
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 40 -
"Freibad/Campinplatz Hahn"

Gemeinde Rastede

instara

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.)	PLANAUFGSTELLUNG.....	1
2.)	PLANUNTERLAGE.....	1
3.)	GEI.TUNGSBEREICH.....	1
4.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
5.)	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG.....	4
6.)	ANSCHLUßPLANUNGEN.....	5
7.)	PLANUNGSGRUNDSÄTZE, PLANUNGSANLAß, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN.....	5
7.1	Raumordnerische Planungskriterien und Entwicklungsziele.....	5
7.2	Planungsanlaß.....	6
7.3	Planungsziele.....	7
8.)	INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
9.)	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN.....	9
9.1	Verkehrswesen.....	9
9.1.1	Äußere verkehrliche Erschließung.....	9
9.1.2	Innere verkehrliche Erschließung.....	10
9.1.3	Ruhender Verkehr.....	10
9.2	Sondergebiet "Freibad".....	11
9.3	Sondergebiet "Camping".....	11
9.3.1	Bestand.....	11
9.3.2	Planung.....	12
9.3.3	Campingplatzverordnung.....	12

	Seite
9.3.4 Bauliche Anlagen.....	13
9.3.5 Landschaftspflegerische Belange.....	13
9.4 Private Grün- und Wasserflächen.....	14
9.5 Landschaftspflegerische Belange.....	15
9.5.1 Vorbemerkungen.....	15
9.5.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	16
9.5.3 Schlußanmerkung.....	18
9.6 Belange der Landwirtschaft.....	18
9.7 Belange des Immissionsschutzes.....	19
9.7.1 Vorbemerkungen.....	19
9.7.2 Beurteilung der immissionsschutz- rechtlichen Situation.....	20
9.7.3 Schlußanmerkung.....	21
9.8 Planerische Auswirkungen.....	22
10.) FLÄCHENÜBERSICHT.....	22
11.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG.....	23
11.1 Wasserversorgung.....	23
11.2 Elt-Versorgung.....	23
11.3 Müllbeseitigung.....	24
11.4 Abwasserbeseitigung.....	24
11.5 Oberflächenentwässerung.....	24
11.6 Löschwasserversorgung.....	25
12.) FOLGEMAßNAHMEN.....	25
12.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	25
12.2 Sozialmaßnahmen.....	25
13.) KOSTEN.....	25

1.) PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 08.02.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 - "Freibad/Campingplatz Hahn", Gemeinde Rastede, im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist gemäß § 2 (1) BBauG am 11.02.1983 durch die Tagespresse (NWZ) bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

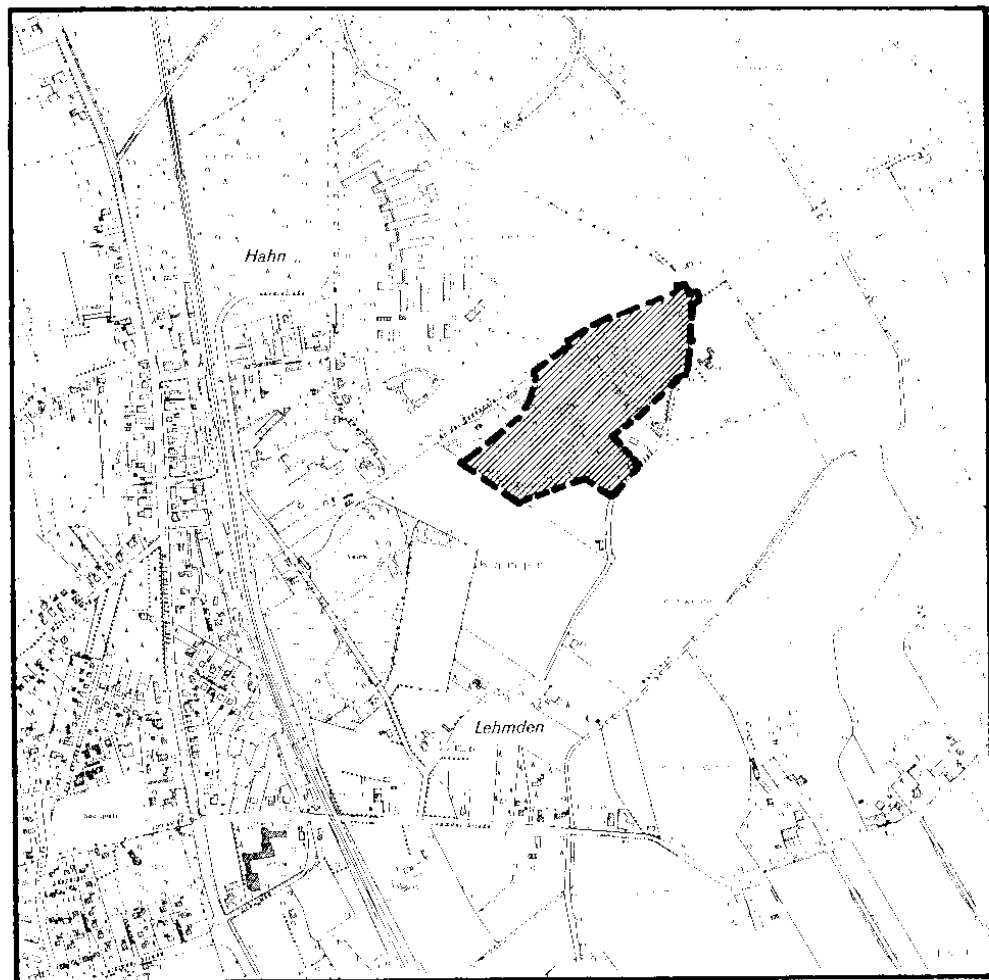
Die Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 ist unter Verwendung der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten Rahmenkarte erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 umfaßt eine Fläche im Osten der Ortschaft Hahn-Lehmden, betreffend das Gelände des dortigen Freibades und Campingplatzes, einschließlich geplanter Erweiterung, und der vorhandenen Wasserfläche.

Von den Festsetzungen im Bebauungsplan werden im einzelnen die Flurstücke 299/82 und 95/82, Flur 13, Gemarkung Rastede sowie die Flurstücke 496/236 und 237/3, Flur 17, Gemarkung Rastede betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersichen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich anstehenden Bebauungsplanes ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede zweckbestimmend als "Öffentliche Fläche", "Teich", "Sand- bzw. Kiesgrube" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen nicht mehr den heutigen planungsrechtlichen Erfordernissen und stimmen z.T. auch nicht mehr mit den sich im Planungsgebiet darstellenden Nutzungen überein.

Diese Situation und die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 vorgesehenen planerischen Maßnahmen erfordern demgemäß eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Demzufolge hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am 08.02.1983 die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sichergestellt wird.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert im einzelnen die folgenden Nutzungsumstufungen:

- (1) Umstufung einer bisherigen "Öffentlichen Fläche" bzw. einer "Teichfläche" in ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Freibad, Campingplatz".

- (2) Umstufung einer "Fläche für die Landwirtschaft" in ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Freibad, Campingplatz".
- (3) Umstufung einer "Sand- und Kiesgrube" in eine "Wasserfläche" (privat), eine "private Grünfläche" bzw. ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Freibad, Campingplatz".
- (4) Umstufung einer "Teichfläche" in eine "Wasserfläche" (privat).

Die Einzelheiten bezüglich Umfang und Art der Nutzungsumstufungen sind aus der Flächennutzungsplan-Änderung und den dazugehörigen Erläuterungen zu erschen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 (3) BBauG im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Für den Bereich gegenständigen Bebauungsplanes bestehen keine Anschlußplanungen.

7.) PLANUNGSGRUNDSÄTZE, PLANUNGSANLAGE, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

7.1 Raumordnerische Planungskriterien und Entwicklungsziele

Die im Rahmen anstehenden Bebauungsplanes vorgesehenen planerischen Maßnahmen stehen in engem Zusammenhang mit den Bestrebungen der Gemeinde Rastede -in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielsetzungen und den eigenen Entwicklungsvorstellungen- den Belangen von Freizeit und Freizeitgestaltung Rechnung zu tragen und die freizeit-relevante Infrastruktur zu sichern und weiter zu verbessern.

Grundlagen hierfür bilden die bereits vorhandenen freizeitrelevanten Anlagen und Einrichtungen, daneben die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen sowie insbesondere auch die raumordnerischen Festlegungen und die damit der Gemeinde Rastede zukommenden Funktionsmerkmale und Entwicklungsaufgaben.

In dieser Beziehung von Bedeutung ist:

- (1) Rastede ist staatlich anerkannter Erholungsort,
- (2) nach der Neufassung des Landesraumordnungsprogramms ist Rastede von der Zentralitätseinstufung her gesehen die Funktion eines Mittelzentrums zuerkannt worden,
- (3) Rastede gehört zum Planungsraum und zum Förderungsbereich der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen,
- (4) Rastede liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Oldenburg.

Im Zusammenhang mit den für die Gemeinde Rastede geltenden raumordnerischen Planungskriterien und Entwicklungszielen wird auch auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland in der Fassung des Entwurfes von 1982 verwiesen.

7.2 Planungsanlaß

Die Gemeinde Rastede ist bestrebt -in Anerkennung der raumordnerischen Zielsetzungen und der damit verbundenen Aufgabenstellung sowie im Hinblick auf die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen- alle Möglichkeiten zu unter-

stützen und zu fördern, die die Lebensbedingungen in der Gemeinde verbessern und erhöhen und damit die Grundlagen und die notwendigen Voraussetzungen für eine günstige Gesamtentwicklung schaffen. Diese wird u.a. entscheidend bestimmt durch eine Verbesserung und Erhöhung des Freizeitangebotes sowie den Ausbau der fremdenverkehrlichen Infrastruktur. Im Rahmen bauleitplanerischer Maßnahmen sollen die entsprechenden Voraussetzungen und Grundlagen geschaffen werden.

Die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes trägt -in Verbindung mit der dazugehörenden Flächennutzungsplan-Änderung- diesem Sachverhalt insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherstellung der Freibadanlage und des Campingplatzes, einschließlich der dafür geplanten Erweiterung, in der erforderlichen Weise Rechnung. Anlaß und Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ergeben sich aus der dargelegten Argumentation und den ihr zugrundeliegenden planerischen Kriterien heraus.

7.3 Planungsziele

Der Bereich Freibad/Campingplatz in Hahn ist in seinem gesamten Umfang bauleitplanerisch noch nicht erfaßt. Als Grundlage für die Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung bedarf es jedoch dringend einer planerischen Darstellung; dies umso mehr, als der vorhandene Campingplatz erweitert werden soll.

Der Bereich Freibad/Campingplatz in Hahn ist ein Gebiet, dem aus gemeindlicher, aber auch aus überörtlicher Sicht eine wichtige Funktion in Bezug auf die Freizeitgestaltung zukommt.

Wesentliches Ziel vorliegender Planung ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der in diesem Bereich vorhandenen Freizeitanlagen

(Freibad, Campingplatz) zu schaffen. Die Aufgabenstellung für den Bebauungsplan ergibt sich aus den damit verbundenen Zielsetzungen heraus.

Im einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Planungsgrundsätze:

- (1) Sicherstellung der Gesamtanlage des Freibades mit der Konkretisierung der vorhandenen und künftigen Nutzungsarten und Schaffung der planerischen Voraussetzungen für damit möglicherweise im Zusammenhang stehende bauliche Maßnahmen.
- (2) Sicherstellung des vorhandenen Campingplatzes, einschließlich Schaffung der planerischen Voraussetzungen für dessen Erweiterung.
- (3) Sicherstellung der vorhandenen Wasserfläche, einschließlich des sie umgebenden Baum- und Gehölzbestandes.
- (4) Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Freibades und des Campingplatzes.
- (5) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange im Hinblick auf die im Planungsgebiet vorhandenen Landschaftselemente (vorhandener Baum- und Gehölzbestand).
- (6) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen und geplanten Nutzungen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen Rechnung trägt.

Die planerischen Grundsätze und Zielsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich aus dieser Sachlage und Aufgabenstellung heraus.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 40 enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- a) Art der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen bezüglich der Zweckbestimmung und möglichen Bebaubarkeit,
- b) Verkehrsflächen, einschließlich Flächen für den ruhenden Verkehr,
- c) private Grünflächen,
- d) private Wasserflächen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungs-

gebietes erfolgt über die Straße "An der Badeanstalt" und die Wallstraße. Letztere stellt den Anschluß an das übrige örtliche Verkehrsnetz dar.

9.1.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung für Freibad und Campingplatz erfolgt über den bereits derzeit von der Straße "An der Badeanstalt" abzweigenden Erschließungsweg. Für die geplante Erweiterung des Campingplatzes im Osten des Planungsgebietes ist darüberhinaus eine zusätzliche Zuwegung direkt von der Wallstraße aus vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind die Verkehrsflächen so festgesetzt, daß eine ordnungsgemäße, den Verkehrserfordernissen entsprechende verkehrliche Erschließung sichergestellt ist. Hierzu ist auch eine Abrundung im Einmündungsbereich Wallstraße/ Straße "An der Badeanstalt" vorgesehen.

Zum Straßenausbau ist zu sagen, daß im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt werden. Über den Ausbau werden konkrete Aussagen noch nicht getroffen. Dies muß im Rahmen detaillierter Ausbaupläne, die im einzelnen in den politischen Gremien zu beraten und abzustimmen sind, erfolgen. Derzeit ist nicht erkennbar, ob und in welcher Form einmal ein Ausbau erforderlich wird.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Für die Freibadbesucher und die Besucher des Campingplatzes sind im zentralen Eingangsbereich, unmittelbar den Erschließungswegen zugeordnet, Parkplätze

vorgesehen. Es stehen rd. 40 Parkplätze zur Verfügung. Die Camper selbst stellen ihre Fahrzeuge auf den eigenen Standplätzen ab.

Nach den vorliegenden Richtzahlen ist für Freibäder ein Bedarf von 1 Parkplatz pro 200 - 300 qm Grundstücksfläche erforderlich. Unter Zugrundelegen der Gesamtfläche der Freibadanlage (ca. 11.000 qm) ergibt sich ein Mindestbedarf von ca. 40 Parkplätzen. Dem erforderlichen Bedarf wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

9.2 Sondergebiet "Freibad"

Die gesamte Fläche der Freibadanlage (bauliche Anlagen, Badebecken, Liegewiese, Nebenflächen) ist im Bebauungsplan als "SO-Freibad" festgesetzt worden.

Im Bereich der im Bebauungsplan als bebaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig: Schwimm- und Badebecken einschließlich aller Nebenanlagen, Kiosk, san. Anlagen, Umkleiden, technische Anlagen, Betriebswohnung, sonstige zweckgebundene Anlagen.

In das SO-Gebiet "Freibad" eingeschlossen sind die zum Freibad gehörenden Spiel- und Liegewiesen sowie die es nach außen hin abgrenzenden Abpflanzungen (sh. Pkt. 9.5).

9.3 Sondergebiet "Camping"

9.3.1 Bestand

Im Südwesten der Freibadanlage ist bereits ein Campingplatz mit rd. 90 Plätzen vorhanden. Der Campingplatz, der von der Gemeinde betrieben wird, ist mit den erforderlichen san. Anlagen ausgestattet und bezüg-

lich Wasser und Elektrizität voll erschlossen. In den Campingbereich ist ein Spielplatz, der sich in der Westecke befindet, eingeschlossen.

9.3.2 Planung

Um zu einer möglichst großen wirtschaftlichen Rentabilität zu kommen und die vorhandenen Anlagen, insbesondere auch in Bezug auf das Freibad, optimal ausnutzen zu können, ist die Gemeinde Rastede bestrebt, den Campingplatz um rd. 60 Plätze nach Osten hin zu erweitern.

Die Erschließung von außen erfolgt vom derzeit vorhandenen Erschließungsweg sowie unmittelbar von der Wallstraße aus.

Im Nordwestbereich der geplanten Campingplatz-erweiterung befindet sich vorhandener Baum- und Gehölzbestand. Es ist deshalb vorgesehn, in diesem Bereich einen Spielplatz -unter weitgehender Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes- einzugliedern. Eine planungsrechtliche Absicherung für die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes soll nur in den Randbereichen zu den äußeren Erschließungswegen hin erfolgen. Im inneren Bereich erübrigt sich eine förmliche Festsetzung, da es auch ohne diese Absicht und Planungswille der Gemeinde ist, die vorhandenen Landschaftselemente zu sichern und zu erhalten.

9.3.3 Campingplatzverordnung

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß für das SO-Gebiet "Camping" (Bestand und Planung) die Bestimmungen der Verordnung über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung - CPVO -) vom 21.10.1977 (Nds. GVBl. 39/1977 vom 27.10.1977)

maßgebend sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung dieser Campingplatzverordnung ist die innere Aufteilung, die Anlegung der einzelnen Standplätze und die innere Erschließung vorzunehmen. Ebenso sind die Bestimmungen der Campingplatzverordnung bezüglich der Ver- und Entsorgung sowie des Brandschutzes zu beachten.

9.3.4 Bauliche Anlagen

Im Bereich des vorhandenen Sanitärgebäudes ist -in unmittelbarer Verbindung zu der für das Freibad festgesetzten Bauzone- eine überbaubare Grundstücksfläche eingeplant. Die Zone ist so großzügig bemessen worden, daß möglicherweise noch erforderlich werdende bauliche Erweiterungsmaßnahmen ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden können.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb der im SO-Gebiet "Camping" festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind: san. Anlagen, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, Betriebswohnung, technische Anlagen, sonstige zweckgebundene Anlagen.

9.3.5 Landschaftspflegerische Belange

Innerhalb des SO-Gebietes "Camping" sind Festsetzungen getroffen worden, mit denen den landschaftspflegerischen Belangen, insbesondere in Bezug auf den vorhandenen erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand sowie im Hinblick auf eine landschaftsgerechte Einbindung des Campingplatzes, in der erforderlichen Weise Rechnung getragen wird. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.5 verwiesen.

9.4 Private Grün- und Wasserflächen

Im Westbereich des Planungsgebietes ist die hier vorhandene Wasserfläche als "private Wasserfläche" und die sie umgebende Grünzone als "private Grünfläche" festgesetzt.

Zu den Festsetzungen ist folgendes zu vermerken:

Der infrage stehende Bereich betrifft eine ehemalige Bodenentnahmestelle, in deren Randzonen sich im Laufe der Zeit auf natürliche Weise Baum-, Strauch- und Röhrichtbewuchs eingestellt hat. Die Wasserfläche mit der natürlich entwickelten Uferzone und dem sie umgebenden Gehölzbewuchs stellt ein Biotop dar, das von besonderer Bedeutung für den Naturschutz, insbesondere auch für die Vogel- und Kleintierwelt, ist. Die Erhaltung des naturschutzwürdigen Zustandes liegt im allgemeinen Interesse.

Die Grün- und Wasserfläche steht im Eigentum der Gemeinde und ist bereits seit langer Zeit privat verpachtet. Es ist -im Hinblick auf die Bedeutung dieses Gebietes für den Naturschutz und den gegebenen naturschutzwürdigen Zustand- Planungsziel und -wille der Gemeinde, das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand zu belassen und jegliche Veränderungen, die sich auf die Funktion als Biotop nachteilig auswirken könnten, zu vermeiden.

Die Gemeinde ist deshalb der Ansicht, daß dieser Zustand nur dadurch planungsrechtlich abgesichert werden kann, wenn eine zweckgebundene private Nutzung festgelegt wird. Es wird damit erreicht, daß der derzeitige natürliche Zustand -ohne Veränderung- im Hinblick auf das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung unangetastet und jegliche öffentlich-rechtlichen Forderungen (Zugang zu der Wasserfläche, Wanderweg etc.) ausgeschlossen bleibt. Es ist dazu eindeutig festzustellen, daß in gegenseitiger Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und den

raumordnerischen Forderungen, nach denen im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung des Bereiches "Erholung" der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer natürlichen Beschaffenheit hierzu eignen, zu sichern ist, den Belangen des Naturschutzes -ausschließlich unter dem *Aspekt des eigentlichen Schutzedankens gesehen-* ohne Zweifel die überragende Bedeutung zukommt und diesem deshalb uneingeschränkte Priorität einzuräumen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch besonders darauf hinzuweisen, daß die gegebene Geländesituation eine Erschließung der Wasserfläche für die Öffentlichkeit praktisch ausschließt oder eben zu Maßnahmen führen müßte, die der Erhaltung dieses Gebietes in seinem natürlichen Charakter entgegenstehen und diesen total zerstören würden.

Die dargelegte Argumentation begründet die getroffenen Festsetzungen und trägt den Erfordernissen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der urchigsten Bedeutung mit den erforderlichen Konsequenzen Rechnung. Hierzu dient auch die Festsetzung, daß der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG im Bereich der privaten Grünfläche zwingend zu erhalten ist. Aus der gesamten Argumentation heraus ist auch die Umstufung in eine "öffentliche Grünfläche", wie sie im Rahmen des Planungsverfahrens gefordert wurde, nicht vertretbar.

9.5 Landschaftspflegerische Belange

9.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes ist es ein wesentliches Planungsziel, den landschaftspflegerischen Belangen sowohl im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente wie auch in Bezug auf die erforderliche landschafts-

gerechte Einbindung in dem erforderlichen Maße Rechnung zu tragen.

Die Maßnahmen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aus landschaftspflegerischer Sicht vorgenommen wurden, werden im einzelnen nachfolgend erläutert.

9.5.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung
landschaftspflegerischer Belange

- (1) Zu der Wasserfläche mit der sie umgebenden Grünzone im Westen des Bebauungsplan-Gebietes und deren Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind bereits eingehende Ausführungen in Pkt. 9.4 gemacht worden. Unter Hinweis auf diese Darlegungen erübrigen sich an dieser Stelle weitere Erläuterungen.
- (2) Im Bereich des Freibades und der bereits vorhandenen Campingplatzanlage befinden sich -insbesondere in den Randbereichen- umfangreiche Abpflanzungen, die landschaftsprägend sind und der landschaftlichen Einbindung der Erholungsbereiche dienen. Die Planungsmaßnahmen sind im einzelnen nach örtlicher Begehung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nach einer eingehenden Überprüfung so festgelegt worden, daß den landschaftspflegerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Die Bepflanzungen sind im einzelnen örtlich festgestellt, beurteilt und bei der Entwicklung der Planungskonzeption in vollem Umfang berücksichtigt worden.

Um die Bepflanzungen in Bezug auf ihre Funktion und ihre landschaftspflegerische Bedeutung zu erhalten und zu sichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG getroffen worden. Damit wird der Planungswille der Gemeinde dokumentiert, den landschaftspflegerischen Belangen in der erforderlichen Weise Rechnung zu tragen.

- (3) Im Bereich der geplanten Campingplatzerweiterung befinden sich in dessen Nordwestecke sowie am Ende der Hauptzuwegung für Freibad und Campingplatz Gehölzgruppen, die vorwiegend aus Eichen bestehen.

Auch dieser Gehölzbewuchs soll wegen der landschaftsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben. Es sind dazu im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG getroffen worden.

In Bezug auf den Gehölzbestand im Nordwestbereich und der hier -im Hinblick auf den Baumbestand- vorgesehenen Einordnung eines Spielplatzes wird auf die Ausführungen in Pkt. 9.3.2 verwiesen.

- (4) Die am nördlichen und östlichen Erschließungsweg vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume (Eichen, Buchen) sind örtlich festgestellt, eingemessen und gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden. Die Erhaltung dieser Bäume ist damit sichergestellt.

- (5) Um sicherzustellen, daß die geplante Campingplatz-erweiterung planerisch integriert und landschaftsgerecht eingebunden wird, sind im Bebauungsplan im gesamten Randbereich Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG getroffen worden.

Für das Anpflanzen kommen nur standortgerechte Laubgehölze infrage. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte vermieden werden.

9.5.3 Schlußanmerkung

Im Hinblick auf die gesamtplanerische Situation und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen kann festgestellt werden, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den damit verbundenen Forderungen in besonderem Maße Rechnung getragen worden ist.

9.6 Belange der Landwirtschaft

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen lassen negative Auswirkungen für die Landwirtschaft nicht erkennen. Die am Ostrand des Bebauungsplan-Gebietes liegende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle plant keine Ausweitung der landwirtschaftlichen Tätigkeit und Produktion, so daß gegenseitige Beeinträchtigungen nicht auftreten können.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß das Bebauungsplan-Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen kann zu kurzfristigen und vorübergehenden Störungen (Lärm land-

wirtschaftlicher Maschinen, Mist- und Gülleverarbeitung) führen, die jedoch nicht als so schwerwiegend anzusehen sind, als daß dadurch die Freizeitanlagen in ihrer Nutzung eine Beeinträchtigung erfahren könnten.

9.7 Belange des Immissionsschutzes

9.7.1 Vorbemerkungen

Es ist darauf hinzuweisen, daß sich im Westen -außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes- in einer Entfernung von rd. 600 m das Betriebsgrundstück des Lackharzwerkes R. Kraemer befindet.

Das Lackharzwerk ist ein chemischer Betrieb mit einer gewissen, arteigenen Geruchsnote, die auch nach kostspieligen Schutzmaßnahmen nicht ganz zu beseitigen ist.

Bei dem Lackharzwerk handelt es sich nach § 4 des BImSchG um einen genehmigungspflichtigen Betrieb, der unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (3. Änderung, RdErlaß vom 26.08.1981, Nds. MBl. S. 811, hier: Nr. 67.4.2) aufgrund seiner Emissionen nur in einem Industriegebiet angesiedelt werden kann.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß durch die bisher im Bereich des Lackharzwerkes geschaffenen Schutzvorkehrungen die Geruchsemissionen erheblich reduziert wurden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten, daß die Belange des Immissionsschutzes nicht nur die ihnen zukommende Bewertung erfahren müssen, sondern darüberhinaus auch dafür Sorge zu tragen ist, daß zwischen immissionsbelasteten gewerblich genutzten

und immissionsempfindlichen Bereichen eine ausreichend breit bemessene Zwischenzone angeordnet sein muß, da sonst gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BBauG die Grundzüge für eine geordnete städtebauliche Ordnung und Entwicklung verletzt werden.

Im Hinblick darauf war es Aufgabe, im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes zu überprüfen, ob sich -bei Berücksichtigung des Standortes des Lackharzwerkes- immissionsschutzrechtliche Auswirkungen in Bezug auf das Freibad und den Campingplatz -in welcher Form auch immer- ergeben könnten.

9.7.2 Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, daß die Immissionsschutzrechtliche Situation in Bezug auf das Lackharzwerk weniger durch anstehende Bauleitplanung als vielmehr durch die unmittelbar an das Lackharzwerk angrenzenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie die Lage zum Ortsbereich Hahn/Lehmden bestimmt wird.

Abgesehen davon ist für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung die gegebene Entfernung zwischen dem Lackharzwerk und den im Bebauungsplan festgelegten Freizeiteinrichtungen maßgebend.

Hierzu ist festzustellen, daß durch den Technischen Überwachungsverein Norddeutschland e.V., Hamburg, ein Gutachten (20.11.1981) erstellt wurde, das -unter Einschluß des Ergänzungsgutachtens vom 08.11.1982- die wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Immissionsschutzbelange darstellt

und eine Entscheidungshilfe für die planerischen Maßnahmen ist.

Nach dem Gutachten ist festzustellen, daß aufgrund der gegebenen Entfernung der Bereich des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 40 in einer Zone liegt, in der die Werte gleicher Geruchskonzentration (Geruchsschwelle) bei einer Überschreitungshäufigkeit weit unter 2 % der Jahresstunden liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind Immissionen nicht störend, d.h. Geruchsbelästigungen, die sich störend auswirken, treten nicht auf. Sicherlich liegt in dieser Aussage ein gewisser Unsicherheitsfaktor; denn ob eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle zu 2 % der Jahresstunden als nicht störend anzusehen ist, oder eine solche zu 1 %, ist bisher durch Rechtssprechung noch nicht entschieden worden.

Diese gutachterliche Auswertung erfährt eine praktische Bestätigung dadurch, daß aus dem Bereich des Freibades bzw. des vorhandenen Campingplatzes bisher noch nie Beschwerden über etwaige Geruchsbelästigungen gekommen sind. Es ist somit -in Übereinstimmung der Ermittlungen des Gutachtens- davon auszugehen, daß der Campingplatz und das Freibad außerhalb des Geruchseinwirkungsbereiches liegen.

9.7.3 Schlußanmerkung

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens, der gegebenen Situation und der sich daraus ergebenden Bewertung ist davon auszugehen, daß nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt werden bzw. Aus-

wirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz nicht zu erkennen sind. Diese Aussage wird dadurch bestärkt, daß durch die in dieser Richtung betroffenen Fachbehörden Bedenken in Bezug auf den Immissionsschutz und die Planung zurückgestellt worden sind.

9.8 Planerische Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der in Pkt. 9.4, 9.5 und 9.7 gemachten Ausführungen und die in diesem Zusammenhang sehr eingehend vorgenommene Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen ist die Feststellung zu treffen, daß mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes irgendwelche negativen Auswirkungen weder gegeben noch erkennbar sind.

FLÄCHENÜBERSICHT

1.	SO-Gebiete (§ 10 BauNVO)		
	SO-Freibad	1,13 ha	
	SO-Camping (einschl. Spielplatzbereich)	2,65 ha	3,78 ha
2.	Grünflächen		
	private Grünflächen		0,47 ha
3.	Wasserflächen		
	private Wasserfläche		1,30 ha
4.	Verkehrsflächen		
	Erschließungswege	0,35 ha	
	Flächen für den ruhenden Verkehr	0,07 ha	0,42 ha
5.	Gesamtfläche		5,97 ha

11.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung (OOWV) angeschlossen. Die Möglichkeiten für den Anschluß sind gegeben.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß bei den erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen auf die vorhandenen Versorgungsleitungen möglichst Rücksicht zu nehmen ist. Diese dürfen weder überbaut noch durch Bodenabtrag gefährdet werden. Notwendig werdende Änderungen, Umlagungen oder Erweiterungen können nur zu Lasten des Veranlassers vorgenommen werden.

11.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das vorhandene Versorgungsnetz (EWE) angeschlossen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch die EWE darauf hingewiesen worden, daß das Planungsgebiet von einer Erdgas-HD-Leitung DN 200/100, PN 16, tangiert wird. Für die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach in einem Schutzstreifen von 4 m (2 m rechts und links der Leitung) keine Baulichkeiten errichtet oder tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden dürfen. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was den Betrieb der Leitung stören könnte.

Es ist festzustellen, daß die Leitung durch die Planung nicht berührt wird.

11.3 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist so konzipiert, daß die Entsorgung ohne Behinderung erfolgen kann und gesichert ist.

11.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

11.5 Oberflächenentwässerung

Die Erschließungsstraßen behalten Anschluß an das zentrale Kanalisationsnetz, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verrieselung zulassen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch die Untere Wasserbehörde mitgeteilt worden, daß die erlaubnisfreie Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund nicht vollkommen unproblematisch ist. Hierzu wird festgestellt, daß eine entsprechende Überprüfung und Regelung vor Durchführung der inneren Erschließung für die Campingplatzzerweiterung erfolgt.

11.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach DVGW (Arbeitsblatt W405, Juli 1980) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sicherzustellen.

12.) FOLGEMAßNAHMEN

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes werden Folgemaßnahmen für die Gemeinde nicht erforderlich.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

12.2 Sozialmaßnahmen

Die Erfordernis von Sozialmaßnahmen sowie die Darlegung der Grundzüge von Sozialmaßnahmen ist nicht erkennbar, da nachteilige Auswirkungen aufgrund der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes nicht zu erkennen sind.

13.) KOSTEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 entstehen keine Kosten im Sinne des § 127 BBauG.

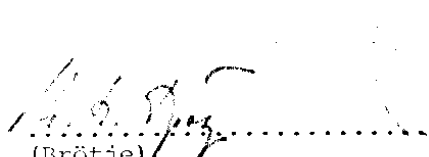
Im Auftrage der Gemeinde Rastede gemäß § 9 (8) BBauG ausgearbeitet:

Bremen, den 14.01.1982 / red. ergänzt 08.05.1983

instara
Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH
28 BREMEN, Vahrer Str. 22A, Tel. 04 21 / 43 00 80 / 89

Aufgestellt und anerkannt:

Rastede, den 14.06.1983


.....
(Brötje)
Bürgermeister


.....
(Ullrich)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Auf die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) ist verzichtet worden, da eine solche bereits im Zusammenhang mit der dazugehörigen Flächennutzungsplan-Änderung, die hinsichtlich des Planungsinhaltes identisch ist und bezüglich der Planungsgrundzüge mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, durchgeführt wurde.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 22.02.1983 bis einschl. 21.03.1983 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Rastede, den 14.06.1983




.....
(Ullrich)
Gemeindedirektor

instara