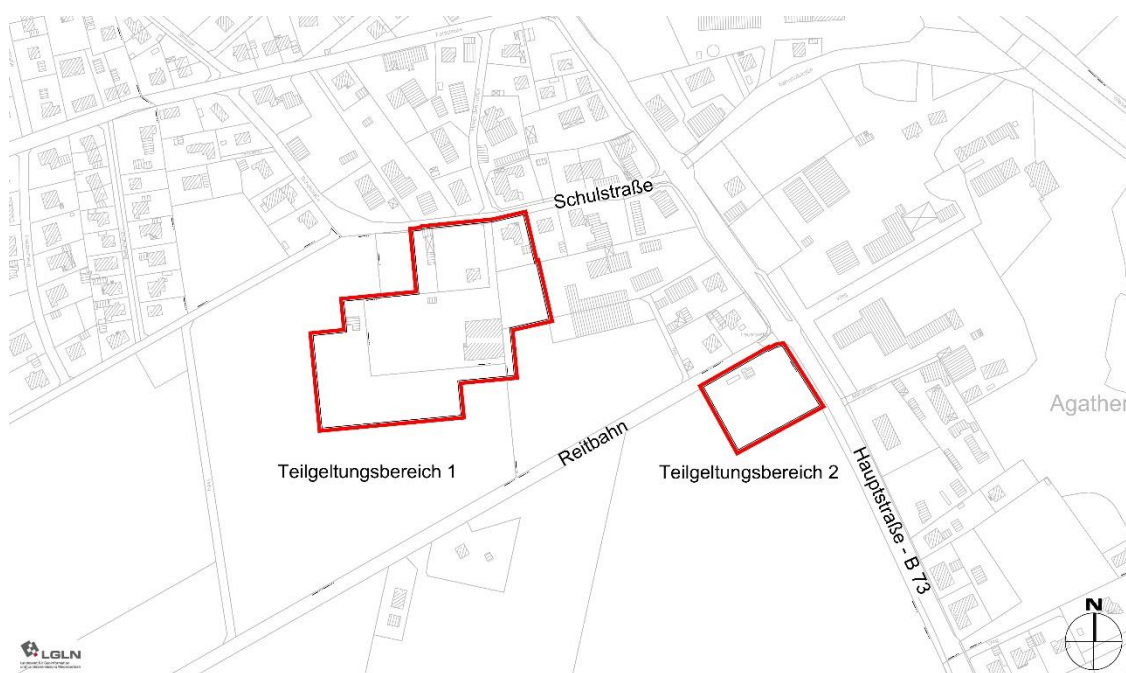


Gemeinde Agathenburg

**Bebauungsplan Nr. 15 a „Ortskern - Bereich Mehrzweckhalle und
Parkplatz Hauptstraße/Reitbahn“**

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB



Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich
unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: 19.12.2019

Gemeinde Agathenburg
Lange Straße 47/49, 21640 Horneburg
Tel.: 04163 / 8079-0, Fax -46

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Bestandsituation.....	4
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Fachplanerische Grundlagen	7
4.4.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	7
4.4.2	Waldumwandlung.....	8
4.4.3	Artenschutz	8
4.4.4	Natur- und Landschaft.....	9
4.4.5	Kultur- und Sachgüter	9
4.4.6	Altlasten- und Ablagerungen	9
4.4.7	Immissionsschutz.....	9
5	Planungskonzept.....	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.3	Nutzungszweck	11
5.4	Örtliche Bauvorschriften	12
5.5	Grünordnung.....	12
5.6	Verkehrerschließung; Ver- und Entsorgung.....	12
5.7	Öffentliche Grünflächen.....	12
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	12
7	Planungsalternativen	13
8	Flächenangaben.....	13

Anlage:

- Vorkonzept – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (M 1:1.000; A4-Querformat)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Neubau eines Mehrzweckgebäudes mit Herstellung von Kfz-Stellplätzen, 2018, Estorf
- Schalltechnisch Untersuchung für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes in Agathenburg, 2018, Bremen
- Gutachten nach § 58 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 NbauO zur Ermittlung des angemessenen Abstandes um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, 2018, Oldenburg

1 Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Unmittelbarer Anlass der Planung ist der geplante Abriss des vorhandenen Mehrzweckgebäudes (MZG) und der vorgesehene Neubau eines größeren Mehrzweckgebäudes. Die Gemeinde Agathenburg beabsichtigt mit der Planung die vorhandene, in Teilen marode Mehrzweckhalle durch ein modernes Mehrzweckgebäude zu ersetzen, das neben einer 1-Feld-Sporthalle einen Gemeinschaftsraum für rd. 80 Personen, einen Jugendraum sowie einen Multifunktionsraum beherbergen soll. Mit dem Neubau ist auch eine geringfügige Erweiterung der bisherigen überbauten Fläche beabsichtigt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Neuordnung der erforderlichen Stellplätze erfolgen. Die Absicht das MZG zu erweitern bzw. zu modernisieren ist bereits seit geraumer Zeit angedacht und u.a. mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) (Genehmigung 2014) vorbereitet worden.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Errichtung des neuen Mehrzweckgebäudes zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient somit u.a. der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Die Gemeinde Agathenburg hat in den vergangenen Jahren - nicht zuletzt durch den Prozess der Dorferneuerung verstärkt - Bemühungen unternommen, das Ortsbild durch Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu pflegen und weiter zu entwickeln. Auch in dem Plangebiet soll aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich angemessene Gestaltung der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf diesem Wege daher über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften der Bebauungsplan Nr. 15 a an die Ziele der Ortsbildpflege und -entwicklung angepasst werden.

Der vorhandene Parkplatz an der Straße Reitbahn/Hauptstraße soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Hier ist eine Umgestaltung und Neuordnung der Parkplatzfläche vorgesehen, um das Angebot an Stellplätzen zu erhöhen und damit auch bei entsprechenden Veranstaltungen Ausweichmöglichkeiten anzubieten. Die dort bestehenden baulichen Anlagen sollen, über den Bestandsschutz hinaus, gesichert sowie ggf. zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat hierzu am 28.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Ortskern – Bereich Mehrzweckhalle und Parkplatz Hauptstraße/Reitbahn“ beschlossen.

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Immissionsschutz zu schaffen, sowie mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorferneuerung die Ortsbildpflege zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan werden somit zusammenfassend folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage
- Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 Bestandsituation

Die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2 (**TG 1 u. TG 2**) sind zusammen ca. 2 ha groß und grenzen südlich an den Dorfkern Agathenburgs an. Der TG 1 liegt in zweiter Reihe, südlich der „Schulstraße“. Der TG 2 liegt am südlich Rand des Siedlungsgefüges, entlang der Hauptstraße (B 73) im Übergang zur Straße „Reitbahn“. Beide Teilgeltungsbereiche sind etwa 400 m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt. Die Fläche des TG 1 wird derzeit überwiegend durch die Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen genutzt. Hier befinden sich das Mehrzweckgebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen, ein Backhaus und ein Fußballplatz. Der nördliche Teil der Flächen ist mit zwei Einzelhäusern sowie Wirtschaftsgebäuden mit deren Lagerflächen bebaut. Dazwischen befindet sich die Zuwegung zum MZG. Im Westen und Süden erstrecken sich Waldflächen. Nördlich und östlich befinden sich dörflich gemischte Nutzungen. Die Fläche des TG 2 wird derzeit als Parkplatz für diverse Veranstaltungen in der Gemeinde Agathenburg genutzt. Hier befinden sich nördlich und östlich ebenfalls dörflich gemischte Nutzungen. Auch hier ist das Gebiet im südlichen und westlichen Bereich durch Waldflächen geprägt.

Beide Teilgeltungsbereiche sind über die „Schulstraße“ und die Straße „Reitbahn“ erschlossen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt durch die Bundesstraße B 73 („Hauptstraße“). Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über die Bushaltestelle Agathenburg, Schulstraße in ca. 250 m Entfernung.



Abbildung 1: *Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (TG1 u. TG2) (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung*

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die Fläche des Plangebietes TG 1 wird als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Südlich und westlich der Fläche liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, das auch an das Plangebiet TG 2 angrenzt. Die B 73 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Teilbereiche des Planungsgebietes nicht getroffen.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

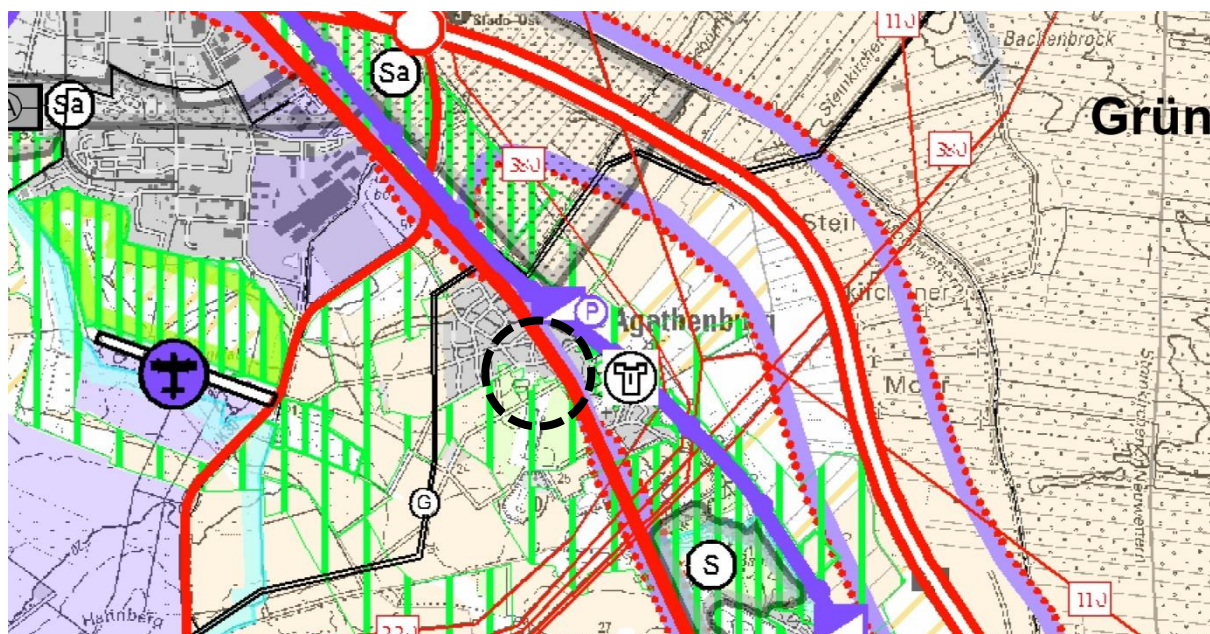


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz) des Plangebietes (o. M.)

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind regelmäßig nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet (TG 1) ist in der wirksamen Fassung (8. Änderung des FNP vom 2014) des FNP der Samtgemeinde Horneburg, entlang der „Schulstraße“ als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich mit der Mehrzweckhalle und dem Sportplatz wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus; Mehrzweckhalle, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sporthalle, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Feuerwehr sowie Flächen für Sportplatz. Ein kleiner, keilförmiger Teilbereich (TG 1) wird als Waldfläche dargestellt. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes überlagert teilweise die Flächen für den Gemeinbedarf. Im TG 2 wird eine punktuelle Darstellung als Parkplätze innerhalb der Waldfläche dargestellt.

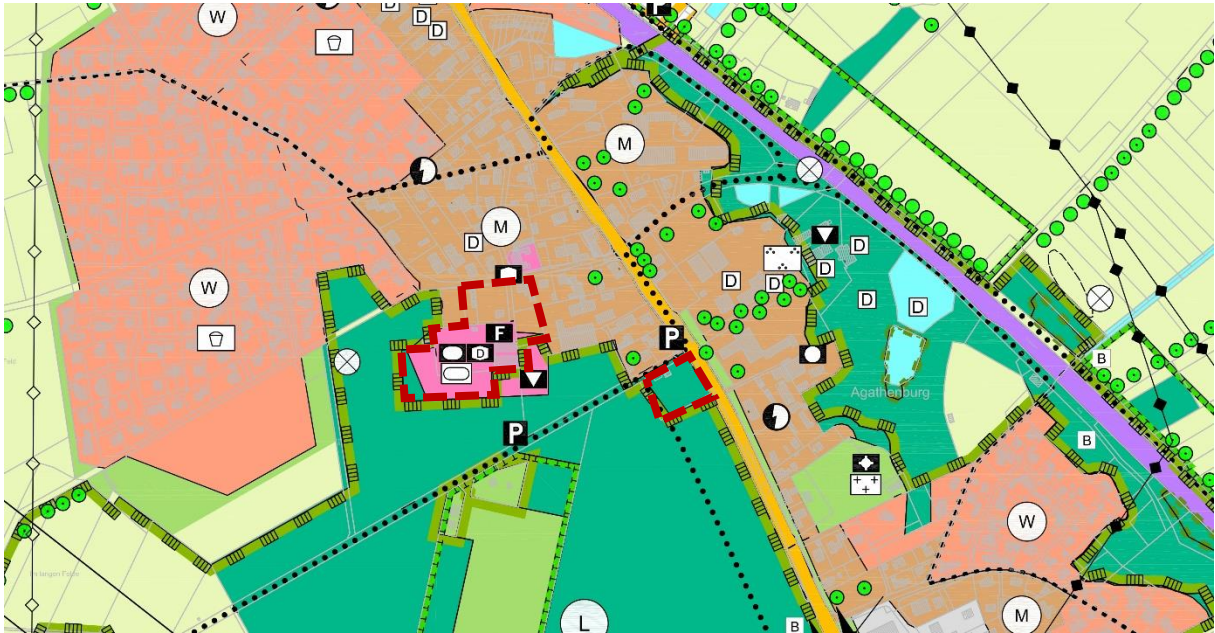


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.)

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen zwischen der Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und den Darstellungen im FNP vertretbar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Eine parallele Änderung des FNP ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich (TG 1) des Bebauungsplanes Nr. 15 a befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortskern“, der am 16.02.2017 rechtskräftig geworden ist. Gegen den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ ist ein Normenkontrollantrag gestellt worden. Das Nds. Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass der Bebauungsplan bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag nicht vollziehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan in dem laufenden Normenkontrollantrag für unwirksam erklärt wird. Die Gemeinde Agathenburg hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ aufzuheben.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 wiedergegeben, da sie entsprechend und zweckdienlich angepasst in den Bebauungsplan Nr. 15 a aufgenommen werden sollen.

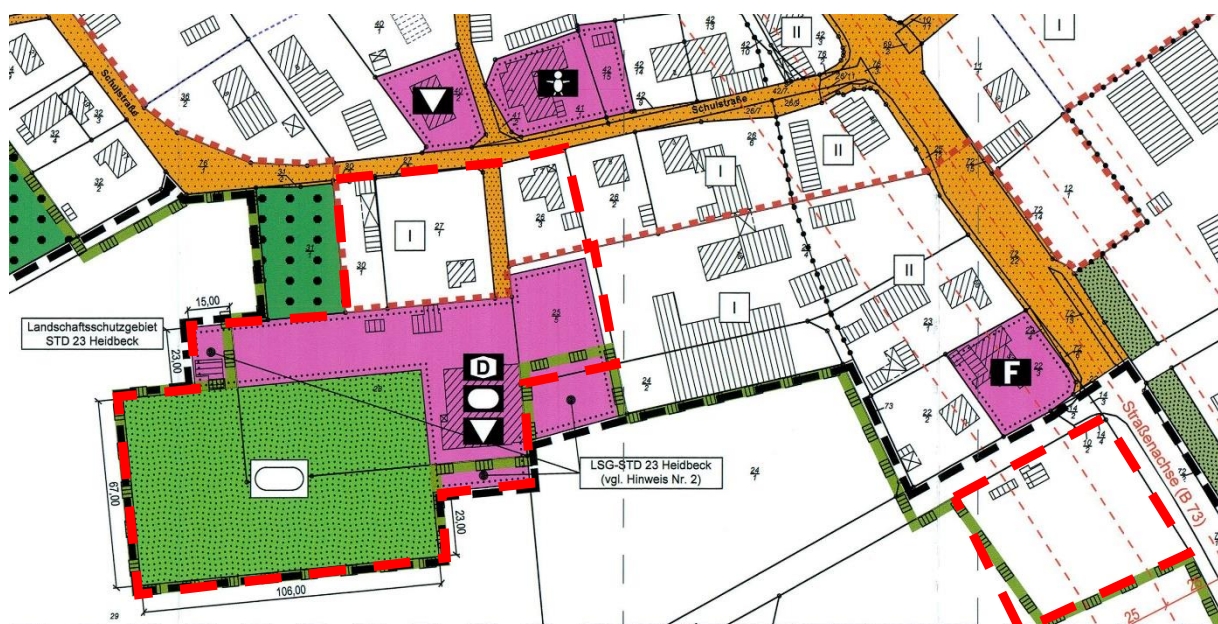


Abbildung 5: Ausschnitt aus den Bebauungsplan Nr. 15 mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Darstellung

Im TG 1 werden Flächen für den Gemeinbedarf, mit den Zweckbestimmungen „Dorfgemeinschaft / Mehrzweckhalle“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zuwegung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Fußballplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Für die Flächen entlang der Schulstraße werden keine Baugebiete festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nr. 15 umfangreiche Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden.

Der TG 2 befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) STD 23 „Heidbeck“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan, mit einem ergänzenden Hinweis aufgenommen, da sich die Flächen für den Gemeinbedarf teilweise innerhalb dieser Kennzeichnung befinden.

4.4 Fachplanerische Grundlagen

4.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) und den Sportplatz als Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope: Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation zu. Ein kleiner Teilbereich (0,1550 ha) ist als Waldflächen dargestellt und der Zielkategorie ZK2-069 zugewiesen: Entwicklung zu möglichst naturnahen, standortgerechten und strukturreichen sowie trockenen bis frischen Laub- oder Laubmischwäldern aus heimischen Baumarten.

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Horneburg wird zurzeit neu aufgestellt. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar. Der LP (Bestand Biotoptypen) kartiert Siedlungsbereich (X),

Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen (PS) und für einen kleinen Teilbereich Bodensaurer Buchenwald (WL). In der Karte Arten und Biotope wird das Teilstück als Herrschaftlicher Wald Agathenburg kartiert und hat eine erhöhte Bedeutung für Arten- und Biotopschutz. Der Bereich um das MZG hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, der nördliche Bereich ist ohne eine Bewertung. Das Plangebiet befindet sich zudem in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsleitungen sowie Straßen/Bahn/Landebahn. Der angrenzende Wald hat als Verbindungsgebiet eine zentrale Bedeutung sowie regionale (kreisintern) Bedeutung für den Biotopverbund.

4.4.2 Waldumwandlung

Für die Realisierung des MZG ist die Rodung einer kleinen Teilfläche des Waldrandes erforderlich. Hierfür wurde ein Antrag auf Umwandlung von Wald gestellt. Die Genehmigung von Wald in eine andere Nutzungsart (Parkplatz und Gebäudenebenflächen bzw. Freiflächen) ist inzwischen genehmigt worden. In diesem Zusammenhang ist auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPFB) erstellt worden, in dem sowohl die walddrechtlichen Belange als auch die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden. (siehe Anlage)

4.4.3 Artenschutz

Im TG 1 befand sich ein Baumbestand aus heimischen Arten sowie jüngere heimische Gehölze, die zur Errichtung des Mehrzweckgebäudes entfernt wurden. Hierfür wurde bereits ein erhöhter Wald-Ausgleich erbracht. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume sollen aber erhalten und durch neuen Gehölze ergänzt werden.

Im LPFB wurden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (Relevanzprüfung).

Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich getroffen.

Im Ergebnis wurde festgestellt:

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel und Fledermäuse beschränken.

Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fische, Reptilien, Meeressäuger) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und kann bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten (Flora)

Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.

Im weiteren Verfahren wird noch zu prüfen sein, ob die Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz in den Bebauungsplan sinnvoll erscheint, um den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

Anmerkung:

Der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde im Rahmen der Waldumwandlung erstellt und berücksichtigt nicht die neu hinzugekommenen Flächen bzw. den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a. Der LPFB wird daher im weiteren Verfahren ergänzt. Neue Erkenntnisse und Untersuchungen werden entsprechend berücksichtigt.

4.4.4 Natur- und Landschaft

Teilbereiche des Plangebiets im TG 1 (ca. 720 qm) sind als Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Heidbeck“ (LSG STD 23) ausgewiesen. In der Verordnung zum LSG STD 23 wird das Gebiet in Agathenburg als „Herrschaftlicher Wald“ beschrieben. Für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes wird in der Verordnung (§ 4 Nr.16) bereits die Möglichkeit einer Ausnahme vom Landschaftsschutz im Einvernehmen mit der UNB eingeräumt. Eine Freistellung und Abstimmung mit der UNB soll im weiteren Verfahren erfolgen.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete und gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.4.5 Kultur- und Sachgüter

Als örtliche Kulturgüter sind das Schloss Agathenburg und die örtlichen **Baudenkmale** zu bewerten, die allerdings durch die geplante Bebauung in keiner Weise erkennbar beeinträchtigt werden. Ein Verdacht auf **Bodenfunde** im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.4.6 Altlasten- und Ablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

4.4.7 Immissionsschutz

Lärmschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung eines neuen Mehrzweckgebäudes wurde eine Schalltechnische Untersuchung von T&H Ingenieure GmbH erstellt, um nachzuweisen, dass durch die Geräuschemissionen der maßgeblichen Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der 18. BImSchV, der Freizeitlärm-Richtlinie in Anlehnung an die TA Lärm an den umliegenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen eingehalten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden folgende Nutzungsvarianten untersucht:

- sonntägliche Fußballspiele innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Ruhezeit tags
- Veranstaltung Gruppenraum (Sitzung, Versammlung, Treffen), tags
- Veranstaltung Gruppenraum (private Partys), tags & nachts
- Veranstaltung Mehrzweckhalle (Fasching, Oktoberfest etc.), tags & nachts
- Veranstaltung am Backhaus Pizza-/Weinfest, überwiegend tags
- Veranstaltung am Backhaus wie die Backtage, überwiegend tags.

Darüber hinaus wurde ein Vergleich der geplanten Nutzung, mit der derzeit vorhandenen Nutzung der Mehrzweckhalle dargestellt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden mehrere Immissionsorte an jeweils 2 Gebäuden betrachtet. Hierbei sind für die Berechnungen auch Schallminderungsmaßnahmen zu Grunde gelegt worden.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Zusammenfassung:

„Die Berechnungen ergaben, dass durch die sonntäglichen Fußballspiele innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Ruhezeit tagsüber keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Es treten an den Wohnhäusern auch keine unzulässigen Spitzenpegel auf.“

„Für die tagsüber stattfindenden Veranstaltungen im Gruppenraum (Sitzung, Versammlung, Treffen) ergaben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber durch den Beurteilungspegel an allen Immissionsorten eingehalten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten sind tagsüber nicht zu erwarten.“

„Bei nächtlichen Veranstaltungen im Gruppenraum (private Partys) ergaben die Berechnungen, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gerade noch eingehalten werden kann. Darüber hinaus ergaben die Berechnungen, dass das nächtliche Spitzenpegelkriterium von 45 dB(A) + 20 dB(A) = 65 dB(A) ebenfalls gerade noch eingehalten werden kann.“

„Des Weiteren ergaben die Berechnungen für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle (Fasching, Oktoberfest etc.), dass die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium tagsüber eingehalten werden können. Nachts ist bei der Durchführung des Oktoberfestes am maßgebenden Immissionsort hingegen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium kann nachts gerade noch eingehalten werden. Das Oktoberfest ist im Sinne der TA Lärm /1/ bzw. Freizeitlärmrichtlinie 110/ als seltenes Ereignis zu werten. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse können nachts eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium für seltene Ereignisse kann ebenfalls eingehalten werden.“

„Bei den Veranstaltungen wie das Pizza- und Weinfest können die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten werden. Bei dieser Variantenbetrachtung wurde die Nachtzeit um bis zu eine Stunde hinausgeschoben.“

„Bei den Veranstaltungen wie die Backtage können die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten werden.“

„Im Rahmen des Gutachtens wurden auch Vergleichsberechnungen mit dem bestehenden Mehrzweckgebäude durchgeführt. Der Vergleich der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Nutzung ergab, gerade in der kritischen Nachtzeit, dass es bei den betrachteten nächtlichen Veranstaltungen im Planungsfall um bis zu 4 dB niedrigere Beurteilungspegel kommt. Bei den Spitzenpegeln ergeben sich sogar Verbesserungen um 9 dB. Dies liegt im Wesentlichen in den Wegfall der nordwestlichen Stellplatzreihe begründet.“

Im Bebauungsplan sind somit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm nicht erforderlich.

Störfall-Betrieb

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 58 Abs. 5 Nr. 1 Nds. Bauordnung (NBauO) innerhalb des Achtungsabstandes von 2.000 m von einem Betriebsbereich – Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittellager der Firma AGRAVIS Reifeisen AG in Stade. Demnach ist ein Gutachten gemäß § 58 Abs.5 Nr. 3 Satz 3 Nr. 1 NBauO eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG erforderlich, dass die Auswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes durchführen. Hierzu würde das Gutachten nach § 58 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 NBauO zur Ermittlung des angemessenen Abstandes, um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG von dem Büro für technische Überwachung und Beratung, Oldenburg, erstellt.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Zusammenfassung:

„Der Abstand zwischen dem Betriebsbereich der Firma AGRAVIS Raiffeisen AG, Ottenbecker Damm 4 in 21684 Stade und des geplanten Mehrzweckgebäudes Agathenburg, Zur Mehrzweckhalle 1, 21684 Agathenburg beträgt ca. 1 920 m. Der angemessene Abstand von ca. 215 m wird eingehalten...“

Weitergehende Untersuchungen oder Festsetzungen in diesem Zusammenhang sind zum jetzigen Stand der Planung nicht erforderlich.

5 Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen sowie des im Gebiet und seiner näheren Umgebung vorhandenen Bestands ist die Festsetzungen eines **Dorfgebietes** gemäß § 5 BauNVO oder eines **Mischgebietes** gemäß § 6 BauNVO im vorderen (bereits bebauten) Grundstücksbereich denkbar. Ebenfalls denkbar wäre der Verzicht auf die Festsetzung eines Baugebietes, so wie es der bisherige Bebauungsplan Nr. 15 vorsah, mit der Konsequenz, dass sich die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend § 34 BauGB aus der Umgebung ergäbe. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) soll im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Eine volle Ausnutzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) bis zur Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO im Dorfgebiet/Mischgebiet ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die GRZ soll sich sowohl am ländlich geprägten Standort und dem Maß der Verdichtung in der Umgebung orientieren. Das im Rahmen des § 17 Abs. 1 der BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird deshalb voraussichtlich nicht ausgeschöpft. Eine GRZ von 0,4 erscheint angemessen.

Vorgesehen ist zudem, die Zahl der **Vollgeschosse** mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festzulegen. Dies entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung im Plangebiet und stellt sicher, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Dorfgebiet/Mischgebiet ist geplant, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)** zu bestimmen. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, dass ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Eine differenziertere Betrachtung soll ggf. zwischen Baugrenzen und angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen.

5.3 Nutzungszweck

Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus / Mehrzweckhalle; Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Mit dem Ziel der Realisierung eines Mehrzweckgebäudes erfolgt die Festsetzung, ebenfalls wie im ursprünglichen Bebauungsplan, als **Flächen für den Gemeinbedarf**. Hier wird mit der

vorgesehenen Zweckbestimmung, die Voraussetzung für die Errichtung diesen Nutzungszwecken dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen geschaffen. Die vorhandenen Nebenanlagen (z.B. Sanitärgebäude) sollen dabei ebenfalls berücksichtigt werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden voraussichtlich Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude im weiteren Verfahren als örtliche Bauvorschriften aufzunehmen sein.

5.5 Grünordnung

Die vorhandenen Bäume und Waldflächen im Plangebiet sollen erhalten bzw. gesichert werden. Mit der Aufnahme entsprechender Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der Bäume können hier mögliche Beeinträchtigungen der Pflanzen vermieden werden.

5.6 Verkehrserschließung; Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet TG 1 und TG 2 können weiterhin über die Straße „Schulstraße“ bzw. über die Straße „Reitbahn“ erschlossen werden. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden. Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Die bestehende Erschließungssituation soll gesichert werden. Die als Parkplatz genutzte Fläche TG 2 soll ebenfalls gesichert und als private Stellplatzanlage festgesetzt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Die straßenseitigen, als auch die rückwärtigen Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet bereits angeschlossen. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Der bereits im Bestand vorhandene Sportplatz, soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gesichert werden.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Der Bestand in dem bislang unbebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Der noch vorhandene Wald als Biotop besonderer Bedeutung und einzelne erhaltenswerte Bäume als Biotope von allgemeiner Bedeutung sollen gesichert werden. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Vorbelastung nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Es besteht aktuell kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung und Erschließung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Waldflächen geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Mehrzweckgebäude wird lediglich leicht erweitert, es verbleibt ein Waldbestand als Eingrünung.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärm, sind bereits geprüft worden, weitergehende Schutzmaßnahmen müssen voraussichtlich nicht getroffen werden.

Das Plangebiet hat für die Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine allgemeine sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** nur eine geringe Bedeutung. Eine negative Auswirkung durch die Neuplanung wird nicht erwartet.

7 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

8 Flächenangaben

Das Plangebiet (TG 1 u. TG 2) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m² (ca.-Angaben)
Dorfgebiet	3.472
Gemeinbedarf	5.757
Straßenverkehrsfläche	312
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken)	3.565
Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)	7.087
Gesamtfläche	20.193

Die Planung wird von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Einvernehmen mit der Gemeinde Agathenburg ausgearbeitet.