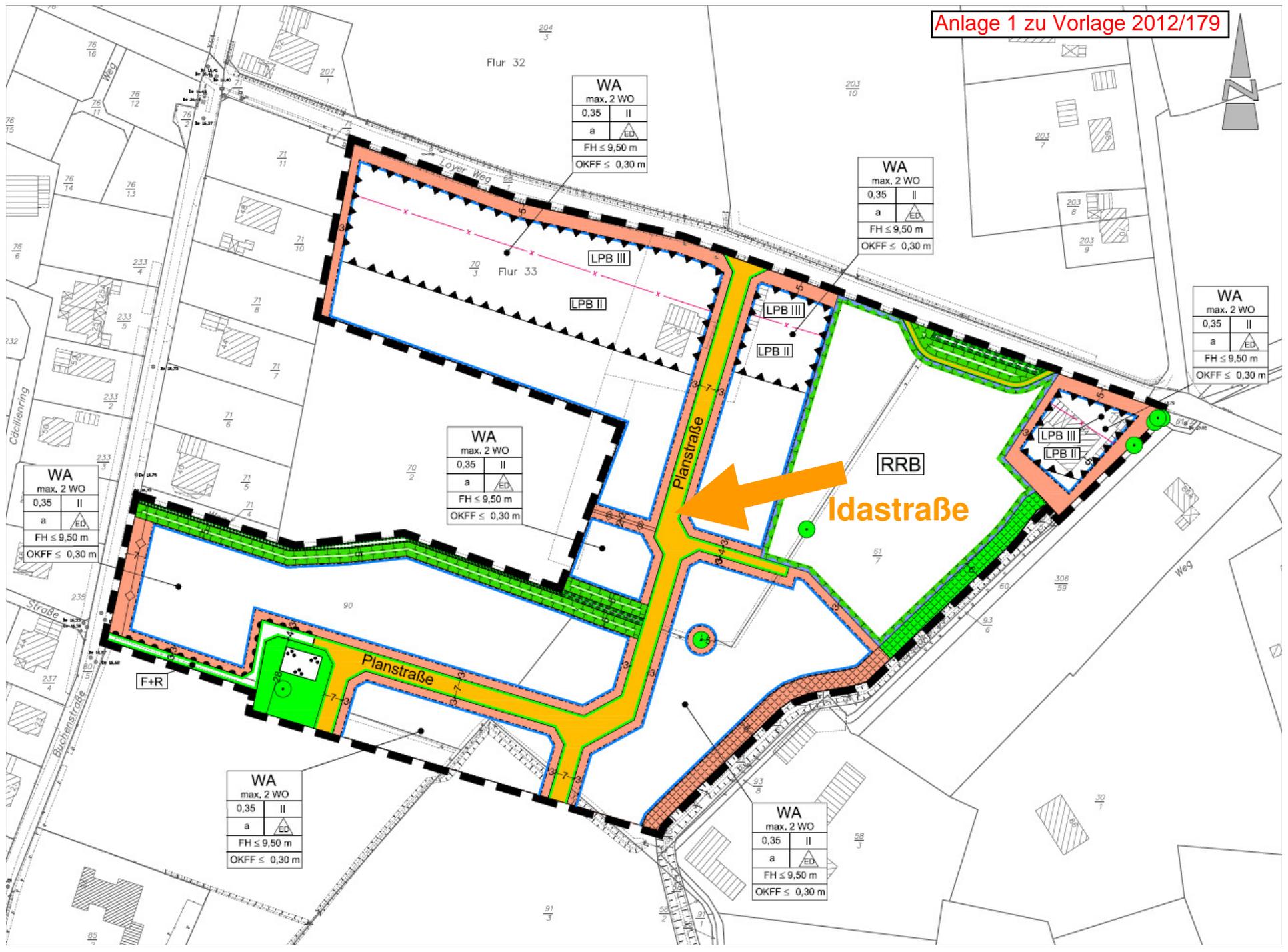
Die neuen Verkehrsflächen gelten gemäß § 6 Abs.5 des Niedersächsischen Straßengesetzes mit ihrer Freigabe als dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Baulastträger dieser Ortsstraßen ist die Gemeinde Rastede. Das Straßenbestandsverzeichnis wird entsprechend ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan



WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

WA	
max. 2 WO	
0,35	II
a	
FH ≤ 9,50 m	
OKFF ≤ 0,30 m	

Flur 32

Flur 33

RRB

F+R

Idastraße

Planstraße

Planstraße

LPB III

LPB II

LPB III

LPB II

LPB III

LPB II

204
3

203
10

207
1

203
7

203
8

203
9

71
11

20
3

71
10

71
8

71
7

71
6

71
5

71
4

70
2

61
7

90

306
59

93
6

30
T

91
3

308
3

Cäcilienring

Strabe

Buchensstraße

Weg

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2012/167

freigegeben am 03.09.2012

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 03.09.2012

2. Fortschreibung Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.10.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die 2. Fortschreibung des Energiekonzeptes unter Berücksichtigung von Maßnahmen baulicher Unterhaltung wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Im Juni 2010 hat der Verwaltungsausschuss das Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch beschlossen (Vorlage-Nr. 2010/065) und die Verwaltung mit der regelmäßigen Fortschreibung und Prozessoptimierung beauftragt. Die 1. Fortschreibung wurde den politischen Gremien im Juni 2011 zur Kenntnis gegeben (Vorlage-Nr. 2011/082).

Zwischenzeitlich wurde die 2. Fortschreibung fertig gestellt.

Prozessziel ist und bleibt dabei die Einrichtung eines funktionierenden und nachhaltigen Energiemanagementsystems. Dieses Ziel steht allerdings im Kontext zum gesamten Aufgabenkatalog, den die Gemeinde zu bewältigen hat. Dabei sind durchaus auch Themen zu berücksichtigen, denen in der Gesamtabwägung der Vorzug gegenüber der Energieeinsparung zu geben ist. Unter sorgfältiger Abwägung der vorhandenen Ressourcen schlägt die Verwaltung selbstverständlich vor, die im Rahmen des Finanzvolumens in der Priorität vorne stehenden Maßnahmen beziehungsweise bereits begonnene Projekte weiterhin in die kommenden Haushalte einzustellen.

Die beschriebene Vorgehensweise wurde im Rahmen der 2. Fortschreibung berücksichtigt. Soweit Korrekturen gegenüber den Vorjahren erforderlich geworden sind, kann das dem Maßnahmenkatalog mit der dazugehörigen Zeitachse entnommen werden.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Entwicklung der Energiekosten. Durch die vielen energetischen Sanierungen konnten zwar die tatsächlichen Verbräuche insgesamt deutlich reduziert werden, die Kosten steigen aber trotzdem weiter an.

Auch wenn das eine ärgerliche und unerwünschte Entwicklung ist, hilft hier nur die Erkenntnis weiter, dass ohne die Einsparungsmaßnahmen die jährlichen Kostensteigerungen wesentlich drastischer ausgefallen wären.

Fraglich ist und bleibt somit, welche Auswirkungen künftige gesetzliche Regelungen und die weiteren Entwicklungen auf dem Energiemarkt auf die Fortschreibung des Energiekonzeptes der Gemeinde Rastede haben werden. Diese Prozesse müssen verstärkt beobachtet, analysiert und auf mögliche Konsequenzen durchleuchtet werden. Dabei ist sich die Verwaltung der Tatsache und Verantwortung bewusst, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zur Folge haben kann, dass die bisherigen Elemente Ökologie und Finanzen verstärkt auf das Thema Finanzen zu reduzieren sind.

Um die erzielten Ergebnisse aber auch die weiterhin bestehenden Schwachpunkte zu verdeutlichen, arbeitet die Verwaltung an dem zweiten Energiebericht, der an die Auswertungen aus dem Jahr 2007 anschließt. Der Bericht wird unter aller Voraussicht noch in diesem Jahr den politischen Gremien vorgestellt.

Um die Prozessentwicklung transparenter zu machen, stellt die Verwaltung das Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch nebst Fortschreibungen als interaktive DVD zur Verfügung. Neben dem eigentlichen Konzept können von der DVD Quellen, Berichte, Sitzungsvorlagen Dokumente und Studien abgerufen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgehend von dem aktuellen Beschlussstand wird die Verwaltung Vorschläge für die Veranschlagung im Rahmen des Haushaltsplanentwurfes 2013 unterbreiten.

Anlagen:

2. Fortschreibung Energiekonzept und Maßnahmenhandbuch (Druckversion)



**2. Fortschreibung
Energiekonzept
und
Maßnahmenhandbuch**
der
Gemeinde Rastede
Stand: 09/2012

Inhaltsverzeichnis 2. Fortschreibung

Einleitung	S. 3 - 4
Allgemeine Informationen zu den Liegenschaften	S. 5
01. Hallenbad	S. 6
02. KGS Wilhelmstraße	S. 7 - 8
03. Mehrzweckhalle Feldbreite	S. 9
04. Schule am Voßbarg	S. 10
05. Grundschule Kleibrok mit Sporthalle	S. 11 - 12
06. Grundschule Hahn-Lehmden	S. 13
07. Grundschule Wahnbek	S. 13 - 14
08. Kindergarten Voßbarg	S. 14
Austausch/Sanierung von Heizungsanlagen	S. 15
Maßnahmenhandbuch mit Zeitachse	S. 16 - 18

Die Einleitung der 1. Fortschreibung des Energiekonzeptes und Maßnahmenhandbuches endete mit dem Hinweis, dass Erfolg messbar ist und dass das ineinandergreifen vieler kleiner und großer Einzelmaßnahmen ein nachhaltiges Ergebnis verspricht. Das die Gemeinde Rastede mit ihren Bestrebungen zur nachhaltigen Einsparung von Energie auf dem richtigen Weg ist, wurde eindrucksvoll durch die Teilnahme am Wettbewerb [„Energieeffizienz in Kommunen 2011“](#) und den Gewinn eines Sonderpreises sowie der Berechtigung zur Führung des Labels „Good-Practice-Energieeffizienz“ unterstrichen. Um besser verdeutlichen zu können, welche Ergebnisse im Rahmen der vielfältigen Aktivitäten zur Reduzierung des Energiebedarfs tatsächlich erzielt wurden, erarbeitet die Verwaltung den **zweiten Energiebericht**, der an die Auswertungen aus dem Jahr 2007 anschließt. Im direkten Vergleich besteht dann die Möglichkeit die energetischen Stärken und Schwächen der Liegenschaften der Gemeinde, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits umgesetzten Maßnahmen, zu bewerten und Rückschlüsse für die anstehende Arbeit der kommenden Jahre zu ziehen.



Nutzerverhalten

Auch im dritten Jahr des Energiekonzeptes und Maßnahmenhandbuches ist das Nutzerverhalten das Sorgenkind des Energiemanagements. Verwaltungsseitig konnte zwar die Schule am Voßbarg für eine Kooperation mit dem Umweltbildungszentrum gewonnen werden und hat „Energiesparen“ im Schuljahr 2011/2012 thematisiert, die Schulhausmeister wurden um ihre aktive Mithilfe beim Energiesparen in „kleinen Schritten“ gebeten, letztlich ist aber bisher ein messbarer Erfolg ausgeblieben. Somit besteht weiterhin ein großer Bedarf an Ideen und Motivation, das vorhandene Sparpotenzial zu aktivieren.

Umsetzung der Prozessziele

Prozessziel ist und bleibt die Einrichtung eines funktionierenden und nachhaltigen **Energiemanagementsystems!** **Dieses hoch gesteckte Ziel ist erreichbar!** Allerdings gibt es eine Reihe weiterer wichtiger Aufgaben und Maßnahmen in der Gemeinde Rastede, die zwar keinen energetischen Hintergrund haben, die aber ebenfalls unaufschiebbar sind und finanziert werden müssen. Das führt unweigerlich zur Aufteilung und Verschiebung finanzieller Ressourcen und brems die Eigendynamik der eingeleiteten Prozesse.



Lebensdauer

Nicht unerwähnt soll an dieser Stelle ein durchaus präsent aber wenig bekanntes Problem der **Lebensdauer** beziehungsweise **Einsatzzeit hocheffizienter Techniken** zur Energieeinsparung bleiben.

Auf den Punkt gebracht lässt sich das Problem mit dem Satz „**um so effizienter die Technik desto kürzer die Lebenserwartung**“ beschreiben.

Dreh- und Angelpunkt des Problems ist der Umstand der Schnelllebigkeit des Computerzeitalters. Die heute vermeintlich modernste Technik ist in der Regel bereits nach wenigen Jahren technisch völlig überholt. Das bedeutet häufig, dass scheinbar kleine technische Fehler den Austausch der gesamten Steuerungstechnik notwendig machen, da entweder die alte Software nicht auf modernen Rechnern läuft oder die Ersatzteilversorgung der Hardware für Altgeräte nicht gegeben ist.



Für die Gemeinde Rastede bedeutet diese Situation, dass zwar auf der einen Seite mit kurzen Amortisationszeiten gerechnet werden kann, auf der anderen Seite aber kalkulatorisch diese Anlagen früher als bisher bei Ersatzbeschaffungen berücksichtigt werden müssen, was wiederum zu erheblichen Kapitalbindungen führen kann.



Okay, Du machst jetzt genau das,
was ich sage!

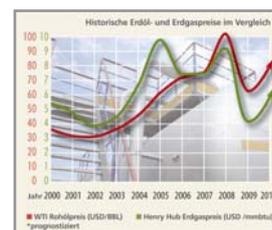


Das Feuerwehrgerätehaus der (aufgelösten) Freiwilligen Feuerwehr Ipwegermoor wurde verkauft.

Die Lieferung und **Strom und Erdgas** musste turnusmäßig neu ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung wurde über die Kommunale Wirtschafts- und Leistungsgesellschaft abgewickelt. Wie bereits im Vorfeld der Ausschreibung befürchtet, steigen die Kosten für Erdgas ab 01.10.2012 von 2,01 Cent/kWh auf 2,747 Cent/kWh was eine **Kostensteigerung von 36,67%** ausmacht.



Die Stromausschreibung schließt mit einem Ergebnis von 5,2 Cent/kWh (Beginn 01.01.2013) ab. Hierbei handelt es sich allerdings um einen Nettobetrag, dem weitere variierende Preisbestandteile hinzu zu rechnen sind. **Im Ergebnis führt das dazu, dass eine echte Vergleichbarkeit nicht gegeben ist!** Allerdings zeigen Berechnungsbeispiele für diverse Liegenschaften, dass die Preise **in Abhängigkeit vom Verbrauch** (Abnahmemenge) stark schwanken werden. Je größer der Verbrauch, desto geringer fällt die Preissteigerung aus. Insgesamt geht die Verwaltung von **ca. 10% Mehrkosten** aus.



Für das Geschäftsjahr 2011 hat die Gemeinde Rastede für die Vermietung von Dachflächen der Grundschule Feldbreite, der Kindertagesstätte Feldbreite und des Kindergartens Marienstraße Pachtzahlungen in Höhe von insgesamt 1.197,21 € von der Rasteder Bürgergenossenschaft eG erhalten.

Im Wirtschaftsjahr 2012 wird sich dieser Betrag voraussichtlich noch erhöhen, da bekanntlich auch das Dach der Freiwilligen Feuerwehr Rastede zur Stromerzeugung von der Rasteder Bürgergenossenschaft eG genutzt wird.



01. Hallenbad

Zwischenzeitlich wurde die **Wärmepumpenanlage** ausgeschrieben, geliefert und eingebaut. Die Montage gestaltete sich schwieriger als zunächst angenommen. Nun müssen die Energieverbräuche der kommenden Jahre dokumentieren, dass die berechneten Einsparungen tatsächlich realisiert werden können. Für 2013 bis 2015 sind aus Kostengründen zunächst keine weiteren energetischen Maßnahmen für das Hallenbad vorgesehen. Spätestens ab 2016 stehen im Rahmen einer möglichen Umsetzung der **„Fortschreibung des Finanzkonzeptes für das Hallenbad und die Saunaanlage“** eine Reihe energetischer Sanierungspunkte, unter anderem die Erneuerung der Fensterfassaden und der Heizungsanlage, an.



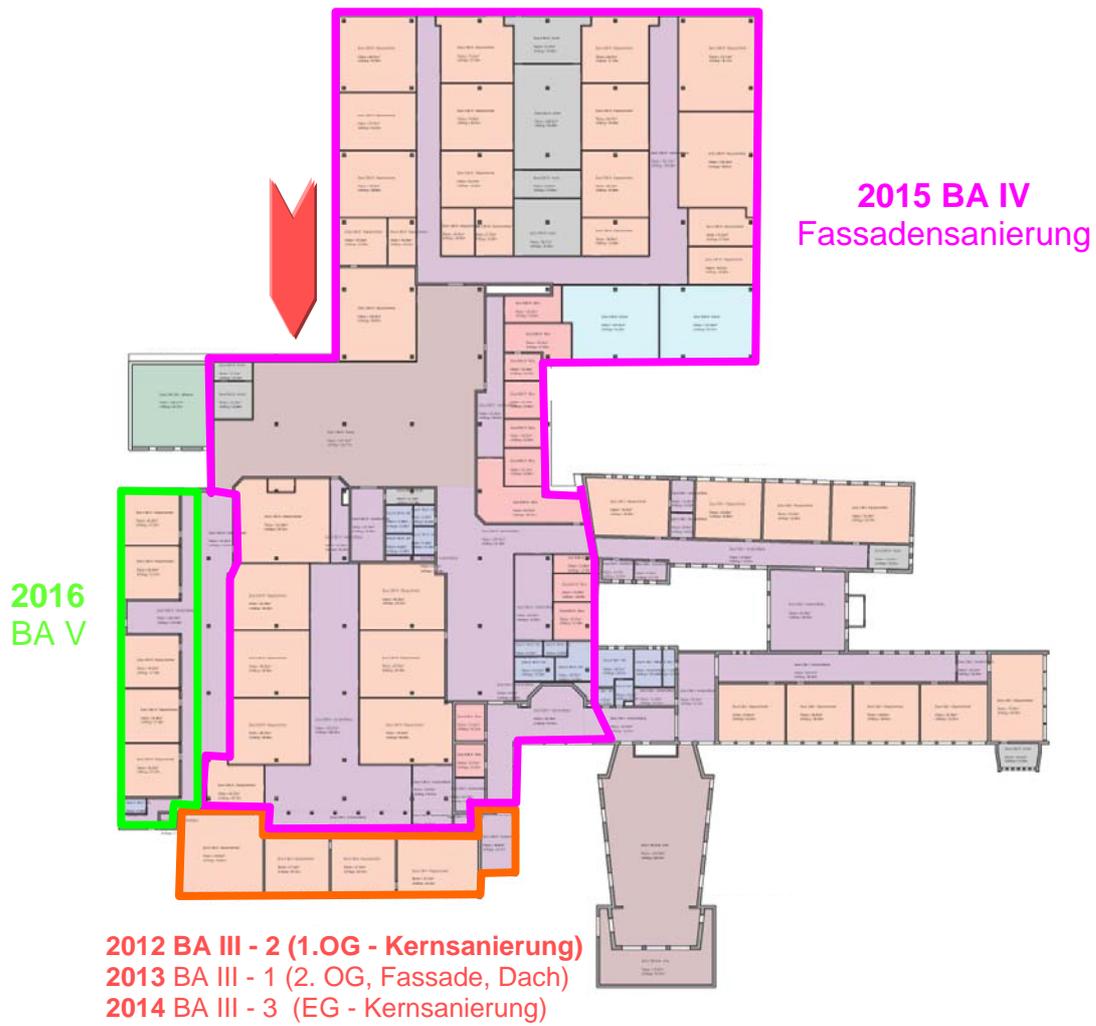
Wärmetauscher (Abluft) während der Einbauphase
August 2012

02. Kooperative Gesamtschule Rastede, Wilhelmstraße (KGS)

Wie bereits mehrfach in der Vergangenheit ausgeführt (sh. Maßnahmenhandbuch Stand 05/2010 und 1. Fortschreibung Stand 05/2011) wird die energetische Sanierung der KGS als „minimiertes Minimalpaket“ in mehreren Bauabschnitten umgesetzt. In diesem Jahr wird die Ostfassade an der Thoradestraße energetisch saniert und die Klassenräume im 2. Obergeschoss vollständig erneuert. In den kommenden zwei Jahren werden dann die Klassenräume im 1. OG und im Erdgeschoss saniert und eine Lüftungsanlage eingebaut.



Sanierungsarbeiten Thoradestraße in den Sommerferien 2012



03. Mehrzweckhalle Feldbreite



Mit der Sanierung der Attikaverkleidung im Jahr 2011 sollten zunächst die energetischen Maßnahmen am Gebäudekomplex der Mehrzweckhalle abgeschlossen werden. Hier ist kurzfristig eine Änderung eingetreten.



Im Jahr 2007 wurde für die Mehrzweckhalle eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) installiert und eine Amortisationszeit von 8,4 Jahren ermittelt. Durch zwischenzeitlich geänderte Rechtsvorschriften beziehungsweise die Inanspruchnahme von Subventionen wie Kraft-Wärme-Kopplungszuschläge (KWK) hat sich die Anlage bereits nach weniger als 5 Jahren bezahlt gemacht. Leider ist der verbaute Antriebsmotor nicht so verschleißfest wie angenommen, sodass die Leistung der Anlage deutlich reduziert werden musste, um einen Totalausfall zu verhindern.

Ein zwischenzeitlich eingeschaltetes Fachplanungsbüro hat empfohlen, aus nachhaltiger ökologischer und ökonomischer Sicht die Anlage unverzüglich auszutauschen, zumal seitens des Wartungsunternehmens ein sehr lukratives Angebot zur Neuinstallation und Inzahlungnahme der Altanlage unterbreitet wurde. Der Einbau ist in den Sommerferien 2012 erfolgt.

Bei einer durchschnittlichen **Laufzeit von 5.800 Betriebsstunden jährlich** wird sich die neue Anlage voraussichtlich nach ca. **4,55 Jahren amortisieren**.



Aufbau der neuen Attikaverkleidung



04. Schule am Voßbarg

Im September 2011 musste die Heizungsanlage (Bj. 1989) der Schule am Voßbarg außerplanmäßig ersetzt werden, da einer der Kessel Risse und Leckstellen aufwies, die nicht repariert werden konnten. Der Einbau der neuen Anlage war mit Kosten von ca. 80.000,- € verbunden.

Im Sommer 2012 wurde die energetische Sanierung des Windfangs umgesetzt. Die Dämmung der Geschossdecken ist für die Herbstferien 2012 vorgesehen.

Als zunächst letzte energetische Maßnahme ist die Sanierung der Fassaden mit Betonrippenkonstruktion (Stahlbetonstützen) für das Jahr 2013 vorgesehen.



Bauphase 07/2012



Neue Heizungsanlage



Heizungsanlage vor dem Umbau



Neuer Windfang nach der
Fertigstellung 08/2012



Zunächst ist auszuführen, dass der Fachbereich Schulen zu dem rechnerischen Ergebnis gekommen ist, dass die zwei Containerklassen der Grundschule Kleibrok wenigstens noch bis zum **Schuljahr 2015/2016** benötigt werden. Die Unterhaltung der Räumlichkeiten wurde dementsprechend auf die notwendigsten Arbeiten reduziert. Bedauerlicher Weise musste im Frühjahr 2012 die völlig marode Fernwärmeleitung vom Heizungsraum der Grundschule Kleibrok zu den zwei Containerklassen außerplanmäßig abgekoppelt und die Containerklassen mit einer eigenen Gastherme versorgt werden. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 7.000,- € wurden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Der ebenfalls nicht vorhersehbare Ausfall einer der zwei Heizkessel der Grundschule im September 2011 konnte mit vergleichsweise geringen Kosten in Höhe von ca. 5.000,- € kompensiert werden. Übergangsweise wurde hier der zweite, noch intakte Heizkessel der Schule am Voßbarg eingebaut. Ursprünglich war vorgesehen, die Grundschule Kleibrok nebst Sporthalle 2013 mittels eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zu versorgen. Entsprechend wurden für 2012 Planungskosten in Höhe von 5.000,- € in den Haushalt eingestellt. Das Ingenieurbüro Heimsch aus Rastede wurde mit der Erstellung eines [Energiekonzeptes und entsprechenden Sanierungsvorschlägen](#) beauftragt, nachdem es erste Anregungen bereits 2011 unterbreitet hatte.

Zusammengefasst kommt der Fachplaner zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der vorgenommenen technischen Änderungen an der vorhandenen Heizungsanlage sollten zunächst die Energieverbräuche des kommenden Jahres abgewartet und anschließend die Wirtschaftlichkeit eines BHKW's erneut geprüft werden.

Die **Heizungs- und Lüftungsanlage der Sporthalle Kleibrok** stammt teilweise aus dem Jahr 1968, ist verschlissen und partiell undicht. Es besteht somit ein **dringender Sanierungsbedarf**.

Zur Beheizung und Belüftung der Halle wird vorgeschlagen, eine **Deckenstrahlheizung** zu installieren.

Zusätzlich wird empfohlen, eine **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung** zur Deckung des erforderlichen Mindestluftwechsels zu installieren.

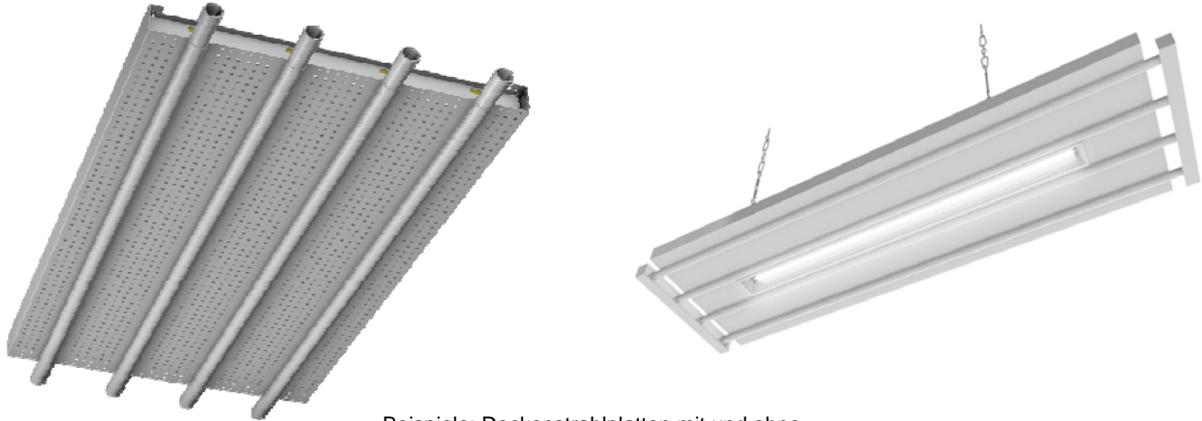
Die Kosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf ca. 130.000,- € zuzüglich Fachplanung. Ein BHKW wäre zusätzlich mit ca. 45.000,- € zu veranschlagen.

Neben den Kosten für den Einbau der beschriebenen Heizungs- und Lüftungsanlage fallen weitere bauliche Kosten für die Sanierung der Fenster im Bereich der Geräteräume, die Hohlraumdämmung, sowie der energetischen Sanierung der Decken einschließlich Dämmung und Beleuchtung an.

Ohne BHKW belaufen sich die Kosten für diese umfangreiche Sanierung auf insgesamt ca. 500.000,- €

Um eine gleichmäßige und sinnvolle Finanzplanung der Gemeinde Rastede für die kommenden Jahre nicht zu gefährden, wurde das „Projekt energetische Sanierung der Sporthalle Kleibrok“ von ursprünglich 2013 auf das Jahr 2014 verschoben.

Wie bereits ausgeführt, ist die vorhandene Anlage allerdings so marode, dass bei weiteren zeitlichen Verschiebungen ein störungsfreier Betrieb der Sporthalle nicht mehr sichergestellt werden kann.



Beispiele: Deckenstrahlplatten mit und ohne integrierter Beleuchtung



Verlauf der alten, schlecht isolierten Fernwärmeleitung!

06. Grundschule Hahn-Lehmden

Im Herbst 2008 (Vorlage-Nr. 2008/143) wurde die Sanierung der Grundschule Hahn-Lehmden beschlossen und in den folgenden 4 Jahren umgesetzt. Die Fertigstellung des 4. Bauabschnitts ist in den Sommerferien 2012 erfolgt. Als letzte Maßnahmen wurden Hohlschichtdämmungen sowie



die Sanierung der restlichen Fenster im Altbau vorgenommen.

Die Sanierung des gesamten Schulkomplexes ist damit abgeschlossen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Energieberichts kann in den kommenden Jahren aufgezeigt werden, wie sich die Gesamtmaßnahme hinsichtlich künftiger Energieverbräuche auswirkt.

07. Grundschule Wahnbek

Wie bereits [2010](#) ausgeführt, nimmt die Grundschule Wahnbek eine **Sonderstellung** bei der Bewertung sinnvoller energetischer Maßnahmen ein. Im Jahr 2009 hat die Gemeinde einen Wärmeliefervertrag mit einem privaten Investor (PPP) geschlossen. Durch den Einbau eines Biogasblockheizkraftwerkes und Koppelung der vorhandenen Heizungsanlage werden nun die Grundschule, die Sporthalle und die angrenzenden Umkleide- und Vereinsgebäude mit günstiger Wärmeenergie versorgt. Energetische Maßnahmen an der Grundschule amortisieren sich somit wesentlich langsamer als bei anderen Einrichtungen. In der Einleitung zur 2. Fortschreibung des Energiekonzeptes wurde bereits unter dem Punkt „Umsetzung von Prozesszielen“ darauf eingegangen, dass energetische Projekte noch stärker auf mehrere Haushaltsjahre zu verteilen sind, um Raum für andere Pflichtaufgaben (z.B. Inklusion) zu schaffen. Die vergleichsweise günstigen Heizkosten der Grundschule prädestinieren deshalb zeitliche Verschiebungen an diesem Objekt.



Hinzu kommt, dass Materialermüdung der Dachabdichtung der Flachdaches des 2-geschossigen Gebäudeteils eine vorangige Sanierung (einschließlich Dämmung) erforderlich macht, die für 2013 eingeplant wird.

Die energetische Sanierung der Fassade der Ostseite (1-geschossiger Gebäudetrakt), die einen Fensteraustausch und die Dämmung der Stahlbetonstützen beinhaltet, wurde deshalb auf das Jahr 2015 verschoben. Die in direktem Zusammenhang stehenden Maßnahmen wie Hohlraumdämmung und Sonnenschutzeinrichtungen wurden ebenfalls auf 2015 verschoben.



Das Maßnahmenhandbuch wurde entsprechend angepasst.

08. Kindergarten Voßbarg



Um eine gleichmäßigere Kostenverteilung für die kommenden Jahre zu realisieren, wurde die Sanierung der Betonrippenkonstruktion und die Dämmung der Geschossdecken des Kindergartens Voßbarg von 2013 auf 2014 verschoben (sh. auch „Umsetzung der Prozessziele“).



Heizungsanlagen



Ausgehend von einer durchschnittlichen **Lebenserwartung von ca. 20 Jahren** wurden alle Heizungsanlagen aufgelistet, die älter als 18 Jahre sind und deren technischer Zustand kurz bis mittelfristig einen Austausch notwendig erscheinen lässt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Unterhaltungsmaßnahmen, die Ergebnishaushalt zu veranschlagen sind, da selbst eine technische Verbesserung (z.B. Brennwerttherme) haushaltsrechtlich keine Investition begründet.

Heizungsanlagen älter als 18 Jahre						
Einrichtung	Ort	Typ	Bj. Brenner	Bj. Kessel	geplanter Austausch	Kosten
Palais/Archiv	Feldbreite 23	Brötje	1990	1990	Über den KKR ggf. als Zuschuss	
Palais/Büro	Feldbreite 23	Vailant	1981	1981	Über den KKR ggf. als Zuschuss	
Kindergarten Loy	Fünfhäuserweg 14	Brötje	1992	1992	2016	
Kläranlage (neues Gebäude)	Hasenbült 99	Brötje	1992	1992	2016	
FFW Ipwege-Wahnbek	Hohe Brink 7	Brötje	1987	1987	2014	
Ehem. Kindergarten (Wohnhaus)	Metjendorferstr. 337	Brötje	1986	1979	Gebäude soll veräußert werden!	
FFW Neusüdende	Metjendorferstr. 339	Brötje	1992	1992	2016	
Rennplatzgebäude (Umkleiden/WC)	Mühlenstraße 52	Brötje	1986	1986	2013	7.000,00 €
Jugendzentrum	Schloßstraße 27	Brötje	1991	1991	2015	
Hausmeisterwohnhaus	Schloßstraße 29	Brötje	1990	1990	2015	
GS Wahnbek	Schulstraße 101	Fröhling	1991	1991	Kein Austausch, Reservekessel	
Wohnblock	Tannenkrugstraße 47	Brötje	1992	1992	2013	10.000,00 €
Wohnung	Uhlhornstraße 17a	Brötje	1986	1986	2013	6.000,00 €
DGH Nethen	Werkstraße 1	Brötje	1982	1994	2014	
FFW Hahn-Lehmden	Whv-Str. 234	Brötje	1990	1990	2015	
Turnhalle	Wilhelmstraße 15	Brötje	1992	1992	2013	10.000,00 €
Hausmeisterwohnung KGS	Wilhelmstraße 5	Brötje	1988	1988	2014	
Kinderspielkreis Delfshausen	Dörpstraat 70a	Brötje	1994	1994	2015	
DGH Bekhausen	Dringenburger Str. 2	Junkers	1987	1987	2013	7.500,00 €

Durch unvorhergesehene Störungen/Defekte kann es zu Verschiebungen der geplanten Austauschzeiträume kommen!

Jahr	Liegenschaft	Maßnahme	Schätzkosten	Ergänzungen/Hinweise
2013	KGS Wilhelmstraße	BA III - 2 Akustikdecken, Kernsanierung 1. OG incl. Neuer Lüftungsanlage	275.000,00 €	EnEV macht zusätzliche Lüftungsanlage erforderlich, Betrag erhöht!
2013	Schule Voßbarg	Sanierung Betonrippenkonstruktion	98.000,00 €	
2013	Turnhalle Kleibrok	Hohlraumdämmung		Verschoben auf 2014!
2013	Turnhalle Kleibrok	Fenster - durchgängige Lichtbänder auf Südseite		Verschoben auf 2014!
2013	GS Wahnbek	Fenstersanierung Hort, Flurbereich		Verschoben auf 2014!
2013	GS Wahnbek	Sanierung Flachdach einschl. Dämmung 2-geschossiger Gebäudeteil	50.000,00 €	(neu) Sanierung wegen Materialermüdung drignend geboten!
2013	GS Kleibrok	Sanierung Heizungsanlage		Verschoben auf 2014!
2013	Rathaus	Sanierung Heizungsanlage		Bereits 2011 wegen Ausfall der Altanlage erledigt!
2013	DGH Bekhausen	Heizungsanlage	7.500,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2013	Turnhalle Wilhelmstr.	Heizungsanlage	10.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2013	Wohnung Uhlhornstr.	Heizungsanlage	6.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2013	Wohnblock Tannenkrugstr.	Heizungsanlage	10.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2013	Rennplatzgebäude	Heizungsanlage	7.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
	Gesamtvolumen:		463.500,00 €	

Jahr	Liegenschaft	Maßnahme	Schätzkosten	Ergänzungen/Hinweise
2014	KGS Wilhelmstraße	BA III - 3 Akustikdecken, Eit-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, Wände u. Fußböden im EG	175.000,00 €	
2014	Sporthalle Kleibrok	Einbau einer Deckenstrahlheizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fenstersanierung, Hohlraumdämmung, energetische Sanierung der Decken incl. Beleuchtung	500.000,00 €	Verschoben aus 2013 und Umfang deutlich erweitert, sh. Text zur Turnhalle Kleibrok!
2014	GS Kleibrok	Energetische Sanierung Fassade, Räume 16, 17, 20, Sonnenschutz, Heizkörper etc.	80.000,00 €	(neu)
2014	GS Wahnbek	Fenstersanierung Hort, Flurbereich, Klassenräume	64.000,00 €	Verschoben aus 2013!
2014	GS Wahnbek	Hohlraumdämmung GS	18.900,00 €	Verschoben auf 2015!
2014	GS Wahnbek	Sonnenschutz in Verbindung mit Hohlraumdämmung	43.400,00 €	Verschoben auf 2015!
2014	Kindergarten Voßbarg	Sanierung Betonrippenkonstruktion	42.000,00 €	Verschoben von 2013 auf 2014 (sh. Prozessziele!)
2014	Kindergarten Voßbarg	Dämmung der Geschossdecken	25.000,00 €	Verschoben von 2013 auf 2014 (sh. Prozessziele!)
2014	KGS Wilhelmstr./HM	Heizungsanlage	6.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2014	DGH Nethen	Heizungsanlage	12.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2014	FFW Ipwege-Wahnbek	Heizungsanlage	10.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2014	Marktplatzgebäude (Residenzort Rastede GmbH)	Wand und Deckendämmung	4.000,00 €	(neu)
	Gesamtvolumen:		980.300,00 €	

Jahr	Liegenschaft	Maßnahme	Schätzkosten	Ergänzungen/Hinweise
2015	Hallenbad	Wärmerückgewinnung Filterspülwasser	52.000,00 €	(neu) Ob der Einbau wirtschaftlich sinnvoll ist, wird noch geprüft.
2015	KGS Wilhelmstraße	Sanierung der Fassade eingeschossiger Bereich	375.000,00 €	
2015	KGS Wilhelmstraße	Sonnenschutzanlagen	50.000,00 €	
2015	KGS/Aula	Sanierung Flachdach einschließlich energetischer Dämmung	40.000,00 €	(neu) Sanierung des Flachdaches altersbedingt erforderlich!
2015	Schule Feldbreite	Sanierung u. Dämmung Stahlbetonteile u. Dämmung der Brüstung GS	97.000,00 €	
2015	GS Leuchtenburg	Energetische Sanierung Dach incl. Neueindeckung	100.000,00 €	Bereits mehrfach verschoben
2015	Kinderspielkreis Delfsh.	Heizungsanlage	8.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2015	FFW Hahn-Lehmden	Heizungsanlage	10.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2015	Jugendzentrum	Heizungsanlage	8.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2015	Wohnhaus Schloßstr.	Heizungsanlage	6.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2015	GS Wahnbek	Energetische Sanierung Fassade Ostseite 1-gesch. Gebäudetrakt (Fenster austausch, Stahlbetonstützen dämmen etc.)	125.000,00 €	neu
2015	GS Wahnbek	Hohlraumdämmung GS	18.900,00 €	Verschoben aus 2014, weil erst sinnvoll nach Sanierung der Fenster!!
	GS Wahnbek	Sonnenschutz in Verbindung mit Hohlraumdämmung	43.400,00 €	Verschoben aus 2014, weil nur sinnvoll in Kombination mit Hohlraumdämmung!
2015	GS Wahnbek	Betonrippenkonstruktion dämmen - Verwaltungstrakt	58.800,00 €	
2015	GS Wahnbek	Beleuchtungsanlage (Teilgebäude)	?	Ein Teil der Beleuchtung wurde bereits ersetzt, die Restkosten werden noch ermittelt.
	Gesamtvolumen:		992.100,00 €	

Jahr	Liegenschaft	Maßnahme	Schätzkosten	Ergänzungen/Hinweise
2016	KGS Wilhelmstraße	Sanierung der Fassade zweigeschossiger Gebäudeteil	275.000,00 €	
2016	KGS Wilhelmstraße	Sonnenschutzanlagen	50.000,00 €	
2016	Kindergarten Loy	Heizungsanlage	15.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2016	Kläranlage (neues Gebäude)	Heizungsanlage	15.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
2016	FFW Neusüdende	Heizungsanlage	12.000,00 €	(neu) Ergebnishaushalt
	Gesamtvolumen:		367.000,00 €	