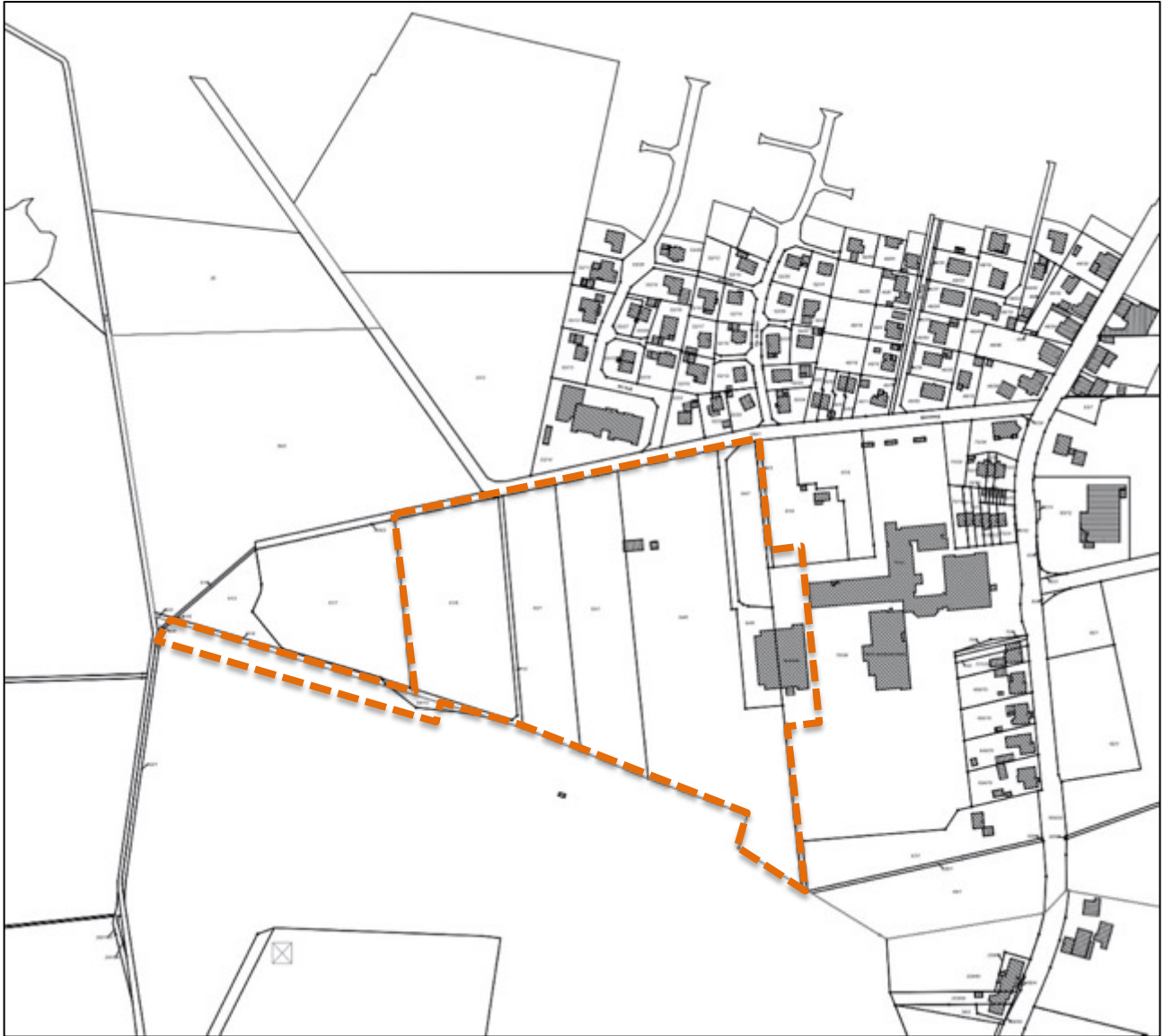


## Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“



Stand: ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: Januar 2023

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Planverfasser:  
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf .....	5
1.2	Planerarbeitung, Gutachten.....	6
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand. .</b>	<b>6</b>
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	8
2.3	Angaben zum Bestand .....	8
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014).....	12
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
3.4	Geltender Bebauungsplan .....	17
<b>4</b>	<b>Standortalternativen.....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
5.1	Fläche für Sport- und Spielanlagen .....	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.3	Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise .....	23
5.4	Private Grünflächen.....	23
5.5	Verkehrsflächen.....	24
5.6	Fläche für Wald .....	25
5.7	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung .....	26
5.7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
5.7.2	Eingriffs-Ausgleichs-Regelung / Externe Ausgleichsfläche .....	29
5.7.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	29
5.7.4	Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	30
5.8	Immissionsschutz sowie Altlasten und Kampfmittel .....	32
5.9	Ver- und Entsorgung .....	34
5.9.1	Oberflächenentwässerung .....	34
5.9.2	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	36
5.9.3	Brandschutz und Löschwasser .....	36

5.9.4	Abfallbeseitigung.....	36
<b>5.10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Änderung bestehender Bebauungspläne .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben, Billigung .....</b>	<b>38</b>
<b>7.1</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>38</b>
<b>7.2</b>	<b>Kostenangaben .....</b>	<b>38</b>
<b>7.3</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>38</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP 2017 .....	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 .....	11
Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Harsefeld, Stand der Änderung: 9. März 2017 .....	14
Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Harsefeld, Stand 30.05.2022 (Teilfläche 4).....	15
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 21 "Sportplatz Ahlerstedt" .....	18
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 21 a "Sporthalle Ahlerstedt" .....	19
Abbildung 7: Geltungsbereichsübersicht der Bebauungspläne .....	20
Abbildung 8: Lageplan Kompensationsfläche Bebauungsplan Nr. 48 .....	30

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt mehrfach geändert, § 73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich und ersetzt die bestehenden Bebauungspläne Nr. 21 „Sportplatz Ahlerstedt“ und Nr. 21 a „Sporthalle Ahlerstedt“ vollständig.

Der Rat der Gemeinde Ahlerstedt hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ für das Gebiet westlich des Büntweges und östlich der Aue zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 28. September 2021 in Ahlerstedt statt. Der interessierten Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis zum \_\_.\_\_.20\_\_ während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am \_\_.\_\_.20\_\_ ortsüblich mit Abdruck in den Aushangkästen der Gemeinde Ahlerstedt bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 48 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am \_\_.\_\_.20\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am xx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Gemeinde Ahlerstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am \_\_.\_\_.20\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am \_\_.\_\_.20\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## **1.2 Planerarbeitung, Gutachten**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Vermessungsbüro Hesse aus Buxtehude bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand von Mai 2021.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner Part GmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- FNP Samtgemeinde Harsefeld vom 30.05.2022
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 17. Februar 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm 2013 (Neubekanntmachung vom 19. Oktober 2017)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ – vom 28.11.2022 (Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Estorf)
- Biotopverbund Auetal mit kleinen Nebenbächen und -Gräben“ Baubeschreibung SPE-Fläche C / „Renaturierung Kahlbuschgraben“ – vom 28.11.2022 (Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Estorf)
- Bodengutachten – Prüfbericht, August 2018
- Entwässerungsgutachten, September 2022
- Stellungnahme zu den zu erwartenden Lichtimmissionen, April 2022
- Schalltechnische Untersuchung, November 2022

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand**

### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinde Ahlerstedt weist kontinuierlich ein positives Bevölkerungswachstum auf. Im Jahre 2018 lebten 5.374 Einwohner/innen (Stichtag 30.06.2018) in der Gemeinde Ahlerstedt. Für die Gemeinde Ahlerstedt gelten aufgrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft erhöhte Anforderungen zur Sicherung der allgemeinen Daseinsvorsorge.

Dazu gehören sowohl der bedarfsgerechte Ausbau der technischen als auch der sozialen Infrastruktur. Für viele Einwohner/innen ist daher eine aktive Vereinstätigkeit für das Zusammenleben in der Gemeinschaft sowie dem sozialen Wohlbefinden der Einwohnerschaft von großer Bedeutung.

Die ortsansässige Spielvereinigung „SV Ahlerstedt/Ottendorf e.V.“ möchte daher seine östlich der Zevener Straße (L124) gelegene Sportanlage erweitern. Damit möchte der Sportverein auf die bisherige Entwicklung des Vereins und den daraus resultierenden (Flächen-)Bedarf reagieren. Da der Verein kontinuierlich einen regen Zulauf zu verzeichnen hat und u.a. im Spielbetrieb der Landes- und Oberliga beteiligt ist, ist es entscheidend, dass der Verein auch zukünftig ein attraktives und bedarfsgerechtes Angebot mit ausreichenden Kapazitäten für alle Mannschaften zur Verfügung stellen kann.

Aufgrund der starken Fußballsparte des Vereins sind die beiden vorhandenen Sportplätze sowie die dafür notwendigen Umkleidekabinen sehr stark beansprucht, so dass es häufig auch zu Überschneidungen beim Trainings- und Spielbetrieb kommt. Um die Plätze und Anlagen der Spielstätten zu entlasten und vor allem die terminliche Koordination der Trainings- und Spielzeiten optimieren zu können, ist die Einrichtung weiterer Plätze und Umkleidekabinen zwingend erforderlich. Neben der bestehenden Sporthalle ist daher eine neue Umkleidekabine sowie westlich der bestehenden Sportplätze, auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, eine weitere Spielstätte in Form eines Kunstrasenplatzes geplant.

Die Erschließung der Anlage soll zukünftig auch nach wie vor auf den nördlichen Teil der Sportanlage, im Bereich des verlängerten Buntweg, konzentriert werden, an welchem sich auch in östlicher Richtung das Schulzentrum (Grundschule Ahlerstedt und Schule am Auetal) mit Sporthalle, die Schwimmhalle und die Spielstätten des Tennisclubs „TC Auetal Ahlerstedt e.V.“ befinden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 a „Sporthalle Ahlerstedt“ nur eine vergleichsweise ungenaue Verortung innerhalb des Sportzentrums aufweist und nicht auf einer digitalen Kartengrundlage angefertigt wurde, hier jedoch der Neubau der Umkleidekabine errichtet werden soll und sich darüber hinaus der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Sportplatz Ahlerstedt“ im Westen anschließt, soll zukünftig der Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ beide bestehenden Geltungsbereiche vollständig aufheben und durch einen gemeinsamen Bebauungsplan ersetzen. Dadurch kann ein zusammenhängender und klar definierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der flächendeckend und gebündelt die Zulässigkeit der Nutzungen im vorhandenen Bereich definiert und reglementiert.

Im Zusammenhang mit der o.a. Sportplatzenerweiterung soll durch die Bebauungsaufstellung der westlich angrenzende Bereich um das Gewässer der Aue renaturiert werden. Hierfür werden die Fläche entlang des Kahlbuschgrabens mit aufgenommen, um den Graben zu renaturieren.

Die Erweiterung der gesamten Sportplatzanlage trägt damit dem in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Ziel zur Berücksichtigung der „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen [...] sowie die Belange [...] von Sport, Freizeit und Erholung“ Rechnung.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterungsmaßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich.

## 2.2 Geltungsbereich

Der rund 7,0 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ befindet sich im Südwesten des Hauptortes Ahlerstedt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 21a, die überplant werden, sowie ein westlich angrenzender Erweiterungsbereich für den Kunstrasenplatz. Zudem wird über den Bebauungsplan im Westen entlang des bestehenden Kahlbuschgrabens eine Fläche gesichert, um den Graben zu renaturieren. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straßenverkehrsfläche „Büntweg“ und im Osten von der Schule am Auetal, der Grundschule Ahlerstedt und der Schwimmhalle begrenzt. Südlich grenzt der Geltungsbereich an ein Waldgrundstück sowie westlich an eine Landwirtschaftsfläche an.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Flurstück 299/1 und 299/2,
- im Osten vom Flurstück 64/3, 67/8 und 70/38
- im Süden vom Flurstück 54/5 und der landwirtschaftlichen Fläche sowie
- im Westen vom Flurstück 61/1 und 152/1.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ahlerstedt, Flur 3,

- die Flurstücke 54/13 (tlw.), 61/2, 61/8, 62/1, 63/1, 64/3 (tlw.), 64/6, 64/7, 64/8, 67/8 (tlw.) und 70/38 (tlw.)
- sowie
- das Flurstück 299/1 (tlw.) als öffentliche Verkehrsfläche.

## 2.3 Angaben zum Bestand

Die Siedlungsstruktur Ahlerstedts wird überwiegend durch eine kleinteilige und offene Bebauung geprägt. Ortsbildprägendes Merkmal ist eine Siedlungsstruktur, die sich durch eine Reihendorfbebauung entlang vorhandener Straßen mit kleinen, rückwärtigen Wohngebieten und z.T. dazwischen liegenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auszeichnet. Das Zentrum des Ortes stellt der Bereich in der Umgebung des Gemeindebüros dar. In näherer Umgebung dazu befindet sich aufgrund der gemischten Nutzung, die durch Wohnen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie vereinzelt Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Betriebe geprägt ist, der funktionale Schwerpunkt des Ortes.

Das bereits als Sportplatz ausgewiesene Gebiet weist typische Nutzungen eines Sportzentrums auf. Dazu zählen neben zwei Sportplätzen inmitten des Plangebietes weitläufige Grün- und Freiflächen, die die Sportanlagen umgeben. In Richtung Norden befinden sich begrünte Lärmschutzwälle sowie im Süden eine eingegrünte und naturnahe Retentionsfläche. Bauliche Anlagen i.S.e. Sport- und Umkleidehalle befinden sich im Osten des Plangebietes sowie in Form eines Geräteraums im nördlichen Teilbereich. Umgeben ist der Geräteraum von einer Stellplatzanlage, die über den Büntweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.



Das bislang unbebaute Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist ebenfalls über den „Büntweg“ und darüber hinaus an die Zevener Straße (L124) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine fußläufige Verbindung wird über die Grünflächen in östlicher Richtung sichergestellt. Aufgrund der Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die rückwärtige Fläche derzeit nur indirekt durch Straßen erschlossen. Die Landwirtschaftsfläche wird intensiv genutzt und ist daher ohne hochwertige ökologische Funktion.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Teilfläche eines Intensivgrünlandes in das Plangebiet einbezogen. In diesem befindet sich der Kahlbuschgraben, welcher derzeit mit gradlinigem Grabenprofil und steilen Ufern im Bestand vorhanden ist.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008) vom 30. Januar 2008, zuletzt geändert am 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378) und in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade (RROP 2013) vom 8. Januar 2015, zuletzt geändert am 19. Oktober 2017, dargelegt.

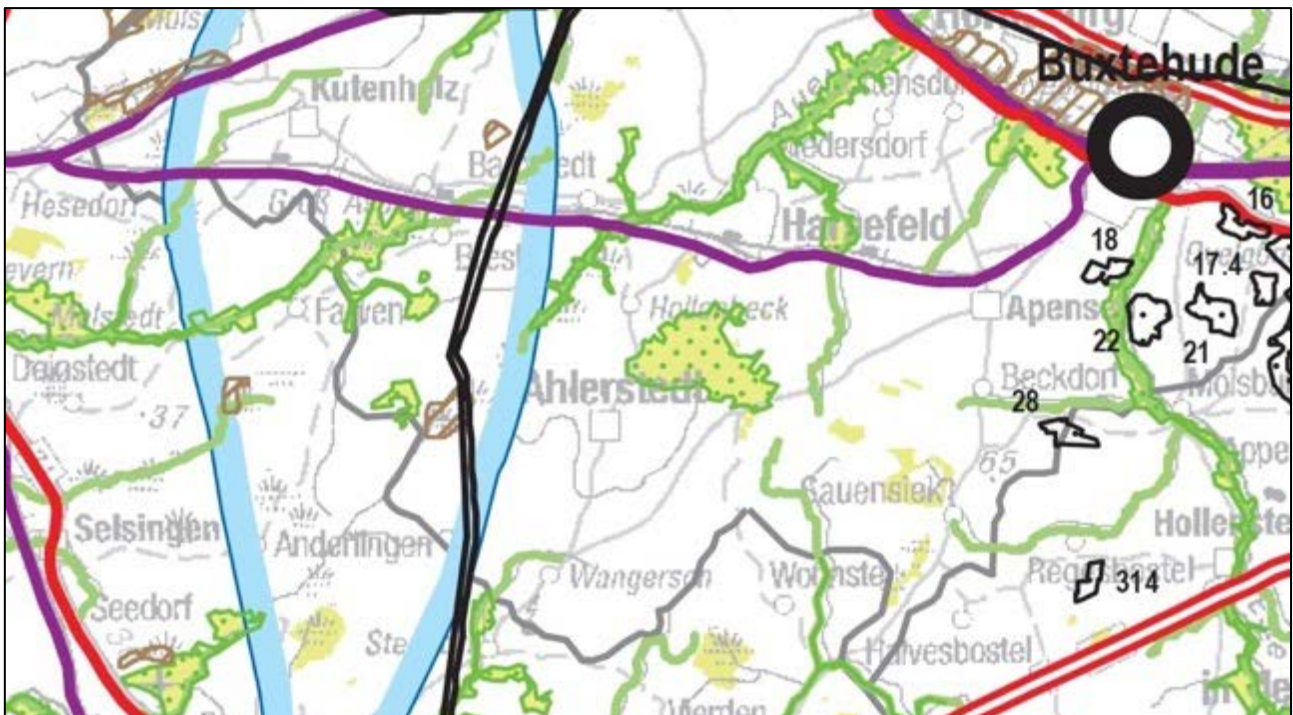


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 sind für die Gemeinde Ahlerstedt auf dieser Maßstabsebene keine zeichnerischen Darstellungen getätigt worden. Auf Basis des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen stuft das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade die Gemeinde Ahlerstedt als Grundzentrum ein.

Im RROP 2013 befindet sich die Fläche des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dem zentralen Siedlungsgebiet und dem Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ in westlicher Richtung. Durch

die grobe Maßstäblichkeit des RROP von 1:50.000 existiert keine flächenscharfe Abgrenzung zwischen dem zentralen Siedlungsbereich und dem vorgenannten Vorranggebiet, sodass der westliche Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans im Grenzbereich liegt.

Gemäß der textlichen Darstellung des RROP 2013 sind Vorranggebiete Natur und Landschaft von raumbedeutsamen Maßnahmen freizuhalten. „Die Vorranggebiete Natur und Landschaft beinhalten eine Pufferzone, die sich nach den realen örtlichen Gegebenheiten sowie der naturschutzfachlichen Wertigkeit und dem damit verbundenen Schutzzweck richtet. Sollen diese Pufferzonen für die Siedlungsentwicklung ausnahmsweise beansprucht werden, ist eine aktuelle naturschutzfachliche, städtebauliche und demographische Bewertung vorzusehen. Planungen und Maßnahmen sind auf ihre Verträglichkeit mit der Kernzone des Vorranggebietes zu prüfen.“ Obwohl es sich im vorliegenden Fall nicht um eine hochbauliche Siedlungsentwicklung, sondern um die geplante Anlage eines Sportplatzes handelt, wurde im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Harsefeld eine ausführliche Bewertung und Darstellung der o.g. Sachverhalte vorgenommen. Diese Inhalte wurden dadurch der Abwägung zugänglich gemacht. Die Bewertung kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass die raumordnerischen Ziele des Vorranggebietes Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung nicht konterkariert werden. Die naturschutzfachlichen Festsetzungen zu Gunsten von Natur und Landschaft des gegenwärtigen Bebauungsplans leisten vielmehr einen Beitrag zur Zielerreichung und verbindlichen Zielumsetzung.

Darüber hinaus ist im RROP die Landesstraße L124 (Stader/Zevener Straße) als Straße mit regionaler Bedeutung definiert. Entlang der Landesstraße wird der Bereich zwischen der Kakerbecker Straße und der Zevener Straße als Versorgungskern (zentraler Versorgungsbereich) von Ahlerstedt gekennzeichnet. Der Gemeinde Ahlerstedt kommen als Grundzentrum keine Schwerpunktaufgaben zu.

Für das Gebiet der Samtgemeinde Harsefeld und der Gemeinde Kutenholz übernimmt Harsefeld als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion die Versorgung mit weiterführenden Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Kultur und Freizeit. Der Gemeinde Harsefeld kommt zudem die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (gem. RROP 2013 2.1.10) zu und ist darüber hinaus Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (gem. RROP 2013 2.1.05).

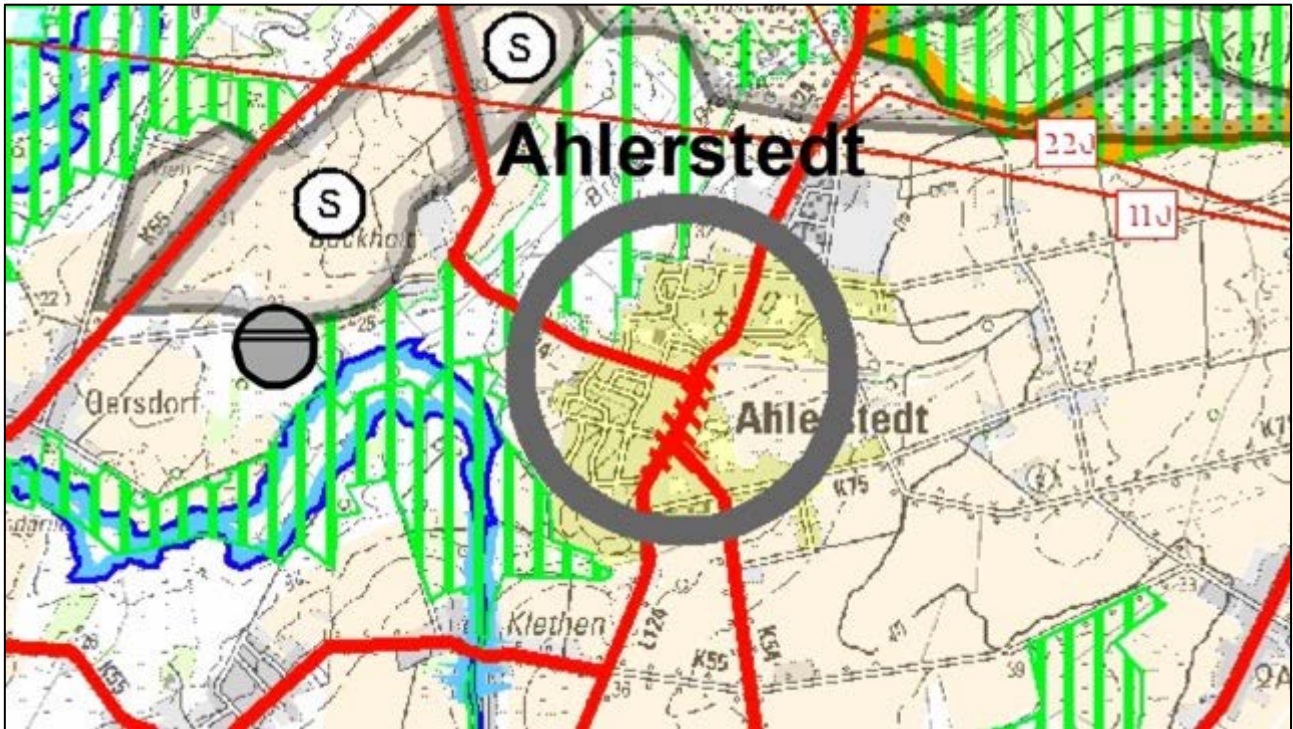


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013

Hinsichtlich des Planungszwecks der Erweiterung der Sportanlage sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In den Siedlungsbereichen sollen Freiflächen als Teile von Natur und Landschaft und Einrichtungen für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geschaffen werden. Negative Auswirkungen der Sportanlagen auf die Wohnnutzung sollen grundsätzlich durch gliedernde und gestalterische Maßnahmen vermieden werden. (RROP G 2.1. 11)
- Die Ortsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet werden. (RROP G 2.1. 12)

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Plangebiet befindet östlich eines Gewässerabschnittes der Aue in dem ein Überschwemmungsgebiet per Verordnung erlassen wurde und in dem sogenannte HQ100-Ereignisse zu erwarten sind.

Durch den Abstand des Plangebietes von rund 150 m zur äußeren Grenze des Überschwemmungsgebietes sind beidseitig keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren, u.a. durch Festsetzung von priv. Grünflächen sowie Pflanzbindungen.

Die geplante Erweiterung der Sportanlage steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung dementsprechend nicht entgegen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird bereits die vorhandene Freiflächennutzung des Sportplatzes von Osten (bestehend) nach Westen (geplant) weiterentwickelt. Das Erfordernis dieser Entwicklung ergibt sich aus dem konkreten Planungsanlass. Die geplante Sportplatzerweiterung kann aufgrund der Agglomeration der Spiel- und Sportstätten nur sinnvoll im Anschluss an die bestehenden Sportplätze, Turn- und Schwimmhallen erfolgen. Durch die Entwicklung des neuen Sportplatzes in direkter Lage zu den bestehenden Sportplätzen können Synergieeffekte wie etwa die gemeinsame Nutzung der Umkleidekabinen genutzt werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Sportplatzes soll zusätzlich auch der Neubau der Umkleidekabinen erfolgen, der sich sinnvollerweise ebenfalls nur an den bestehenden Sportanlagen angliedern kann.

Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine besonderen, neuen Mehrverkehre, so dass die Lage durch kurze Wege geprägt ist, die den Fuß- und Radverkehr fördern. Aus verkehrlicher Sicht kann die hier vorhandene Erschließung genutzt werden.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014)**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade vom 26. Januar 2015 wird die Gemeinde Ahlerstedt der Harsefelder Geest zugeordnet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich verschiedene Biotop. Im Süden sind ein Wald verortet, der als Biotop mit sehr hoher Bedeutung eingestuft wurde, und die dazugehörigen Wiesenflächen, die als Biotop mittlerer Bedeutung gekennzeichnet sind. Südöstlich grenzt eine kleine Fläche an das Plangebiet an, die als Biotop mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen ist und ein Regenrückhaltebecken beinhaltet. Nördlich und südwestlich befinden sich Biotop mit eingeschränkter Bedeutung. Westlich angrenzend befindet sich das Gebiet HG-032, welches mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz gekennzeichnet ist.

Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes befindet sich das Plangebiet in Landschaftsbildeinheiten mit geringer Bedeutung. Der südlich angrenzende Wald ist als naturnah wirkendes Biotop gekennzeichnet und wird durch Wallhecken ergänzt. Darüber hinaus befinden sich in westlicher Richtung sonstige besondere Naturobjekte, die nicht näher definiert sind. Die Kirche zu Ahlerstedt ist als Bau- und Denkmal gekennzeichnet, das sich bedeutend auf das Landschaftsbild der Gemeinde auswirkt. Das Plangebiet wird insgesamt vollständig als Siedlungsbereich dargestellt.

Das nächstgelegene Biotopverbundsystem verläuft deckungsgleich im Westen mit dem Arten und Biotop Gebiet HG-032 und stellt die Fläche als Gebiet mit zentraler Bedeutung für den Feuchtbiotopverbund (Kerngebiete = WBV-KG) dar.

Die Fläche befindet sich unmittelbar im Zielkategoriegebiet 1 (Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotop und/oder mit zentraler

Bedeutung für den Biotopverbund). Zudem ist der südlich angrenzende Wald als Gebietsteil mit sehr hoch bedeutsamen Biotoptypen ausgewiesen. Umgeben ist das Siedlungsgefüge Ahlerstedts von Flächen, die dem Zielkategoriegebiet 4 (ZK4-050: Umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter) zugeordnet sind.

Außerdem ist das Plangebiet als Gebiet ausgewiesen, welches die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG pot) erfüllt.

Unter dem Kapitel „Anforderungen an die Bauleitplanung“ gilt es, die naturschutz- und landschaftsgerechte Einbindung von Ortsrändern in die freie Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Viele der in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baugebiete sind nur unzureichend in die Landschaft eingebunden, so dass zahlreiche Orte einer Verbesserung der Ortsrandgestaltung bedürfen. Vorgabe in Bebauungsplänen ist daher eine landschaftsgerechte Eingrünung im Rahmen von Festsetzungen neu ausgewiesener Baugebiete mit einheimischen Gehölzarten.

Neu geplante Wohn- und Gewerbegebiete, aber auch Einzelgebäude sind unter besonderer Berücksichtigung von heimischen Strauch- und/oder Baumhecken, großkronigen Einzelbäumen und anderen naturnahen Siedlungsbiotopen (z.B. naturnahe Stillgewässer, naturnahe Gras- und Staudenfluren) möglichst umfassend einzugrünen. Dies gilt insbesondere auch gegenüber der freien Landschaft. Da die Ortsrandeingrünung ein wichtiger Bestandteil der Anforderungen für die Bauleitplanung darstellt, soll ebenfalls die Sportanlage mit einer umfangreichen Eingrünung geplant werden, um dem o.g. Ziel gerecht zu werden.

Eine weitere Spezifizierung von Zielen oder Maßnahmen erfolgt hier nicht.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet gilt die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Harsefeld in der Fassung vom 30. Mai 2022.

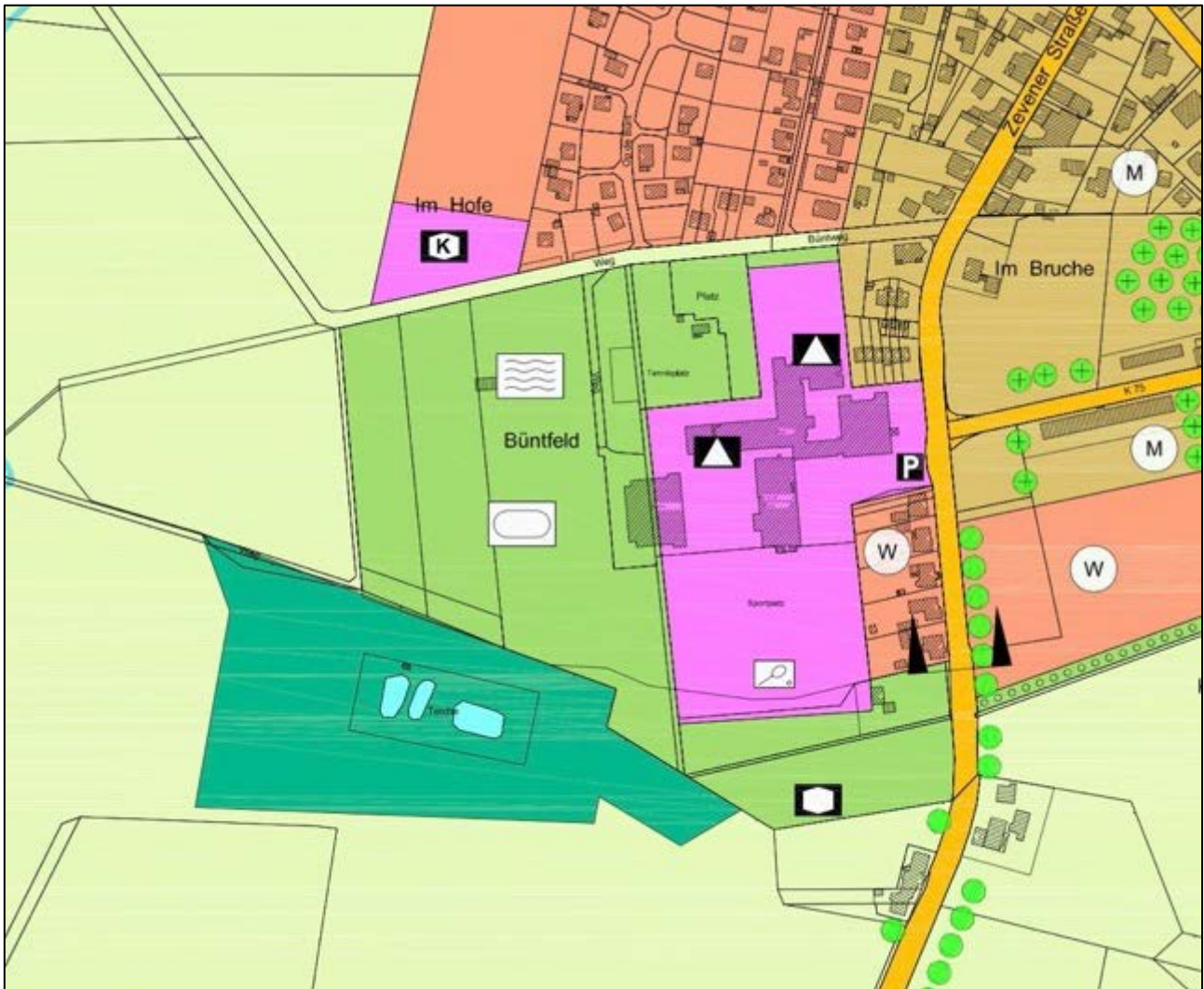


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Harsefeld, Stand der Änderung: 9. März 2017

Das Plangebiet befindet sich im Teilbereich 4 der 22. Änderung des FNP. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz dargestellt. Die westliche Fläche ist im Flächennutzungsplan von 2017 als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Außerdem sind im Teilbereich 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Norden befinden sich an das Plangebiet angrenzend neben einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) weitere Wohnbauflächen. Im Osten grenzen weitere öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Badeplatz, Freibad sowie weitere Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz Schule an. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Wald dargestellt. Im Westen schließen weitere Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft an.



Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Harsefeld, Stand 30.05.2022 (Teilfläche 4)

In der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Harsefeld, wird auch die perspektivische Entwicklung mehrerer Teilflächen innerhalb des Ahlerstedter Gemeindegebietes dargestellt. Dazu gehört auch die Ausweisung neuer, bedarfsgerechter, Sportflächen, die hier als Teilfläche Nr. 4 Eingang in die Flächennutzungsplanänderung finden. Nach Absicht der Samtgemeinde Harsefeld und der Gemeinde Ahlerstedt sieht diese für den westlichen Teil des Geltungsbereichs die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Mit der Ausweisung weiterer Sportflächen soll die notwendige und bedarfsgerechte Erweiterung der am Standort bereits existierenden sportlichen Nutzungen und Infrastrukturen planungsrechtlich vorbereitet und ermöglicht werden. Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergibt sich unter anderem aus dem Ziel der Eingrünung der Anlage zur freien Landschaft. Darüber hinaus soll der Änderungsbereich der Teilfläche Nr. 4 entsprechend der Zielsetzungen des Vorranggebietes Natur und Landschaft als Bestandteil des Kerngebietes des regionalen Feuchtbiotopverbundsystems „Auetal mit kleineren Nebenbächen und -gräben sowie Lühe und Lühebogen“ entwickelt werden. Hierzu sind in den nach Süden und Westen orientierenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, typische Aue-Biotoptypen der naturnahen Tieflandbäche (zum Beispiel Erlen- und Eschenwälder der Auen- und Quellbereiche, feuchte Hochstaudenfluren sowie naturnahe, nährstoffreiche Stillgewässer) zu entwickeln. Die sich nach Westen und Süden orientierenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Entwicklung einer Vernetzungsstruktur, in der das vorhandene Fließgewässer zu renaturieren und die übrigen Flächen als typische Aue-Biotoptypen der naturnahen Tieflandbäche zu entwickeln sind.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Harsefeld sowie der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ der Gemeinde Ahlerstedt wurden die bislang durch den Landkreis Stade angebrachten Bedenken planerisch aufgenommen und weiterentwickelt. Neben einer engen Abstimmung innerhalb der beiden Verfahren und Einbeziehung aller zum betrachteten Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung wurden die vorgenannten Darstellungen der Teilfläche Nr. 4 der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Bebauungsplan mit seinen zukünftigen Festsetzungen widerspricht nicht den Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung des regionalen Feuchtbiotopverbundsystems weichen geringfügig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Die südlichen Maßnahmenflächen werden nicht übernommen, dafür wird die westliche Fläche erweitert. Dies ist dadurch zu begründen, dass es sich bei der südlichen Fläche aus dem Flächennutzungsplan um ein Waldbiotop handelt, welches bereits einen hohen ökologischen Wert aufweist. Der Kahlbuschgraben im Westen hat bislang keinen hohen ökologischen Wert und soll daher im Sinne einer zusätzlichen Kompensation renaturiert werden. Die Flächen des Kahlbuschgrabens mit einer Gesamtgröße von ca. 0,3 ha sind in hohem Maße für eine Aufwertung von Natur und Landschaft und zur Steigerung der Funktionen der natürlichen Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden sowie den Biotopverbund im Auetal geeignet.

Bei der Renaturierung des Kahlbuschgrabens handelt es sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Sportzentrum Am Auetal“. Vielmehr dient das Vorhaben dem Zweck die raumordnerischen Konflikte (Grenzbereich mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft) beizulegen sowie den angestrebten Feuchtbiotopverbund gemäß Landschaftsrahmenplan zu fördern.



### 3.4 Geltender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ gelten die Bebauungspläne Nr. 21 „Sportplatz Ahlerstedt“ und Nr. 21 a „Sporthalle Ahlerstedt“.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Sportplatz Ahlerstedt“ setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Zusätzlich gibt es im Norden und Osten einen Teilbereich, der als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt ist. Dazu werden Aussagen zu den baulichen Anlagen in Form einer Baugrenze, das bestimmende Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossfläche, Traufhöhe, Anzahl der Vollgeschosse) sowie die Bauweise bestimmt. Zusätzlich befindet sich nördlich eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze. Im Norden, entlang des Büntweges, befinden sich zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Für diese Flächen ist ein bepflanzter Lärmschutzwall vorgesehen. Im Süden ist ein Retentionsbecken festgesetzt, welches durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgeben ist. Im Südosten befindet sich eine Fläche für Wald.

Der Bebauungsplan Nr. 21 a „Sporthalle Ahlerstedt“ überlagert z.T. den Bebauungsplan Nr. 21 und setzt für diesen Bereich fast flächendeckend eine Fläche für Sport- und Spielanlagen fest. Der Bebauungsplan dient der Errichtung der Sporthalle, im Anschluss an das Schulzentrum im Osten. Dazu werden Regelungen zur Geschossfläche, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Traufhöhe sowie Aussagen zur Bauweise getroffen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im westlichen Bereich wird neben dem Bereich für die geplante Sportplatzerweiterung auch eine Fläche für die Renaturierung des Kahlbuschgrabens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

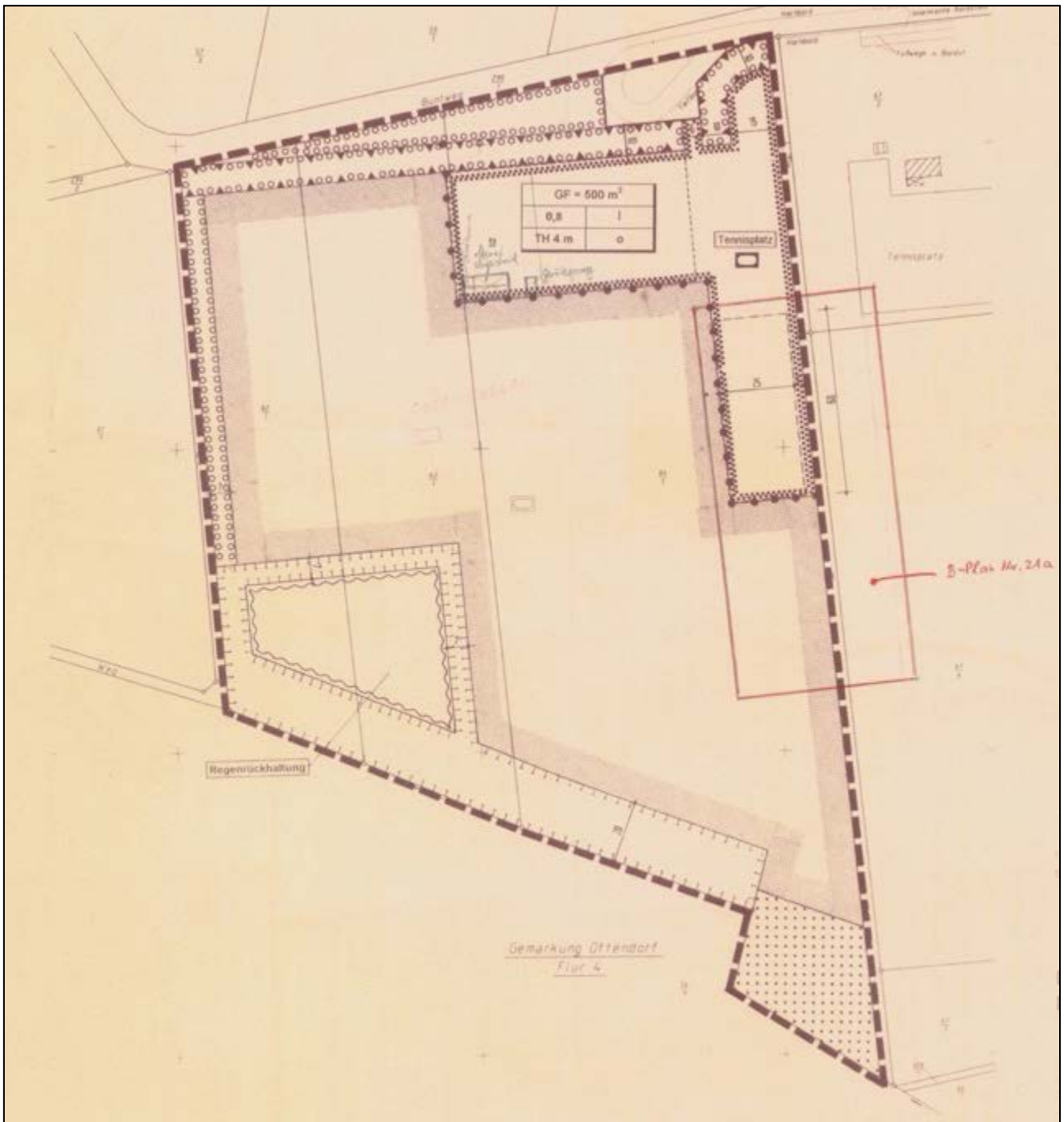


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 21 "Sportplatz Ahlerstedt"

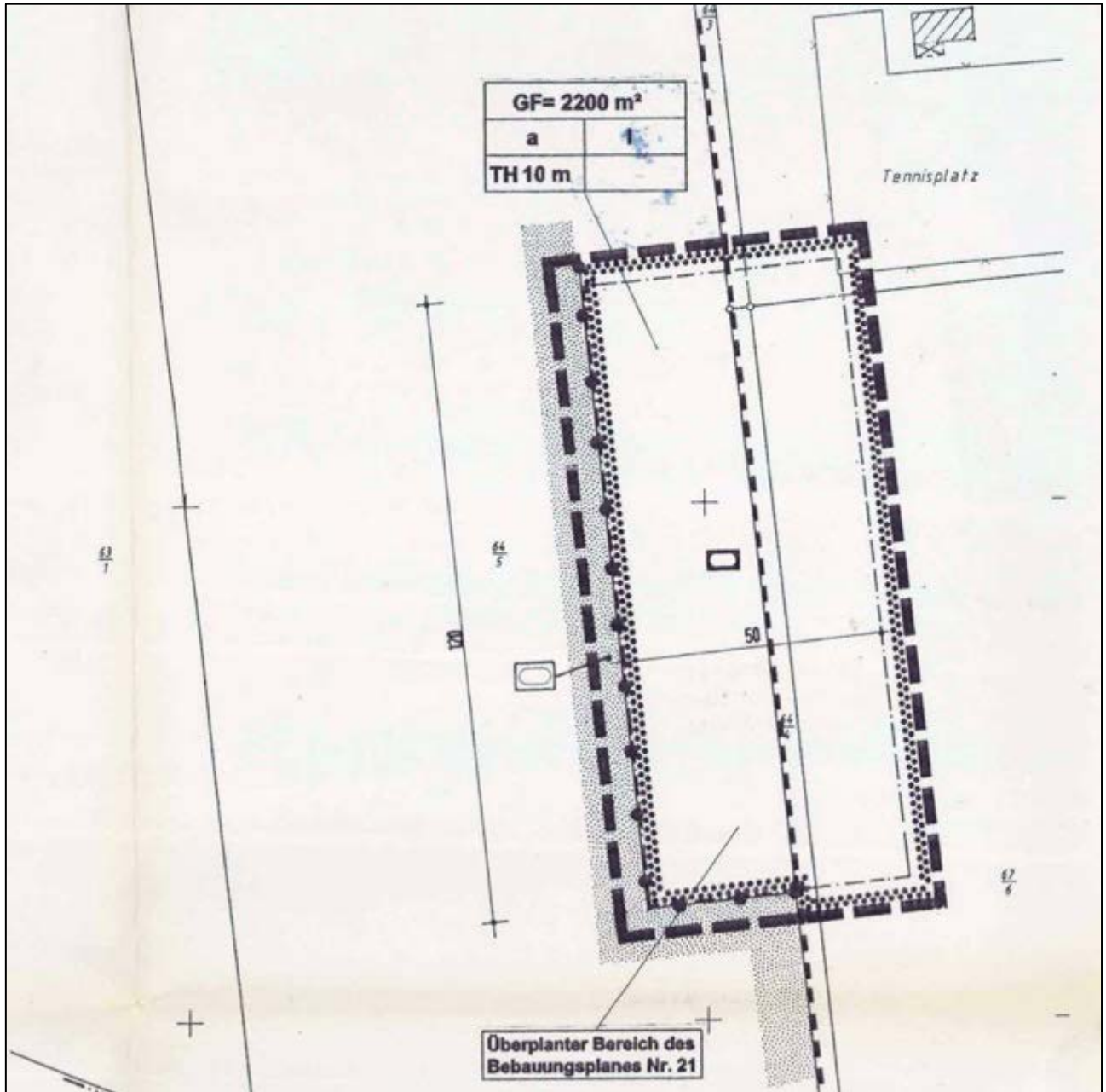


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 21 a "Sporthalle Ahlerstedt"



Abbildung 7: Geltungsbereichsübersicht der Bebauungspläne

## 4 Standortalternativen

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wurde in Bezug auf die Erweiterung des Sportzentrums eine Standort- und Variantenprüfung durchgeführt. Dazu wurden unter verschiedenen Gesichtspunkten die Standortvor- und nachteile gegeneinander abgewogen. Darunter zählen neben der Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, des Natur- und Landschaftsschutzes (wie Schutzgüter), auch die Themen Immissionsschutz und Waldabstand. Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Sportplatzfläche war die Nähe zum Ortszentrum Ahlerstedt (Zentralität) sowie die direkte Erreichbarkeit und vorhandene Erschließung. Ein wichtiger Aspekt stellt zudem die unmittelbare Nähe zu bestehenden sportlichen Infrastrukturen (Sportplätze, Sporthalle, Vereinsheim mit den notwendigen Umkleidekabinen) dar. Bei der Standortsuche konnten darüber hinaus nur Flächen berücksichtigt werden, auf die die Gemeinde Ahlerstedt einen Flächenzugriff hat (bzw. Eigentümerin ist) und die Flächengröße grundsätzlich den Vorgaben des DFB für den Landesligabetrieb entspricht.

Aufgrund dieser Merkmale wurde der Ortsteil Ahlerstedt nach geeigneten Flächen untersucht. Grundsätzlich überzeugt der Standort am Auetal jedoch aufgrund der sportlichen Vorprägung und der flächendeckenden Sportstättenauswahl (Fußball, Tennis, Sporthalle, etc. mit ergänzenden Räumlichkeiten). Eine Erweiterung einer Spielfläche eignet sich, sowohl aus sportlicher als auch städtebaulicher Sicht, am ehesten im direkten Anschluss an bestehende Sportanlagen. Die dadurch entstehenden Synergieeffekte (gemeinsame Nutzung von Umkleidekabinen, flexible Bespielbarkeit aufgrund unterschiedlicher Mannschaftsgrößen sowie grundlegende Erreichbarkeit der Sportstätten hinsichtlich Parkplätze) können dadurch optimal genutzt werden. Die Sportplatzerweiterung am Auetal weist eine hohe Zentralität in Ahlerstedt auf und ist verkehrsgünstig über die Stader und Zevener Straße zu erreichen. Die Schutzgüter sind nur unwesentlich durch die Vorprägung der bestehenden Sportanlage beeinträchtigt, jedoch befindet sich der Erweiterungsbereich in einem Gebietskonflikt mit „naturnahen, strukturreichen und durchgängigen Flusstälern“ sowie einem potenziellen Naturschutzgebiet. Der Niederungsbereich der Aue zeichnet sich in der Nähe der Erweiterungsfläche jedoch nicht als naturnahes, strukturreiches und durchgängiges Flusstal aus. Das Fließgewässer weist hier eine deutlich begradigte Struktur auf und ein Gewässerrandstreifen ist lediglich einseitig vorhanden, sodass teilweise bis an die Gewässerböschung heran Landwirtschaft betrieben wird. Der Abstand zwischen der südlichen Grenze des Erweiterungsbereichs Sportplatz und dem Fließgewässer beträgt nach Entwicklung weiterhin rund 180 m und weist zukünftig keine hochbaulichen Anlagen in dem Teilbereich auf. Eine naturnahe, strukturreiche und durchgängige Gewässerentwicklung kann demnach dennoch stattfinden. Die bestehende Biotopverbundfunktion bleibt somit für alle relevanten Arten erhalten und kann durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erweitert und optimiert werden. Damit jedoch Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden werden, sollte eine Eingrünung auf Bebauungsplanebene erfolgen. Dieser Abwägungsprozess war Umstand der 22. Flächennutzungsplanänderung und wird folglich im Teillandschaftsplan abgearbeitet. Darüber hinaus grenzen Waldflächen an den südlichen Geltungsbereich an, diese sind durch die Vorprägung und beabsichtigte Nutzung nicht weiter beeinträchtigt. Ein notwendiger Waldabstand kann weiterhin gewahrt und sichergestellt werden. Letztlich können auch hierbei die nachteiligen Auswirkungen, bedingt durch den Immissionsschutz (Emissionen durch Lärm und Licht), minimiert werden.

Nachdem abschließend die Fläche am bestehenden Sportzentrum identifiziert wurde, wurde zudem eine Alternativenprüfung zur Anordnung der Sportstätte durchgeführt. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit, bedingt durch die bestehende Bebauung im näheren Umfeld und südlich gelegenen Waldflächen eignen sich nicht Flächen, die sich in südöstlicher Richtung befinden. Eine Erweiterung kann folglich nur in Richtung Westen und Nord(westen) erfolgen. Damit der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten wird, sollte die Spielfläche in Nord-Süd-Ausrichtung, analog zu den bestehenden Sportplätzen, positioniert sein, so dass eine direkte Erweiterung an den bestehenden Naturrasenplatz sinnvoll wäre. Die Errichtung der Sportanlage weiter nördlich, und damit nicht direkt angrenzend an den Wald, wird aufgrund der direkten Nachbarschaft durch die vorhandene Wohnbebauung verschärft. Die direkt an der Kindertagesstätte anschließenden Wohngebäude würden direkt durch Lärm- und Lichtimmissionen betroffen sein, so dass hier ein Konflikt unvermeidbar wäre. Folglich eignet sich, unter Beachtung der o.a. Standortmerkmale, der Sportplatz im direkten Anschluss an die vorhandene Sportstätte am Auetal.

## 5 Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird zur Klarstellung und eindeutigen räumlichen Verortung der geplanten Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz und Sporthalle“ belegt. Zur Konkretisierung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz und Sporthalle“ der Errichtung und Nutzung von Sportanlagen für den Vereins- und Freizeitsport im Rahmen des Tennissportes, und durch die Sporthalle auch des Fußballsportes, sowie der Unterbringung der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen einschließlich der zugehörigen Erschließung vorbehalten sind. Die Fläche für Sport- und Spielanlage ist mit der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche verbunden und wird darüber erschlossen.

Da die Flächen für Sport- und Spielanlagen begrifflich keinem Baugebiet entsprechen und damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst sind, finden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung daher grundsätzlich keine Anwendung. In diesem Zusammenhang werden weitere Festsetzungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zur Klarstellung erfolgt folgende textliche Festsetzung:

*Gebäude und Räume, die dem Sport dienen sind in der Fläche für Sport- und Spielanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den genannten Gebäuden und Räumen zählen u.a. Aufenthaltsräume für Sportler, Umkleide- und Sanitärräume, Abstellräume und technische Nebenräume.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Fläche für Sport- und Spielanlagen durch die Grundflächenzahl, die Geschossfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bestimmt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 ermöglicht einerseits, die neu geplante Umkleidekabine unter der Berücksichtigung der vorherrschenden Versiegelung des Grundstücks durch die Sporthalle inkl. Nebengebäuden und Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen und sichert andererseits einen Teil, der von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. In der festgesetzten GRZ ist demnach die bestehende Bebauung miterfasst worden. Mit der Festsetzung wird hier eine umfangreiche Versiegelung verhindert und der Umfang zulässiger Gebäude und Nebenanlagen auch angesichts der Ortsrandlage und des Landschaftsbildes im Übergangsbereich zur freien Landschaft entsprechend begrenzt. Durch die Formulierung der Festsetzung wird die weitere Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Kunstrasenplatz“ hierdurch nicht erfasst, sondern letztlich nur bauliche Anlagen, die zu einer vollständigen Versiegelung auf ihrer jeweiligen Grundfläche führen.

Die Geschossfläche (GF) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall auf insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Geschossfläche von 2.800 m<sup>2</sup> beinhaltet zum einen die bestehende

Sporthalle mit rund 1.730 m<sup>2</sup> und den geplanten Neubau der Umkleidekabine mit insgesamt 850 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche beträgt für diesen überbaubaren Bereich 2.650 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird der Bereich im Norden, bestehend aus einer Geräteschuppe mit einer Nebenanlage, mit seiner Geschossfläche auf ca. 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Da bei allen drei Gebäudeteilen Flexibilität für mögliche Umbaumaßnahmen oder kleinere Erweiterungen berücksichtigt werden soll, wird damit insgesamt eine Geschossfläche von 2.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe auf 10 m über der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche soll eine ortsbilduntypische Höhenentwicklung vermieden und so ein Einfügen der neu geplanten Umkleidekabine in das Ortsbild unter Berücksichtigung der bestehenden Sporthalle sichergestellt werden. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist jeweils die gemittelte Höhe der Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straße des „Büntweg“ maßgeblich, die das Grundstück erschließt. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation aufgrund der Größe des Plangebietes in dem jeweiligen Teilbereich die Höhenentwicklung zu steuern. Zur Klarstellung wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

*Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

### **5.3 Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird verzichtet, da sich diese aus der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Abstandsflächenbestimmungen der Landesbauordnung ergibt.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, in denen hochbauliche Anlagen errichtet werden können. Die bestehende Sporthalle im südlichen Teilbereich wird als großes Baufenster ausgewiesen, um zum einen deren Bestand zu sichern sowie die neu geplante Umkleidekabine in der näheren Umgebung realisieren zu können. Da hier auch zukünftige Anbauten/Veränderungen grundsätzlich zugelassen werden sollen, ermöglicht die Anordnung des Baufensters hierfür einen gewissen Spielraum. Die im nördlichen Teilbereich gelegenen Gerätegebäude werden ebenfalls im Bestand gesichert und erhalten zudem einen gewissen Erweiterungsrahmen für mögliche Veränderungen am Gebäudebestand.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können.

### **5.4 Private Grünflächen**

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für das Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Gemäß Planungskonzept sind innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ neben den drei Sportplätzen auch Anlagen und Einrichtungen, die in Verbindung mit der vorrangigen Freizeit- und Naherholungsnutzung stehen, zulässig. Die beiden bestehenden Naturrasenplätze werden durch einen weiteren Kunstrasenplatz ergänzt, der den Vorteil bietet, dass er ganzjährig bespielt werden kann. Insbesondere für den höheren Ligabetrieb ist dieser Kunstrasenplatz notwendig. Neben dem Vorteil, dass der Kunstrasenplatz deutlich pflegeleichter und weniger wartungsintensiv als Naturrasen ist, birgt er zudem ein geringeres Verletzungsrisiko für die Nutzer und ist darüber hinaus nahezu wetterunabhängig bespielbar. Die sich daraus ergebende lange Haltbarkeit der Spielstätte mit einer höheren Auslastung sind eine sinnvolle Ergänzung zur den beiden Naturrasenplätzen. Hierzu zählen neben den Sportplätzen u.a. auch Spielerkabinen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Anlagewege, Informationstafeln etc. sowie landschaftsplanerische Gestaltungselemente.

Laut dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade sollen, wie bereits in Kapitel 3.2 beschrieben, naturschutz- und landschaftsgerechte Einbindungen von Ortsrändern in die freie Landschaft erhalten und verbessert werden. In diesem Zusammenhang sollen in Bebauungsplänen landschaftsgerechte Eingrünungen neu ausgewiesener Baugebiete mit einheimischen Gehölzarten festgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt zur Eingrünung eine private Grünfläche mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen fest (vgl. Kapitel 4.7.).

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur freien Landschaft, die sich im vorliegenden Fall im Westen und Norden des Plangebietes hinter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet, wird regelhaft eine 10 m tiefe private Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich wird diese Fläche mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten belegt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und der ergänzenden Festsetzung zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten wird sichergestellt, dass eine Eingrünung des Sportplatzes und die Wahrung des Landschaftsbildes erfolgen.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird das Straßenflurstück 299/1 (Büntweg) der Gemarkung Ahlerstedt der Flur 1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestandskonform planungsrechtlich gesichert. Die genannte Straße sowie deren von der Planung erforderliche Zuwegung zum Sportplatz kann durch den Kreuzungsbereich zur Zevener Straße als ausreichend leistungsfähig bewertet werden, so dass eine Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gegeben ist. Durch die bestandskonforme Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist die Erschließung gesichert.

### Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Straßenfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll eine direkte Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Büntweg und den südlich gelegenen Ortsteilen Ottendorf und Klethen ermöglichen. Entsprechend dem Ziel der Schaffung kurzer Wege können durch die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Ortsteile im Südwesten von Ahlerstedt verbessert mit dem Ortskern verbunden werden. Dadurch kann auch die direkte Erreichbarkeit zu den angrenzenden sozialen Einrichtungen in der Gemeinde Ahlerstedt wie etwa der Evangelischen Kindertagesstätte Regenbogen hergestellt werden. Darüber hinaus können die Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet auch über weniger stark frequentierte Straßenverkehrsflächen wie etwa der Zevener Straße erreicht werden.



Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll deshalb von Fußgängern und Fahrradfahrern gleichermaßen genutzt werden können. Daher ist diese Fläche mit einer Breite von 4 m ausreichend dimensioniert, um den gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern zu gewährleisten.

#### Umgrenzung für die Flächen für Stellplätze

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Deren Zulässigkeit obliegt der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung. Der Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Belange entgegen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls gem. § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Damit das Sportzentrum in seiner Eigenschaft überwiegend für die Fußgänger und Fahrradfahrer ausgelegt ist sowie dem Anteil an Kindern und Jugendlichen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Sportzentrum aufsuchen, entspricht, sollen Stellplätze so angeordnet werden, dass bereits im Zufahrtsbereich und somit am Plangebietseingang der PKW-Verkehr abgefangen wird. Dies wird über folgende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

*Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von Stellplätzen zulässig.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.1)*

Durch die Festsetzung wird die Inanspruchnahme der Freiflächen durch parkende PKW auf einen kleinen Bereich begrenzt. Die übrigen Flächen stehen damit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung und Nutzung als Sportzentrum offen.

#### **5.6 Fläche für Wald**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes Niedersachsen (NWaldLG) ausgewiesen ist. Diese soll im Bestand unverändert gesichert werden, da sie Teil eines besonders geschützten Biotops „Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte“ ist. Dieser Bereich bietet einen hohen Anteil alter Bäume mit vielen Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und beinhaltet demnach ein großes Potenzial als Sommerquartiere bestimmter Fledermausarten. Damit erfüllt die vorhandene Waldfläche wichtige Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen im räumlichen Zusammenhang mit der weiteren Waldfläche im südwestlich angrenzenden Bereich.

Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist „zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.“ Der Waldschutzstreifen bzw. Abstand zu hochbaulichen Anlagen der Sporthalle und der geplanten Umkleidekabine beträgt

im vorliegenden Fall mehr als 60 m. Die Belange des Waldes werden demnach ausreichend berücksichtigt und nicht beeinträchtigt.

## **5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung**

### **5.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Dies wird durch § 15 BNatSchG aufgegriffen und als Pflicht des Eingriffsverursachers formuliert, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die bei den geplanten Bauvorhaben beachtet werden sollen:

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, durch optimierte Höhenplanung soll ein Gleichgewicht von Bodenab- und Bodenauftrag angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung.
- Fassadenbegrünung sollte insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden vorgesehen werden.
- Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.
- Als Maßnahmen zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung im Außenbereich auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder (Teil- bzw.) Nachtabstaltung gesteuert werden.
- Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Bei der Beseitigung von Bäumen und weiteren Gehölzbeständen ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie derer Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Die aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 übernommene Maßnahmenfläche wird im Rahmen einer Erhaltungsfestsetzung planrechtlich gesichert. Die Fläche wurde mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt und ist als Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch einzustufen.

*Auf der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu*

*erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung mit Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.1)*

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird eine Maßnahmenfläche (SPE-B) festgesetzt, durch die der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen wird. Hier werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzungen realisiert.

*Auf der mit B bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anpflanzungen in Reihen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B durchzuführen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.2)*

Im Teillandschaftsplan der Samtgemeinde Harsefeld wird Bereich des Bebauungsplans als Zielkategorie 5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün und Siedlungsvegetation) sowie in Teilbereichen als Zielkategorie 1 (Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope und / oder mit zentraler Bedeutung für den Biotopverbund) und der qualitativen Haupt-Zielaussage „naturnahe, strukturreiche und durchgängige Flusstäler“ dargestellt. Es handelt es sich zudem um ein potenzielles Naturschutzgebiet, welches den Niederungsbereich der Aue umfasst (Kahlbuschgraben).

Der Kahlbuschgraben ist im Bestand bisher nicht als naturnahes, strukturreiches und durchgängiges Flusstal vorhanden. Das Gewässer weist eine deutlich begradigte Struktur auf. Gewässerrandstreifen sind lediglich einseitig vorhanden, so das teilweise noch bis an die Gewässerböschung heran geackert wird. Ufernahe Gehölze sind lediglich in kurzen Abschnitten vorhanden. Als typische Auenvegetation ist lediglich der südlich gelegene Erlenbruchwald vorhanden. Die Ausweisung als Zielkategoriegebiet 1 begründet sich durch die im Landschaftsrahmenplan getroffene Festlegung der Aueniederung als Kerngebiet des Feuchtbiotopverbundes. Zur Umsetzung der Zielkategorie wird der Bereich im Südwesten des Plangebietes in den Geltungsbereich mit einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche eines Intensivgrünlandes. Ziel ist die Verbesserung des Biotopverbundes. Die Maßnahmenfläche umfasst 3.163 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich wird die Renaturierung des Kahlbuschgrabens auf 180 m festgesetzt.

*Auf der mit C bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Renaturierung folgende Maßnahmen durchzuführen:*

- *Es ist ein mäandrierender Bachverlauf mit unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:6 auf einer Länge von ca. 180 m und auf einer Breite von ca. 15 m herzustellen.*
- *Der Aushubboden wird zur Verfüllung des vorhandenen Grabens sowie am Südrand des Plangebietes zur Anlage einer ca. 3 m breiten und ca. 0,80 m hohen Verwallung aufgeschüttet.*
- *Im Bachbett werden Totholz und Findlinge platziert, um eine spätere naturnahe Selbstentwicklung des Gewässers zu begünstigen.*
- *Der neue Bachlauf soll mit 7 Gruppen, welche jeweils aus 15 standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste B bestehen, bepflanzt werden. Unter den Gehölzen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gehölze sind als Sträucher (Qualität: Sträucher 1xv, Höhe 100-150) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.*
- *Die Flächen werden nach Fertigstellung der Maßnahme der freien Sukzession überlassen.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.3)*

Eine detaillierte Beschreibung zur Renaturierung des Biotopverbund Auetal mit kleinen Nebenbächen und Gräben findet sich in der Baubeschreibung SPE-Fläche C / „Renaturierung Kahlbuschgraben“ – vom 28.11.2022 (Landschaftsarchitekt Klaus Ebler, Estorf).

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt und unterhalten wird. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Um die angrenzenden Randbereiche des südlich vorhandenen Waldbestandes, die sich für die dort lebenden Fledermausarten als Sommer-, Tages-, Balz- oder Jagdrevier eignen, sowie das vorhandene Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur  $\leq 3000$  Kelvin).

*Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED  $\leq 3000$  Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.4)*

Hiervon ausgenommen sind Flutlichtanlagen, die für einen regulären Spielbetrieb unabdingbar sind. In der Stellungnahme zu den erwartenden Lichtimmissionen aufgrund der erweiterten Sportplatznutzung wurde zudem gutachterlich nachgewiesen, dass mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht eintreten.

### 5.7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung / Externe Ausgleichsfläche

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 21 „Sportplatz Ahlerstedt“ aus dem Jahr 1998 und dem Bebauungsplan Nr. 21a „Sporthalle Ahlerstedt“ überplant. Zusätzlich wird im Westen eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha in das Plangebiet einbezogen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Somit sind die aus den Bebauungsplänen Nr. 21 und Nr. 21a genehmigten Versiegelungen als Bestand zu werten. Die Bilanzierung zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird im Umweltbericht beschrieben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine gesamte Neuversiegelung von 9.615 m<sup>2</sup> auszugleichen, die für die Eingriffe des Schutzgutes Boden notwendig werden. Die Kompensationsbedarfe aus den Bebauungsplänen Nr. 21 und Nr. 21a bleiben bestehen. Zusätzlich wird für den Bebauungsplan Nr. 48 ein Kompensationsbedarf von 4.808 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Beeinträchtigung vorhandener Gehölzanpflanzungen im Rahmen des Schutzgutes Arten und Biotope sowie Landschaft und Boden innerhalb des Plangebietes kann z.T. durch neue Gehölzanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden (2.000 m<sup>2</sup>). Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss. Die Verluste werden teilweise im Plangebiet durch Gehölzpflanzungen (1.000 m<sup>2</sup>) und auf einer Fläche von ca. 0,30 ha außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die nicht im Bebauungsplan durch Festsetzungen ausreichend gedeckten Ausgleichsmaßnahmen werden planextern vorgesehen, da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Um einen adäquaten Ersatz für den verloren gehenden Naturhaushalt zu schaffen, wird eine Kompensationsfläche im Flächenpool „Ökokonto Sittensen“ in der Gemarkung Kalbe zur Verfügung gestellt. Die bereitgestellte Fläche hat eine Größe von 0,30 ha und gehört zum Flurstück 1, der Flur 8. Auf einer Fläche von ca. 24 ha wurde ein Kompensationsflächenpool in der Samtgemeinde Sittensen, Landkreis Rotenburg/Wümme in Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg eingerichtet. Die Kompensationsmaßnahmen werden derzeit umgesetzt.

*Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ ist planextern auf 0,30 ha Ausgleich zu leisten. Die Fläche befindet sich im Kompensationsflächenpool Sittensen. Es werden dafür Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Flurstück zugeordnet: Gemarkung Kalbe, Flur 8, Flurstück 1. Die Teilfläche des Kompensationsflächenpools „Ökokonto Sittensen“ ist durch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zu erhalten.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.5)*

### 5.7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt.

Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitatansprüche planungsrelevanter Arten kann festgestellt werden, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht zu erwarten ist bzw. durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigung) vermieden werden kann. Diesbezüglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) werden somit nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

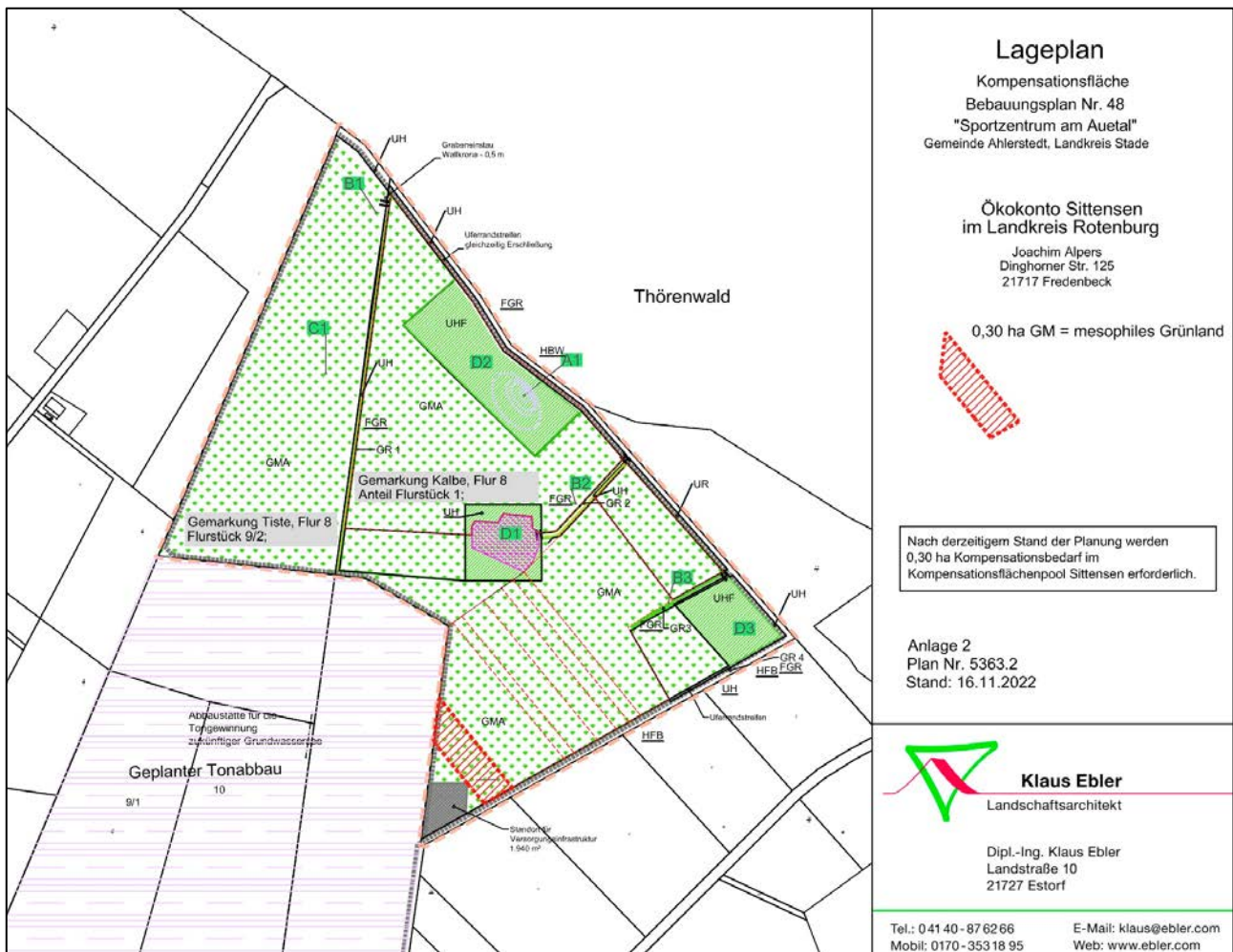


Abbildung 8: Lageplan Kompensationsfläche Bebauungsplan Nr. 48

#### 5.7.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das Plangebiet befindet sich zwischen der bestehenden Sportstätte im Osten sowie Landwirtschaftsflächen im Westen und damit im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade sind die Übergänge vom Plangebiet in die freie Landschaft zu begrünen. Daher wird im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine Grünfläche mit Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen ausgewiesen. Die Fläche ist durchgängig mit einem 10 m breiten Anpflanzgebot in der Planzeichnung festgesetzt.

In diesem Rahmen wird folgende Anpflanzungsfestsetzung getroffen:

*Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1)*

Die Grundstückseigentümerin ist durch die Festsetzungen zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese im darauffolgenden Pflanzzeitraum in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Anpflanzungen tragen nach einer Entwicklungszeit insbesondere zur optischen Eingrünung und Attraktivierung des Ortsbildes bei. Um diesen Zeitraum zu begrenzen, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang vorsehen. Ein Abgang von Bäumen kann durch die Anwendung der anerkannten Regeln der Technik sowie gemäß „Zusätzlich technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) reduziert werden.

Um die Eingrünung sowie eine Mindestbegrünung des Plangebietes und damit die Erhaltung bzw. Sicherung des naturnahen Ortsbilds planungsrechtlich zu sichern, sind die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten werden heimische, hochstämmige Baumarten festgesetzt, da sie typisch für das Ortsbild der Gemeinde Ahlerstedt sind und so den gewünschten Übergang zur freien Landschaft im Sinne des Landschaftsrahmenplanes sichern.

Die bestehenden Lärmschutzwälle entlang des Büntweges werden bestandskonform gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 gesichert und sind ebenfalls gemäß der u.s. Vorgaben zu begrünen. Sie tragen zum Schutz der nördlich gelegenen Wohngebiete durch deren Bepflanzung zu einer visuellen Abschirmung bei.

*Die entlang des Büntweges befindlichen Lärmschutzwälle sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Diese sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.*

*(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2)*

**Pflanzenliste A:** Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*)

**Pflanzenliste B:** Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (*Euonymus europaeus*) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*)

## 5.8 Immissionsschutz sowie Altlasten und Kampfmittel

### Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieser Abwägungsdirektive wird durch die Erweiterung der geplanten Sportanlage im Anschluss an die bestehende Sportstätte und abgewandt von der bestehenden Wohnnutzung Rechnung getragen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Sportflächenerweiterung befinden sich Wohn- sowie landwirtschaftliche Nutzungen.

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden die bestehenden Lärmschutzwälle entlang des Buntweges mit einer Mindesthöhe von 2 m (zeichnerisch) bestandskonform festgesetzt. Sie tragen im Bestand zum Schutz der nördlich gelegenen Wohngebiete vor Lärm und, bedingt durch deren Bepflanzung, zu einer visuellen Abschirmung bei.

Die zu erwartende Geräuschimmissionssituation durch die bestehenden und geplanten Sportanlagen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 48 /G5/ sowie benachbarter Sportanlagen außerhalb des Geltungsbereichs wurde entsprechend der eingängigen Verwaltungsvorschriften und Normen beurteilt. Hierfür wurden 9 Immissionsorte gutachterlich untersucht und bewertet. Wesentliche Geräuschimmissionen sind durch die Nutzung der drei Sportplätze sowie der Tennisplätze zu erwarten. Darüber hinaus wurden die Kfz-Verkehre auf den Parkplatzflächen bei den Berechnungen berücksichtigt.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wird ein „Worst-Case-Szenario“ betrachtet. Dabei wird von einer Belegung aller drei Sportplätze im Punktspielbetrieb mit jeweils 200 Zuschauern ausgegangen. Zudem wird eine volle Auslastung der Tennisplätze angenommen. In den ungünstigen Ruhezeiten am Sonntag zwischen 13:00 und 15:00 Uhr und an den Abenden zwischen 20:00 und 22:00 Uhr (sonntags und werktags) wurde zusätzlich von einer Vollaustattung der Parkplatzflächen ausgegangen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage im Rahmen des betrachteten „Worst-Case-Szenario“ innerhalb der besonders



schutzbedürftigen Ruhezeiten überwiegend unterschritten werden. An den Immissionsorten der Kindertagesstätte (IO 1a bis 1d) kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte von bis zu 1 dB kommen. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass in den späten Abendstunden oder an einem Sonntag in der Kindertagesstätte Betrieb herrscht.

An den Immissionsorten IO 2 (Büntweg 10) und IO 3 (Büntweg 8) kann es ebenfalls zu Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB im Rahmen des vorgestellten „Worst-Case-Szenario“ kommen. Für diesen Bereich gelten die Bebauungspläne Nr. 36 /G8/ und Nr. 27 /G9/. Beide weisen für die schutzbedürftige Siedlungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet aus. Aufgrund der geringen Höhe der Überschreitungen von rechnerisch 0,8 dB (IO 2) bzw. 0,6 dB (IO3) können diese jedoch als immissionsschutzrechtlich irrelevant angesehen werden.

Es ist nicht mit zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Die Nutzung der Sportstätten innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches ist aus akustischer Sicht somit uneingeschränkt möglich. Der Betrieb der bestehenden sowie geplanten Sportstätten ist aus genehmigungstechnischer Sicht grundsätzlich möglich.

#### Lichtimmissionen:

Die Auswirkungen der Lichtimmissionen im Umfeld der geplanten Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 48 „Sportzentrum am Auetal“ wurden gutachterlich untersucht, da Lichtimmissionen potenziell schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) darstellen.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Sportzentrums am Auetal um einen weiteren Fußballplatz ist eine Flutlichtanlage vorgesehen. Hierdurch können Lichtimmissionen bedingt werden, die während der Dunkelstunden eine belästigende Wirkung auf umliegende Wohnflächen ausüben.

Da zur Bewertung von Lichtimmissionen keine gesetzlichen Regelungen oder Verwaltungsvorschriften existieren, die eine zulässige Obergrenze vorschreiben, wurde die Licht-Leitlinie der Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft herangezogen. Die Beurteilung der Immissionswerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen kann abschließend erst nach der endgültigen Auslegung der Flutlichtanlage im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung der Anlage erfolgen. Da durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren jedoch die planerische Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen wird, ist eine Überprüfung der Umsetzbarkeit der späteren Planungen vor dem Hintergrund der Lichtimmissionen als sachgerecht anzusehen.

Das der Spielfläche nächstgelegene Gebäude wird durch eine Kindertagesstätte genutzt. Diese wird nur in der Zeit von 7 Uhr bis 17 Uhr betrieben, sodass ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden kann. Als maßgebliche Immissionsorte in Bezug auf die Lichtimmissionen werden daher die nächstgelegenen Wohnhäuser definiert.

Aufgrund der flachen Orographie des umliegenden Geländes in Verbindung mit der Entfernung zum Immissionsort kann davon ausgegangen werden, dass bei einer sachgerechten Installation der Flutlichtleuchten keine direkte Sicht von den Immissionsorten in das Leuchtmittel möglich ist. Ein Immissionskonflikt in Bezug auf die Blendwirkung kann somit ausgeschlossen werden. Auch eine

relevante Beeinträchtigung durch Raumaufhellung kann beim Einsatz einer modernen (und energieeffizienten) LED-Beleuchtungstechnik ausgeschlossen werden.

Eine Unterschreitung der im Allgemeinen zulässigen mittleren Beleuchtungsstärke von 3 lx in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr sowie eine Unterschreitung der mittleren Beleuchtungsstärke von 1 lx für den Zeitraum nach 22 Uhr können entsprechend der gutachterlichen Betrachtung sichergestellt werden.

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungen ist somit gegeben.

Der rechnerische Nachweis für die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Flutlichtanlage in Form einer Immissionsprognose zu erbringen. Ob eine volle Beleuchtungsstärke auch in dem Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr möglich ist, ist ebenfalls in der Immissionsprognose zu klären und in der Baugenehmigung festzusetzen.

#### Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit auch nicht von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

**Hinweis:** Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## **5.9 Ver- und Entsorgung**

### **5.9.1 Oberflächenentwässerung**

Da der Geltungsbereich im Vergleich zur bestehenden Situation zukünftig einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen wird und der Boden laut Aussagen des Bodengutachtens (August 2018) als wasserundurchlässig einzuordnen ist, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wie das anfallende Oberflächenwasser abgeführt werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für den Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 und einer Überschreitung zu Gunsten von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen um weitere 10 % nur untergeordnete Flächenanteile für die Versickerung von Niederschlägen unversiegelt zur Verfügung stehen. Aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung ist eine schadlose Versickerung in Hinblick auf die verbleibenden Flächenansprüche erschwert. Die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse des Areals wurden im August 2018 durch Bohrsondierungen erkundet. Unter einer humosen Oberbodenschicht in einer Stärke von ca. 35 cm befinden sich bis zum Erreichen der Endteufe von 3,00 m unter GOK Sand-Ton-Gemische mit vereinzelt Findlingen. Zusammengefasst ist der

Baugrund aufgrund der Bodenverhältnisse als wasserundurchlässig einzuordnen, eine Versickerung ist nicht möglich.

Die Entwässerungsplanung sieht daher vor, dass anfallende Niederschlagswasser der geplanten Gebäudedächer und sonstiger Flächen über ein Kanalsystem zu sammeln und in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken zu leiten. Von diesem ausgehend erfolgt nach einer erforderlichen Vorreinigung eine gleichmäßige und gedrosselte Abgabe in das vorhandene Entwässerungssystem südlich des Plangebietes. Nach Vorgabe des Landkreises Stade ist der durch die Regenwasserkä-näle abgeführte Oberflächenabfluss auf 1,5 - 2,0 l/(s\*ha) zu begrenzen. Zur Einhaltung dieser Anforderung wird der Neubau eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Ableitung erforderlich. Das Rückhaltebecken soll entsprechend der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse als „Trockenbecken“ ohne planmäßigen Dauereinstau konzipiert werden. Es soll als flaches Erdbecken mit Tiefen von ca. 2,00 m und einer Böschungsneigung von 1:2 bis 1:4 ausgebildet werden. Bei einer mittleren Wasserfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Aufstauhöhe von 1,20 m ergibt sich ein Nutzvolumen von rund 362 m<sup>3</sup>. Bis zum theoretischen Überborden des Beckens weist dieses ein absolutes Gesamtvolumen von ca. 720 m<sup>3</sup> auf. An der Rohreinmündung in die vorhandene Grabenverrohrung wird im Bemessungslastfall ein Abfluss von **3,6 l/s** eingeleitet. Die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in bestehende abwasser- technische Anlagen erfordert eine Überprüfung hinsichtlich ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit. Dieser Nachweis entfällt, da durch die Drosselung im Becken nur die Regenwassermenge des natürlichen Abflusses aus dem Gebiet an die vorh. Vorflut abgegeben wird.

Zur Abfangung von Sinkstoffen ist zur Vorreinigung im Zulaufbereich eine Sohlvertiefung von 55 cm bei der Konzeption und Umsetzung des Regenrückhaltebeckens vorzusehen. Darüber hinaus wird eine Tauchwand zur Rückhaltung von Schwimmstoffe vorgesehen. Die Tauchwand ist im hinteren Bereich anzuordnen, da sich die Zuläufe aus den Drainagen + Rinnen des Sportplatzes über die gesamte nördliche Böschung verteilen werden. Zum Erhalt eines Kleinreliefs kann die Beckensohle ohne Feinplanung hergestellt werden. Auf eine Bepflanzung bzw. Einsatz zur Uferbefestigung sollte verzichtet werden, da diese sich kurzfristig auch ohne Initialbepflanzung positiv entwickeln. Um das gesamte Becken herum ist ein Betriebsweg aus Schotterrasen vorgesehen. Das Auslauf- und Drosselbauwerk ist als sog. „Mönch“ mit einer Drosselöffnung durchschnittlich 50 mm konzipiert. Zudem wird das Bauwerk mit einem Notüberlauf ausgestattet.

Zur Sicherstellung der Entwässerung und damit der Erschließung im Sinne der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan innerhalb der Flurstücke 61/8, 62/1 und 63/1 südlich der Sportplätze zwei Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die *Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken* wird mit einer Fläche von 1.495,5 m<sup>2</sup> bzw. 2.418,7 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ausmaße ermöglichen die hydraulisch erforderliche Dimensionierung der Regenrückhaltebecken sowie die Unterbringung der zur Vorreinigung und zum Umgang mit potenziellen Verschmutzungen erforderlichen Anlagen. Um eine zusätzliche Anpassung der Regenrückhaltebecken, hinsichtlich des Volumens und der Ausgestaltung sowie zur Errichtung erforderliche Flächen bereit halten zu können, wird die zukünftige Fläche in dem o.a. Umfang demensprechend festgesetzt.

Mit der genannten Festsetzung von ausreichend dimensionierten Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses ist die technische Erschließung basierend auf den

Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gesichert und als Anlage zum Bebauungsplan ausgearbeitet worden.

### **5.9.2 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung**

Da die die gesamte Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wird und neben der Errichtung des Kunstrasenplatzes und der Umkleidekabine keine weiteren baulichen Anlagen geplant sind, werden keine neuen Anschlüsse an die Wasser- und Stromversorgung und auch kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation benötigt. Die vorhandenen Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Sportplatzbetrieb stehen, sind bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ahlerstedt, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und wurden bereits im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Hieran kann auch die neue Umkleidekabine im direkten Umfeld der Sporthalle angeschlossen werden.

### **5.9.3 Brandschutz und Löschwasser**

Für das Plangebiet werden zur Sicherstellung der druck- und mengenmäßig erforderlichen Löschwasserversorgung die Anzahl sowie die Standorte der Überflurhydranten einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Trinkwasserverband Stader Land und der Brandschutzdienststelle der Freiwilligen Feuerwehr der Samtgemeinde Harsefeld auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung abgestimmt.

### **5.9.4 Abfallbeseitigung**

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises Stade wird über die Straßenverkehrsfläche des Büntweges sichergestellt.

## **5.10 Hinweise**

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen

Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 1. April bis 30. September zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

#### Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Ahlerstedt, Fundstellennummer 22, Siedlung der Römischen Kaiserzeit) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Aufgrund dessen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdeingriffen mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Bei der Flächenentwicklung muss folglich sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden. Mit weiteren Funden muss gerechnet werden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Die Kosten für die Sondierung hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Erst nach den erfolgten Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.

Dazu ergeht der Hinweis, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Zur weiteren Absprache im Rahmen der Bauvorbereitung soll deshalb Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler Tel. 0414 1/12-6130; daniel.noesler@landkreis-stade.de) aufgenommen werden.

## **6 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

## 7 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

### 7.1 Flächenangaben

Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Sportplatz“	47.640,9 m <sup>2</sup>
- davon als Anpflanzfläche	5.119 m <sup>2</sup>
- davon als Maßnahmenfläche	10.541 m <sup>2</sup>
Fläche für Sport und Spielanlagen	14.214,5 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	3.914,2 m <sup>2</sup>
Waldfläche	1.742,7 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.673,9 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche – Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	864,9 m <sup>2</sup>
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>70.051,1 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt die Gemeinde Ahlerstedt die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 7.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch den Rat der Gemeinde Ahlerstedt in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ gebilligt.

Ahlerstedt, den \_\_.\_\_.20\_\_

.....  
(Bürgermeister Uwe Arndt)