

GEMEINDE RASTEDE



Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 83 B

„Beachclub Nethen“

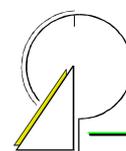
BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Entwurf

13.07.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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 | 3 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 4 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 4 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 4 |
| 3.4 | Stand der verbindlichen Bauleitplanung | 5 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 6 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft | 6 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes | 6 |
| 4.3 | Belange des Verkehrs | 7 |
| 4.4 | Belange des Denkmalschutzes | 8 |
| 4.5 | Altablagerungen | 9 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 5.4 | Verkehrsflächen | 12 |
| 5.4.1 | Straßenverkehrsfläche | 12 |
| 5.4.2 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 12 |
| 5.5 | Versorgungsleitung / Leitungsrecht | 12 |
| 5.6 | Grünflächen | 13 |
| 5.7 | Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | 13 |
| 5.8 | Wasserfläche | 14 |
| 5.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 14 |
| 5.10 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 15 |
| 5.11 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 15 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 15 |
| 7.0 | VERFAHRENSÜBERSICHT | 17 |
| 7.1.1 | Aufstellungsbeschluss | 17 |
| 7.1.2 | Öffentliche Auslegung | 17 |
| 7.1.3 | Satzungsbeschluss | 17 |
| 8.0 | PLANVERFASSER | 18 |

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ entsprechend den aktuellen Planungsabsichten zur Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes anzupassen und als Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ neu aufzustellen. Das ursprüngliche Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Erholungsbereiches an den Nethener Seen bleibt weiterhin Inhalt der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Beachclub Nethen“ wurde im Jahr 2005 zur Regelung des Badebetriebes an den Nethener Seen aufgestellt und wurde im Jahr 2008 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 A den Bedürfnissen und Erfordernissen, insbesondere den Anforderungen an die Belange des Immissionsschutzes, angepasst und besitzt derzeit Rechtskraft. Das Plangebiet hat sich zwischenzeitlich entsprechend den angestrebten kommunalen Planungszielen als Freizeit- und Erholungsgelände entwickelt.

Zur Sicherung des mehr als zehn Jahren bestehenden „Beachclub Nethen“ und der Attraktivitätssteigerung soll die bisherige saisonabhängige Nutzung des Geländes und des Gastronomiebetriebes auf eine ganzjährige Nutzung erweitert werden. Hierbei sollen auch Sonderveranstaltungen bis zu fünfmal im Jahr im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit geregelt werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes abschließend zu klären, wurde seitens des Büros itap (Institut für technische und angewandte Physik, Oldenburg) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung insbesondere während der Nachtzeit, werden hier zulässige Lärmemissionskontingente festgelegt.

Neben dem angestrebten Planungsziel einer Erweiterung des Angebotes durch Freiluftveranstaltungen und einer saisonunabhängigen Nutzung haben sich gleichzeitig während des Betriebes zusätzliche Anforderungen an die Funktionalität und den Komfort des Bade- und Freizeitbetriebes herausgestellt. Die für die Weiterentwicklung notwendigen Modifikationen bzw. Ergänzungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Planung gesichert.

Konkret wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83 B innerhalb des bestehenden Beachclubs ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (76. Änderung). Überlagernd wird der Bereich als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind ausschließlich die im Schallgutachten ermittelten Lärmkontingente zulässig. Weiterhin werden im Rahmen der Planung die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe des Gastronomiebetriebes entsprechend den aktuellen Funktionserfordernissen angepasst. Die für eine Veranstaltung (Oldenbora) erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 A aus dem Jahr 2014 werden entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der Planänderungen wurde im Rahmen der Neuaufstellung ein neues Schallgutachten erstellt. Berücksichtigt wurden hierbei aktuelle maximale Betriebszahlen sowie die bestehende Vorbelastung durch den Sandabbau. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die heranzuziehenden Immissionswerte unter Einhaltung der oben genannten Festsetzungen (Lärmkontingentierung) eingehalten werden, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Insgesamt findet eine ordnungsgemäße Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander statt. Die übergeordneten Planungsgrundsätze wie das Optimierungs-, Schonungs- und Kompensationsgebot werden berücksichtigt. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend dem in der Vergangenheit ersichtlichen Bedarf wird die Attraktivität des Beachclub für Besucher gefördert, der den bisher bereits überregionalen Bekanntheitsgrad nachhaltig sichern kann. Insofern wird ein wichtiger Beitrag zur Ausstattung des Gemeindegebietes Rastede als Freizeit- und Tourismusstandort geleistet, der sich u. a. auch positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet in einer Größe von ca. 18,3 ha des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insbesondere den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 A, erweitert durch den südwestlich des Geltungsbereiches vorhandenen Parkplatz. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Freizeit- und Erholungsanlage „Beachclub Nethen“ mit Badebereich, Liegeflächen, Wasserskianlage und Gastronomieeinrichtungen. Im Westen befinden sich kleinere Gebäude der Badeaufsicht (DLRG), ein Gastronomiepavillon liegt innerhalb des zentralen Bereiches.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 76. 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. In der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017 vom 6.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Rastede ist im LROP-VO als Mittelzentrum festgelegt.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandorte ist entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann erreicht werden unter anderem durch Bündelung und Erweiterung des Bildungs-, Sozial-, Kultur-, Gesundheits-, Freizeit- und sonstigen Versorgungsangebotes in den Standorten mit zentralörtlicher Funktion. Mit der bedarfsgerechten Erweiterung und Optimierung des Freizeit- und Erholungsangebotes wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für den Landkreis Ammerland. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Am 05.05.2017 hat der Landkreis Ammerland gemäß § 3 (1) des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes seine allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht, hierdurch verlängert sich die Gültigkeit für die Dauer der Neuaufstellung (max. 10 Jahre). Die Gemeinden sollen so entwickelt werden, dass ihre naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der Nethener Seen, das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird weiter erläutert, dass für die Erholungs- und Wassersportnutzung geeignete Gewässer der Allgemeinheit zugänglich zu machen sind.

Des Weiteren ist für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Besondere Regelungen zum Trinkwasserschutz werden hier nicht genannt. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, für das besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gestellt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 29 mit der Anschlussstelle Hahn-Lehmden, unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung/ Sand und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Nördlich an die Nethener Seen bindet ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung an. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind mit den konzeptionellen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Die angestrebte Freizeitnutzung bindet sich optimal in die vorhandenen Strukturen ein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen, Wasserfläche mit der Zweckbestimmung wassergebundene Freizeiteinrichtung und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 83 A „Beachclub Nethen“ liegt aus dem Jahr 2008 vor und setzt insbesondere Wasser- und Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen fest. Hierin wurden entsprechend der Freizeit- und Erholungsfunktion mehrere überbaubare Grundstücksflächen für die Entwicklung der einzelnen Dienstleistungskomponenten (Service-Station Beachclub, Badeaufsicht, Pavillons für Kiosk bzw. Kiosk und Sanitäranlagen) mit entsprechender Formulierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen festgesetzt. Neben den Grünflächen, die als Liegewiesen gekennzeichnet werden, wurden noch Freiflächen für den Freizeitsport (Street-Soccer etc.) angeboten. Die vorhandenen Wallhecken wurden hierbei erhalten und in die Planung integriert. Die Verkehrsflächen, zu denen neben dem Bekhauser Esch auch der Betriebsweg des lokalen Sandabbaubetriebes im Westen des Planungsgebietes gehört, wurden in ihrem Bestand übernommen. Im Osten wurden Parkflächen sowohl für KFZ als auch für Radfahrer angeordnet. Die für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Kompensationsflächen wurden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht, zum Teil liegen sie auf externen Flächen. Die Planungskonzeption, die Sicherung und Entwicklung des Freizeit- und Erholungsbetrie-

bes, wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ weiterhin übernommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B berührt sind, werden im Rahmen eines Umweltberichtes bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege 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 geschieht dies im Rahmen des Umweltberichtes.

Auf Grundlage der Bestandserfassungen wurden die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Umweltbericht ermittelt. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung ist Teil 2 der Begründung und den Unterlagen beigefügt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 83 B verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Der Eingriff in die bestehende Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B sind hinsichtlich der umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 83 A (Inkrafttreten 2008) wurde ein Schallgutachten durch das Büro itap (Institut für angewandte und technische Physik, Oldenburg) zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionssituation erstellt (Gutachten vom 29.05.2007). Hierbei wurde die Lärmentwicklung der relevanten Bereiche (Badebereiche, Liegewiesen, Spiel- und Sportbereich, Aktionsfläche, Wasserskianlage, Gastronomiebetrieb, vorhandene und geplante Parkplätze, Zulieferverkehr) prognostiziert sowie die Vorbelastung durch den Sandabbau berücksichtigt. Es stellte sich heraus, dass die prognostizierten Schallemissionen nicht zu Konflikten mit der benachbarten, schutzwürdigen Wohnnutzung führen.

Zwischenzeitlich haben sich die Flächen entsprechend den Festsetzungen als Freizeit- und Erholungsbereich entwickelt, es wurden, wie bereits unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) Freiluftveranstaltungen genehmigt und durchgeführt. Im Zusammenhang mit den geplanten Modifikationen des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurde ein neues Schallgutachten (Gutachten vom 15.11.2017) erarbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83 B hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen geprüft. Das Schallgutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Entsprechend den Inhalten des Gutachtens (Kap. 4.2 Beurteilungsgrundlage) ist die Geräuschentwicklung durch den erweiterten Gastronomiebetrieb als nicht genehmigungsbefähigte Anlage beurteilen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungsfähig, wenn die Gesamtgeräuschbelastung die jeweiligen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden. Aus der Beurteilung ergibt sich, dass durch den normalen Betrieb der Bade- und Freizeitanlage bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Immissionswerte der TA Lärm (60 dB(A) tags / 45

dB(A) nachts) werden eingehalten. Die in dem Schallgutachten angenommene Flächenzuordnung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Zur Festlegung von maximal möglichen Geräuschimmissionen während seltener Ereignisse (5 Sonderveranstaltungen im Jahr) ist die DIN 45691 heranzuziehen. Zweck der Definition von flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese seltenen Ereignisse im Bebauungsplan ist die Orientierung im Rahmen der Genehmigung zukünftiger Sonderveranstaltungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 83 B. Die Immissionswerte der TA Lärm für seltene Ereignisse (70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Gemäß der TA Lärm sind bei der Beurteilung von gewerblichen Anlagen ebenfalls die betriebsbedingten Verkehrslärmimmissionen in einem Umkreis von 500 m unabhängig von den übrigen Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Grenzwerte der hier heranzuziehenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an dem am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Wohnhaus Hirtenweg 103 ebenfalls mit Beurteilungswerten von 59,9 dB(A) bzw. 51,5 dB(A) eingehalten werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B wurde die verkehrliche Situation des Beachclubs Nethen bewertet. Hierzu wurde eine „Verkehrliche Einschätzung Beachclub Nethen“ vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes PartG mbH erstellt (Einschätzung vom Juni 2017). Die verkehrliche Einschätzung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

Die Bewertung beinhaltet den fließenden KFZ-Verkehr sowohl die Situation im Bestand wie auch die der Erweiterung zu einer ganzjährigen Nutzung. Betrachtet wurde der „normale“ Betrieb. Die jährlich stattfindenden besonderen Ereignisse, z.B. Oldenbora, werden nur am Rande betrachtet, da es dafür ein bewährtes Verkehrskonzept gibt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Zufahrt zum Beachclub ab dem Hirtenweg (nördlich der Kreyenstraße), welcher sich durch einen schmalen Fahrbahnquerschnitt ohne Nebenanlage auszeichnet. Die Erschließung über Kreyenstraße und Wiefelsteder Straße (L 825) erfolgt über deutlich breitere Fahrbahnen mit Nebenanlagen und wird daher als ausreichend angesehen und daher nicht weiter betrachtet.

Im westlichen Teil der Seen findet Sandabbau statt. Bis zu 60 LKW / Lastzüge sind pro Tag genehmigt. Zusätzlich wurde in der Genehmigung von 20 Pkw je Tag und Richtung ausgegangen. Auch hier erfolgt die Erschließung über Kreyenstraße / Hirtenweg. Ab der Einmündung Bekhauser Esch wird der Verkehr über eine Straße geführt, die für den allgemeinen Verkehr nicht freigegeben ist. Somit finden Überschneidungen zwischen Besuchern des Beachclubs und Fahrten des Sandabbaus auf dem Hirtenweg im Abschnitt zwischen Kreyenstraße und Bekhauser Esch statt.

Im Juli 2006 wurden Verkehrserhebungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Nach Aussagen der Betreiber sind die Besucherzahlen heute nicht höher als 2006. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die erhobenen Werte heute noch Gültigkeit besitzen.

Die verkehrliche Einschätzung kommt für die Bewertung der Bestandssituation zudem Ergebnis, dass die Erschließung für Kfz ausreichend ist. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls zu berücksichtigen. Eine offizielle Ausweisung des Beachclubs im Rahmen einer wander- oder radtouristischen Erschließung gibt es

nicht. Aus Süden und Westen kommende Fußgänger und Radfahrer folgen daher der Kfz-Beschilderung über Kreyenstraße und Hirtenweg. Hierbei kommt es im Wesentlichen darauf an, dass diese Verkehrsteilnehmer überhaupt sicher geführt werden können. Fußgänger orientieren sich automatisch am Fahrbahnrand und laufen daher auf dem Seitenstreifen. Bei Radfahrern ist eine Vorbeifahrt mit Pkw und Lkw möglich. Eine Vorbeifahrt eines Lkw wird jedoch für Unbehagen sorgen da ein Ausweichen auf den Randstreifen aufgrund der Asphaltkante nur schwer möglich ist.

Die verkehrliche Einschätzung der Prognosesituation kommt zu dem Ergebnis, dass durch Erhöhung der Querschnittsbelastung die Belastung auf dem bestehenden Ausbauquerschnitt nicht mehr realisiert werden kann. Diese Aussage gilt unter der Bedingung, dass sich alle maximalen Belastungen überlagern und ist möglicherweise auf einen engen Zeitraum begrenzt.

Die verkehrliche Einschätzung empfiehlt aus Sicht der Radfahrer die Seitenbereiche des Hirtenweges so zu befestigen, dass die Asphaltkante beseitigt wird. Auch sollte eine alternative Erschließung geprüft werden.

Ein Ausbau der Strecke ist jedoch nicht sinnvoll, da der kleine Querschnitt im Begegnungsfall eine verringerte Geschwindigkeit erfordert. Die erlaubte Geschwindigkeit sollte während der Badesaison (Mai - September) auf 30 km/h begrenzt werden.

Unter der Voraussetzung, dass sich für den Prognosefall alle negativen Einflussfaktoren überlagern ergibt sich, dass der bestehende Fahrbahnquerschnitt für den Mischverkehr von Kfz und Radfahrern und Fußgängern nicht geeignet ist. Es ist zu beobachten, wie oft diese ungünstigen Fälle auftreten. Sollte sich ein nicht tolerierbarer Zustand einstellen sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Die Gemeinde will die frühzeitige Beteiligung abwarten und nach den entsprechenden Stellungnahmen entscheiden wie mit der Problematik umgegangen werden soll.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

Zusätzlich wird auf Bodenfundstellen im Umfeld des Geltungsbereiches hingewiesen (Bodenfundstellen 30 und 31 – Dicknackiges Feuersteinbeil: aus Dieter Zoller, Archäologische Landesaufnahme Oldenburg, S. 306, 307). In der großmaßstäblichen Karte liegen die Funde größtenteils südlich des Bekhauser Eschs und somit überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um ei-

nen durch den Sandabbau stark vorgeprägten bzw. veränderten Raum, so dass hier nicht von ungestörten Bodenfunden auszugehen ist.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 zu benachrichtigen.

Mit Bombenfunden wird in dem durch den Sandabbau stark vorgeprägten Bereich auch auf Grund der bisherigen Erfahrungen im Gemeindegebiet nicht gerechnet. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Fund von Kampfmitteln:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 B überdeckt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 A und umfasst eine Erweiterungsfläche im Südwesten (vorhandenen Parkplatz östlich der Straße „Hirtenweg“). Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die ursprüngliche Nutzungsidee des Beachclub Nethen von einer saisonabhängigen Nutzung von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen zu einer saisonunabhängigen Nutzung als Veranstaltungsfläche erweitert. Zur Verbesserung der Attraktivität, der Funktionalität und des Komforts der Freizeitanlage sowie der Ausnutzung zur Verfügung stehender Areale haben sich während des Betriebes in der Vergangenheit neue Planungsabsichten zur Ergänzung des Gesamtkonzeptes ergeben. Die getroffenen Festsetzungen fügen sich optimal in diese Strukturen ein, so dass die städtebauliche Ordnung hier sichergestellt wird. Die überarbeiteten Planinhalte sowie die Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / Grünfläche gem. § 11 BauNVO sowie gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sollen entsprechend dem Ziel der Planung Veranstaltungsvorhaben als zulässig festgesetzt.

Auf den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO bzw. der Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die konkrete Zweckbestimmung definiert. Demnach wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt. Hierdurch werden die mit dem Betrieb der Freizeitanlagen verbundenen notwendigen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Gaststättenbetrieb“ ist eine zentrale Einrichtung mit Gastronomiebetrieb vorgesehen, die gleichzeitig als Basisstation für die geplante Wasserskianlage dient. Neben den hierfür notwendigen Betriebsgebäuden (Starterhaus, Steganlage) sind hier weitere Einrichtungen wie Kartenverkauf, Ausrüstungsverleih und La-

geräume sinnvoll. Zur Ergänzung des Angebots kann zudem freizeitspezifischer Einzelhandel, z. B. Verkauf von Bademoden, angegliedert werden. Zur Begrenzung des Einzelhandels wird im Bebauungsplan Nr. 83 B festgelegt, dass eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig ist.

Neben dem o. g. Gastronomiebereich mit Aufenthaltsmöglichkeit werden innerhalb der Liegebereiche kleine Versorgungs- bzw. Serviceeinheiten (Pavillon I, II und III) sowie funktionelle Einrichtungen (Kassenhaus, Lagerplatz) nutzungsgerecht ausgelagert. Die für den Badebetrieb erforderlichen Aufsichtsgebäude sind innerhalb der in Ufernähe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sanitär- und Umkleidegebäude für das Wachdienstpersonal können hier integriert werden. Zusätzlich kann hier eine Tauchstation geringer Größe eingerichtet werden. Entsprechend dieser erläuterten Nutzungsorganisation sind innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb

Schank- und Speisewirtschaften inklusive Außengastronomieanlagen,
Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih,
Sanitär- und Umkleideräume und -gebäude,
zweckgebundene Aufenthaltsräume,
zweckgebundene Lagerräume,
wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.

Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

Veranstaltungsfläche/ Tauchstation

Aufsichtsgebäude und -räume,
Zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
nutzungsgebundene Einrichtungen.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon I

Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume,
Kiosk / Imbiss.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon II

Kiosk,
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.

Veranstaltungsfläche/ Pavillon III

Kiosk,
Sauna/ Wellness,
Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.

Veranstaltungsfläche/ Lagerplatz

Lagergebäude,
Lagerflächen.

Veranstaltungsfläche/ Kassenhaus

Kassenhaus.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche sind Dachterrassen nur innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche / Gaststättenbetrieb bei einer Redu-

zierung der Anzahl der Vollgeschosse auf ein (s. Kap. 5.2) zulässig. Hier soll vermieden werden, dass übermäßig Dachterrassen innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) - angepasst an die Nutzungsanforderungen der besonderen Zweckbestimmung – festgelegt, wobei Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig sind. Für die zentrale Einrichtung „Veranstaltungsfläche Gaststättenbetrieb“ erfolgt die Festsetzung von $GR \leq 2.500 \text{ m}^2$ in Übereinstimmung mit dem konkreten Gastronomie- bzw. Freizeitprojekt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Pavillon I“, die als ausgelagerter Service- und Gastronomiebereich im zentralen Aufenthaltsbereich vorgesehen ist, wird eine zulässige Grundfläche von $GR \leq 200 \text{ m}^2$ festgelegt. Für die Bereiche „Badeaufsicht/Tauchstation“, „Pavillon II und III“, „Kassenhaus“ sowie „Lagerplatz“ werden weitere, nutzungsbezogene Grundflächen von 25 m^2 bis 350 m^2 festgelegt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen über eine zweigeschossige Bauweise innerhalb der „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ sowie eine eingeschossige Bauweise für die weiteren Funktionsgebäude definiert. Bei Errichtung einer Dachterrasse innerhalb der „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf ein begrenzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird zudem die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ über eine Gebäudehöhe von max. $10,00 \text{ m}$ abschließend geregelt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Aufgrund des bewegten Geländereliefs, der z. T. auf den früheren Sandabbau zurückzuführen ist, sowie des unterschiedlichen Höhenlevels im Verlauf der Straße Bekhauser Esch, wird als unterer Bezugspunkt der Mittelpunkt der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (P) bestimmt, dieser liegt bei $10,79 \text{ m}$ ü. NN und wird in der Planzeichnung dargestellt. Dieser Bereich liegt derzeit auf etwa gleichem Straßenniveau wie der unmittelbar angrenzende Straßenabschnitt des Bekhauser Eschs. Insofern wird eine verträgliche Eingliederung des zentralen Hauptbaukörpers in den Landschaftsraum gewährleistet.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ entsprechend der Planungskonzeption eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“ Gebäudelängen bis zu $50,00 \text{ m}$ zulässig. Für die übrigen Bereiche wird entsprechend den spezifischen Nutzungsansprüchen eine abweichende Bauweise (a) gem. § 23 (4) BauNVO festgesetzt. Hier werden nutzungsbezogenen Gebäudelängen von überwiegend max. $10,00 \text{ m}$ bzw. $20,00 \text{ m}$ festgelegt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich diese funktional neben- bzw. untergeordneten Gebäude entsprechend der angestrebten Planungskonzeption auch optisch deutlich der zentralen Einrichtung (Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb) unterordnen und sich zurückhaltend in den umliegenden Landschaftsraum integrieren.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Diese werden zur Koordination des Freizeitkonzeptes für die unter Kap. 5.1 (Art der baulichen Nutzung) beschriebenen, unterschiedlichen Funktionseinheiten räumlich sinnvoll angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche „Veranstaltungsfläche/ Gaststättenbetrieb“, „Veranstaltungsfläche/ Pavillon III“ sowie „Veranstaltungsfläche/ Badeaufsicht/ Tauchaufsicht“ werden angepasst, so dass sich hier ausreichende Spielräume ergeben.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes die vorhandene Straße Bekhauser Esch sowie der Hirtenweg als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend für die Aufnahme des anstehenden und des zukünftig zu erwartenden Verkehrs dimensioniert.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bezüglich der geplanten wassersportgebundenen Freizeitnutzung sowie des Gastronomiebetriebes ausreichende Stellplatzflächen vorzuhalten, die die zu erwartenden Kraftfahrzeugmengen der ständigen Besucher aufnehmen können, so dass geordnete Parkverhältnisse gesichert werden. Dementsprechend werden im vorliegenden Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ein weiterer, bisher nicht festgesetzter Parkplatz befindet sich im Bereich westlich des Hirtenweges. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend seiner vorhandenen Lage in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die gem. NBauO erforderlichen Fahrradabstellanlagen können hier mit angelegt werden. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kap. 5.8) sind diese Flächen zu mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Betriebsstraße für den Sandabbau

Entsprechend der Realnutzung und der genehmigten Bodenabbauplanung wird im Westen des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Betriebsstraße für den Sandabbau“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich in ihrem Bestand erfasst.

Private Ein- und Ausfahrt

Entsprechend der Realnutzung und der genehmigten Befreiung von den Festsetzungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83 A wird im Südwesten des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Ein- und Ausfahrt“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich in ihrem Bestand erfasst.

5.5 Versorgungsleitung / Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft südlich des Bekhauser Esch auf der Parkplatzfläche eine Wasserversorgungsleitung 500 GG des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Zum Schutz dieser überörtlichen Leitung wird deren Verlauf gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung in der Planzeichnung dar-

gestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB in einem Abstand von beidseitig 4,00 m bzw. zum Rand der bestehenden Wallhecke ist eine Überbauung nicht zulässig.

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Freizeitkonzept des Beachclub unterschiedliche Erholungs- und Aktionszonen geschaffen und überlagernd zu dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung wird die Ausübung der unterschiedlichen Freizeit- und Trendsportarten (z. B. Beach-Volleyball, Street-Soccer, Basketball, Trampolin) ermöglicht. Mit der Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes wird die Attraktivität im nördlichen Bereich gesteigert.

Innerhalb des Planungsraumes verlaufen als historisch typische Grenzmarkierung ausgedehnte Wallheckenstrukturen, die das Landschaftsbild stark prägen und eine optimale Gliederung und Abgrenzung bilden. Zum Schutz dieser gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken werden beidseitig Flächen in einer Breite von jeweils 6,00 m mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen Wallhecke“ festgesetzt, die von Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind. Die Flächen sind nach Maßgabe des Kap. 3.8 der Begründung sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.

5.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entsprechend den Aussagen unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) wurde hinsichtlich der geplanten Nutzung der Freizeitanlage und der hierdurch zu erwartenden Lärmemissionen eine schalltechnische Beurteilung durch das Institut für technische und angewandte Physik (itap), Oldenburg erstellt. Hierin wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsichten der Betreiber eine Lärmkontingentierung erstellt und für die überbaubaren Flächen sowie die Wasserfläche entsprechend festgesetzt. Hierbei wurden insbesondere die Schutzansprüche der nächstgelegenen Wohnnutzungen westlich und östlich des Geltungsbereiches am Hirtenweg und am Bekhauser Esch berücksichtigt. Die bestehende Vorbelastung durch den vorhandenen Sandabbau sowie den weiteren Freizeitbetrieb wurde in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Bestimmung der einzuhaltenden Richtwerte ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend. Die Orientierungswerte von 45 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts werden hier eingehalten.

Sofern die Veranstaltungen nicht öfter als 10x im Jahr stattfinden, sind diese zudem als seltene Ereignisse im Sinne dieser Anleitung einzustufen. Innerhalb des Plangebietes werden derartige Veranstaltungen auf max. fünf Veranstaltungen im Jahr begrenzt. Demnach ist für die Nachtzeit ein Richtwert von 55 dB(A) für die Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich (Schutzanspruch eines Mischgebietes) einzuhalten. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass der o. g. Richtwert von 55 dB(A) am nächstgelegenen Wohnhaus eingehalten wird.

Um eine möglichst optimale Ausnutzung der Veranstaltungsfläche für Sonderveranstaltungen zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Gutachtens zudem eine Einteilung in Richtungssektoren entsprechend der DIN 45691 vorgenommen. Da die nächstgelegenen Wohnhäuser westlich und östlich der Schallquelle liegen, können die Lärmkontingente auf den nördlichen und südlichen Teilbereichen der Veranstaltungsfläche ent-

sprechend erhöht werden, ohne dass es zu Überschreitungen der Richtwerte an den Wohnhäusern kommt. Diese Einteilung wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht entsprechend festgesetzt, kann jedoch im Genehmigungsverfahren für die Ausrichtung von Bühnen und Lautsprechern entsprechend berücksichtigt werden.

Entsprechend den oben getroffenen Aussagen wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Beordnung der städtebaulichen Situation unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes für seltene Ereignisse für die überbaubaren Flächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass ausnahmsweise an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten zulässig sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Rahmen der geplanten Einzelveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Freizeitanlage die Schutzansprüche der Wohnnutzung gewährleistet werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

5.8 Wasserfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der Nethener Seen, die durch den Nassabbau von Sand in den vergangenen Jahren entstanden sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Entwicklung des „Beachclub Nethen“ wurde die Freizeit- und Erholungsfunktion des Seeabschnittes planungsrechtlich beordnet. Die Wasserfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wassersportgebundene Freizeiteinrichtungen“ wie bisher festgesetzt. Hierin ist die Anlage einer Wasserski- und Wakeboardanlage zulässig, die sich hier bereits entwickelt hat. Zur Steigerung von Sicherheit und Komfort der Anlage ist hier bereits im Bebauungsplan Nr. 83 A ein Rückholsteg vorgesehen. Dieser ist ausschließlich in schwimmender Ausführung auf einer Breite von max. 1,50 m zulässig, so dass negative optische Auswirkungen möglichst minimiert werden. Zusätzlich sind weitere wassergebundene Freizeiteinrichtungen zulässig; hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmemissionskontingente, nicht störende Vorhaben auf der Wasserfläche zu realisieren. Motorboote sowie sämtliche motorbetriebenen Wasserfahrzeuge, mit Ausnahme von Rettungs- und Arbeitsbooten, sind nicht zulässig.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Begrenzung der Bodenversiegelung bei einer Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ sowie der Stellplatzflächen für Fahrräder zu mindestens 90 % wasserdurchlässige Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) einzusetzen.

Entsprechend den Inhalten der Eingriffsermittlung im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. Kap. 4.1) sind zur Kompensation der zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen erforderlich. Diese werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der Bestimmungen des Artenschutzes wird ferner festgesetzt, dass als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen sind. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

5.10 Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Bebauungsplans wird zur Einbindung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Parkflächen, in die umliegenden Raum- und Landschaftsstrukturen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier ist eine Wallhecke anzulegen, die die vorhandenen Landschaftsstrukturen optimal ergänzt. Innerhalb dieser 5,00 m breiten Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) einem Abstand von 3,00 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf 2,00 m ein bepflanzter Wallkörper anzulegen. Die Abstandsfläche ist als artreicher Krautsaum zu entwickeln. Neben der optischen Einbindung des Plangebietes sowie den allgemein positiven Auswirkungen auf Flora und Fauna hat die genannte Anpflanzung die Aufgabe, Schutz vor ungewünschten Witterungseinflüssen zu bieten (Windschutz im Bereich zur freien Landschaft, Schutz vor Sonneneinstrahlung auf der Stellplatzfläche).

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben sich nach Abschluss des Bodenabbaus aus landschaftsökologischer Sicht hochwertige Gehölzstrukturen entwickelt. Um dem Belang von Natur und Landschaft auch unter Berücksichtigung der Ansprüche an die Freizeitnutzung Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Plangebietes im Anschluss an die im Westen gelegene Wallhecke eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Neben dem Schutz prägender und landschaftstypischer Strukturen wird über diese Festsetzung auch eine optische und räumliche Abgrenzung zu der weiter im Westen liegenden Wohnnutzung am Hirtenweg und dem auf dem Hirtenweg anstehenden Betriebsverkehr der Sandabbaustätte vorgenommen. Da in diesem Bereich südlich der überbaubaren Grundstücksfläche „Badeaufsicht / Tauchstation“ ein künstlicher Hügel aufgeschüttet wurde, erfolgt im Rahmen der aktuellen Planung eine Anpassung an die Verhältnisse vor Ort. Die hier reduzierten ökologischen Wertigkeiten werden an anderer Stelle entsprechend kompensiert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an überregionale Strukturen erfolgt über den Bekhauser Esch, den Hirtenweg, die Kreyenstraße und die Wiefelsteder Straße (L 825) über die Anschlussstelle Hahn-Lehmden an die Autobahn A 29. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Bekhauser Esch besitzt eine Breite von mind. 7,00 m, der Hirtenweg eine Parzellenbreite von 9,00 m. Diese Verkehrswege sind als Gemeindestraßen für die Aufnahme des durch die geplante Freizeitanlage entstehenden Verkehrs geeignet. An wenigen Tagen im Jahr ist das

Vorkommen von Verkehrsbehinderungen wie Staus, die bei verstärktem Besucher-verkehr auftreten können, nicht unzumutbar und, wie an anderen Stellen des Straßenverkehrsnetzes auch, nach allgemeiner Lebenserfahrung hinzunehmen. Bei Auftreten von Notfällen sind die Straßenverkehrsteilnehmer nach der Straßenverkehrsordnung dazu gehalten, sich entsprechend rücksichtsvoll zu verhalten und Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt durch Ausweichen auf die Seitenstreifen zu ermöglichen.

Am 29.05.2018 fand ein Besprechungstermin vor Ort mit dem Straßenverkehrsamt statt. Hier wurde für die Erschließung vereinbart:

- Es wird die erlaubte Geschwindigkeit während der Badesaison (Mai - September) auf 30 km/h begrenzt. Zusätzlich wird in regelmäßigen Abständen auf Fußgänger (Achtung! Fußgänger) hingewiesen. Die Gemeinde wird die entsprechende Beschilderung vornehmen.
- Die Asphaltkanten des Hirtenweges werden zu Beginn und in der Mitte der Badesaison durch Aufschotterung niveaugleich zur Straße angehoben werden.
- Eine bislang nur durch Aufschotterung vorhandene Ausweichstelle am Hirtenweg wird wie die anderen bereits vorhandenen Ausweichstellen ausgebaut.
- Sollten die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend sein behält sich das Straßenverkehrsamt weitergehende Maßnahmen anzuordnen.

Eine Erschließung über den Bekhauser Esch in Richtung Osten ist nicht beabsichtigt, dieser ist bereits jetzt in seinem weiteren Verlauf verkehrsrechtlich ausschließlich für Anlieger zulässig.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **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**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf der Fläche.

- **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 entsprechend den spezifischen Anforderungen sichergestellt. Der Brandschutz auf den Parkflächen wird während des Betriebes durch eine entsprechende Parkaufsicht gewährleistet.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum Gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegenen.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.1.3 Satzungsbeschluss

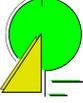
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 B „Beachclub Nethen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*