

---

**Bebauungsplan Nr. 244**  
**„Sportpark Langendamm“**

**BEGRÜNDUNG**

**(Teil I)**

Endfassung

# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	9
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Verkehrsflächen	9
5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	9
5.4	Private Grünflächen	10
5.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>12</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt die Sanierung der Sportstätten Langendamm und Windallee durch Errichtung eines zentralen Sport- und Bürgerparks am Standort Langendamm. Gleichzeitig ist die Aufgabe des Standortes Windallee als Leichtathletikstadion im Rahmen des Sportstättenentwicklungskonzeptes (SSEK) der Stadt Varel aus dem Jahr 2017 vorgesehen. Zur diesbezüglichen Umsetzung wurde bereits ein Antrag auf die Gewährung einer Zuwendung, in einer Höhe von 4 Millionen Euro, des Förderprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK III)“ gestellt. Der entsprechende Förderbescheid des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wurde der Stadt Varel vor Kurzem übersandt. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, für die Errichtung des zentralen Sportparks im Ortsteil Langendamm geschaffen werden. Die zusätzliche Anpassung des Flächennutzungsplanes, aufgrund der geänderten Entwicklungsvorstellungen, erfolgt durch die 44. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Kernstadt an der Nahtstelle zum Ortsteil Langendamm und in direkter Nähe der dortigen Grundschule. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Langendammer Graben abgeschlossen, während im Osten die Grenze durch die Nordender Geest, westlich der Hellmut-Barthel-Straße, verläuft. Südlich und westlich wird das Plangebiet durch die vorhandenen baulichen Strukturen im Bereich des Herrenkampsweges sowie der Torhegenhausstraße begrenzt. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, baulichen Strukturen bestehen lediglich aus einem verlassenen, sanierungswürdigen Gebäude sowie einem teilweise ausgebauten Parkplatz hinter dem Gebäude der Vareler Dentaltechnik GmbH & Co im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der überwiegende Teil weist in der Hauptsache landwirtschaftlich genutzte Flächen und verschiedene Grünstrukturen auf.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage zwischen der Kernstadt sowie dem Ortsteil Langendamm durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der offene Landschaftsraum an, während im Osten die großen Baukörper der Papier- und Kartonfabrik Varel und daran anschließend die baulichen Strukturen der Vareler Innenstadt vorherrschen. Im Süden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße / Bürgermeister-Heidenreich-Straße) an welcher sich Gebäude in unterschiedlichen Dimensionen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel oder Dienstleistung orientieren bzw. in jüngerer Vergangenheit entstanden sind. Westlich des Plangebietes dominieren kleinteiligere, bauliche Strukturen in Form von Einfamilienhäusern des Ortsteiles Langendamm sowie die Gebäude der dortigen Grundschule.

Konkret plant die Stadt Varel, die auch als Bauherr für das gesamte Projekt „Sportpark Varel“ auftritt, die Sanierung des bestehenden Rasenspielfeldes an der Grundschule Langendamm, die jedoch nicht Bestandteil der hier vorliegenden Bauleitplanung ist. Darüber hinaus soll das sanierungsbedürftige Leichtathletikstadion an der Windallee verlagert werden, da an diesem Standort eine intensive Sportnutzung aufgrund der umgebenen Wohnbebauung in Verbindung mit den von dieser ausgehenden Licht- und Lärmemissionen nicht mehr weiter entwickelbar ist. Daher wird im Anschluss an die Grundschule Langendamm ein neuer Sport- und Freizeitstandort geschaffen und der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ aufgestellt. Hier soll vor allem ein neues Leichtathletikstadion mit Naturrasenplatz entstehen, dass zukünftig auch für die Durchführung lokaler und regionaler Meisterschaftswettbewerbe geeignet ist. Zusätzlich soll im neuen Sportpark ein Kunstrasenplatz, ohne die Ver-

wendung von Kunststoffgranulat, erstmalig in der Stadt Varel witterungsunabhängig Rasensport ermöglichen. Weitere geplante Maßnahmen sind der Neubau eines Sanitär- und Vereinsgebäudes inklusive zugehöriger Infrastruktur sowie einer Tribüne mit ca. 100 überdachten Sitzplätzen, die Herstellung einer Parkplatzfläche mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen zuzüglich eines Busparkbereiches, die Anlage von Bewässerungsbrunnen und Einzäunungen, Zufahrten und Wegeflächen, eines Bikeareals, eines Spielplatzes sowie einer turnierfähigen Beachvolleyballanlage mit drei Spielfeldern. Die voranstehenden Maßnahmen werden aus dem Sportstättenentwicklungskonzept der Stadt Varel abgeleitet, worin eine zentrale und umfassend für Veranstaltungen, Spiel- und Trainingsbetrieb nutzbare sowie erweiterungsfähige Anlage empfohlen wird. Gleichzeitig soll die Altanlage am Standort Windallee weiterhin für den Schulsport genutzt werden und Teile davon zukünftig als öffentlicher Begegnungsraum entwickelt werden. Ferner ist ebenfalls denkbar, dass einige Bereiche des ausgedehnten Altstandortes als Flächen für die Stadtentwicklung genutzt werden. Dazu gibt es bereits intensive Diskussionen in der Einwohnerschaft und in den Ratsgremien.

Der Planungsraum ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Möglichkeit der Schaffung eines zentralen Standortes für Sport- und Freizeitanlagen, bei gleichzeitiger und langfristiger Option einer Erweiterung durch weitere Bausteine, besonders prädestiniert für die voranstehende Konzeption.

Im Rahmen des Sportstättenentwicklungskonzeptes wurde außerdem eine Bedarfsanalyse sowie eine Bestandsaufnahme der Sportanbieter, der Sportangebote, der vorhandenen Sport- und Bewegungsräume für den Bereich der Stadt Varel durchgeführt. So wurde beispielsweise aufgezeigt, dass es in der Stadt gegenwärtig 39 beim Kreissportbund Friesland e.V. eingetragene Sportvereine mit einer Gesamtmitgliederzahl von ca. 9.050 Personen gibt. Das bedeutet, dass rund 37% der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Varel in gemeinschaftlichen Sportverbänden aktiv sind. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die obenstehende Sportentwicklungsplanung sowie die Bewegungsförderung von Schulkindern die Grundlage für Bedarfe an Sportstätten für alle Sporttreibenden der Stadt Varel bilden.

Aufgrund der eingangs angesprochenen westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete sind beim Standort der geplanten Sport- und Spielanlagen die Belange des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu beachten. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde bereits durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro festgestellt, dass Konfliktsituationen mit der umliegenden Wohnbebauung und der sportanlagenbezogenen Geräuschbelastung, durch die Umsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen, vermieden werden.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung beigefügt. Im Rahmen dieses Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die Deckung des im Rahmen der vorliegenden Planung entstehenden Kompensationsbedarfs wird über Maßnahmen im Kompensationsflächenpool Zeteler Marsch der Stadt Varel erfolgen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ wurde auf einer amtlichen Plangrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Varel an der Nahtstelle zum Ortsteil Langendamm und in direkter Nähe der dortigen Grundschule. Das Plangebiet umfasst eine ca. 9,22 ha große Fläche westlich der Hellmut-Barthel-Straße und nördlich der Bockhorner Straße (L 437). Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ ist überwiegend frei von baulichen Anlagen und wird gegenwärtig in der Hauptsache für die Landwirtschaft genutzt. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einige versiegelte Flächen, die aus einem teilweise ausgebauten Parkplatz hinter dem Gebäude der Vareler Dentaltechnik GmbH & Co bestehen. Darüber hinaus befinden sich einige, teilweise wasserführende, Gräben innerhalb des Geltungsbereiches, während der Süden des Plangebietes durch diverse Grünstrukturen, insbesondere größere Einzelbäume, geprägt ist.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage zwischen der Kernstadt sowie dem Ortsteil Langendamm durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der offene Landschaftsraum an, während im Osten die großen Baukörper der Papier- und Kartonfabrik Varel und daran anschließend die baulichen Strukturen der Vareler Innenstadt vorherrschen. Im Süden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße / Bürgermeister-Heidenreich-Straße) an welcher sich Gebäude in unterschiedlichen Dimensionen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel oder Dienstleistung orientieren bzw. in jüngerer Vergangenheit entstanden sind. Westlich des Plangebietes dominieren kleinteiligere, bauliche Strukturen in Form von Einfamilienhäusern des Ortsteiles Langendamm sowie die Gebäude der dortigen Grundschule.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus (LROP 2008, Änderung 2017) wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet westlich dieses Mittelzentrums Varel zwischen einer dargestellten Haupteisenbahnstrecke und Hauptverkehrsstraße. Weitere Aussagen werden hierin nicht getroffen. Der Bereich des Plangebietes ist zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt: „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirt-

schafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP-VO, 2017, Seite 2) Weiter heißt es, dass die sozialen und kulturellen Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sind (LROP-VO, 2017, Seite 3). Unter dem Punkt „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ wird zudem aufgeführt: „Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (LROP-VO, 2017, Seite 12).

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Errichtung eines zentralen Sportparks am Standort Langendamm, trägt durch die damit erreichte Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Varel für die Bürger und für Unternehmen als weicher Standortfaktor dazu bei. Durch die Aufrechterhaltung der Sportanlage am Standort Windallee für den Schulsport und der gleichzeitigen Entwicklung einer neuen Sport- und Freizeitanlage in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Langendamm, wird zudem dem landesraumordnerischen Ziel des ortsnahen Angebotes öffentlicher Einrichtungen für Kinder und Jugendliche entsprochen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland stammt aus dem Jahr 2003 und konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Das RROP wurde in den letzten Jahren neu aufgestellt und am 18.03.2020 als Satzung beschlossen. Das RROP 2020 ist jedoch erst nach der noch ausstehenden Genehmigung durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems sowie anschließender öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig. Im Folgenden werden daher die Inhalte beider RROP-Fassungen aufgeführt.

Gemäß des RROP 2003 sind die Mittelzentren des Landkreises Friesland (Jever und Varel) generell so zu entwickeln, dass ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität durch gezielte Maßnahmen zur Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Darüber hinaus ist Varel entsprechend der mittelzentralen Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen gekennzeichnet.

In den textlichen Erörterungen wird weiter ausgeführt, dass die Schaffung und Weiterentwicklung von Erholungsmöglichkeiten zu fördern ist, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen möglichst gebündelt werden sollen, um auch eine enge räumliche und funktionale Verflechtung der Siedlungs- und Erholungsschwerpunkte zu erreichen. Zudem ist die Versorgung der Bevölkerung mit vielfältig nutzbaren Sportanlagen und -einrichtungen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport in zentraler Lage und mit guter Erreichbarkeit ist zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Die vorliegende Planung, die der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Sport- und Erholungsanlage im direkten Nahbereich bestehender Siedlungsstrukturen dient, ist damit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Zwar wird durch die Planung ein

Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, dieser Grundsatz der Regionalplanung ist aber der Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall überwiegen aus Sicht der Stadt Varel die Argumente für die Stärkung der Erholungsfunktion an diesen Standort, da es im übrigen Teil des Stadtgebietes noch ausreichend landwirtschaftlich Nutzflächen gibt.

Das neu aufgestellte RROP 2020 enthält im Wesentlichen die gleichen Zielsetzungen, hinsichtlich der Entwicklung von Freizeitstätten, wie das RROP 2003. Neu eingeführt wurde mit der Neuauflage das Siedlungsflächenmodell des Landkreises Friesland. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden als zentrales Siedlungsgebiet, das die Siedlungsflächen des Mittelzentrums Varel umfasst, dargestellt. Das Plangebiet wird als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet. Dabei handelt es sich gemäß RROP 2020 um Orte, die über ein Mindestmaß an Daseinsvorsorgeeinrichtungen und an Infrastruktureinrichtungen verfügen und auf die die zukünftige Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist. Das RROP 2020 betont weiter, dass wohnungsnaher Sport- und Freizeitflächen wichtige Aufenthaltsräume darstellen und der Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes sowie der Lebensqualität der Bevölkerung dienen.

Die vorliegende Planung zur Entwicklung einer Sport- und Freizeitfläche, angrenzend an das bestehende zentrale Siedlungsgebiet, dient der Schaffung eines wohnortnahen Aufenthaltsraumes für die Bürger. Die Zuweisung der Fläche als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestätigt zudem die Einschätzung der Stadt Varel, dass eine strukturelle Weiterentwicklung an dieser Stelle den Belangen der Landwirtschaft durch die Vorsorgegebietsausweisung im RROP 2003 vorzuziehen ist.

Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie ein geringfügiger Bereich im Süden des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus werden entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes Wasserflächen jeweils zwei Fließgewässer II. Ordnung (Gewässernummer 17 und 19) dargestellt.

Folglich wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt den Bereich, der für die Realisierung des Sportparks erforderlich ist, als Flächen für Sport- und Spielanlagen dar. Darüber hinaus wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches außerdem eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung Parkplatzflächen dargestellt. Um der östlich angrenzenden Papier- und Kartonfabrik oder anderen Gewerbetreibenden in der Stadt Varel auch zukünftig bzw. langfristig geeignete Flächen zur Erweiterung oder Neuansiedlung zur Verfügung zu stellen, erfolgt außerdem die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich, direkt angrenzend an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für einige Teile des Plangebietes liegen bereits verbindliche Bauleitplanungen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ überlagert

im Süden teilweise den bestehenden Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Langendamm“ aus dem Jahr 1977 sowie geringfügig den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schulweg“ aus dem Jahr 1968. Die für diese Bereiche geltenden Festsetzungen aus den Altplänen werden durch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ außer Kraft gesetzt und damit an die eingangs stehenden Entwicklungsabsichten der Stadt angepasst. Für den restlichen, überwiegenden Teil des Plangebietes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass dieser Planungsraum demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ den Planunterlagen beigelegt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung, der sportanlagenbezogenen Geräuschbelastung auf die umliegende Wohnbebauung, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ ein Schallgutachten bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelte Überschreitung des um 5 dB geringeren Immissionsrichtwerts für Spitzenpegel in der Ruhezeit, sonntags zwischen 7:00 und 9:00 Uhr, am Immissionspunkt 10 (Wohnhaus am Herrenkampsweg Nr. 20) durch eine organisatorische Maßnahme (Aufnahme des Spielbetriebs auf dem Rasenfeld an der Grundschule Langendamm erst ab 9:30 Uhr) vermieden werden kann. Eine weitere organisatorische Maßnahme besteht darin, dass die Nutzungen des gesamten Sportparks nach 22:00 Uhr nicht zulässig ist.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen.



### 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH aus Neuenburg erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt das entsprechende Oberflächenentwässerungskonzept im Entwurfsstand vor.

Dieses Konzept sieht vor, dass das im Plangebiet befindliche Gewässer II. Ordnung Nr. 19 „Langendammer Schulgraben“ geringfügig in nördliche Richtung umverlegt wird, da in diesem Bereich zukünftig der Kunstrasenplatz errichtet werden soll. Gleichzeitig wird der Graben bzw. das Gewässer II. Ordnung fester Bestandteil der Oberflächenentwässerungssituation innerhalb des Plangebietes. Durch die Neugestaltung einer Erdmulde, welche westlich und nördlich am zukünftigen Großspielfeld verläuft, wird das anfallende Regenwasser, insbesondere das des Vereinshauses, der angrenzenden versiegelten Flächen sowie des nördlichen Kunstrasenplatzes, in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geführt, von wo aus es anschließend gedrosselt in den Langendammer Graben, ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung, eingeleitet wird. Ferner wird das im südlichen Teil des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser des geplanten Pkw-Parkplatzes über ein neu zu errichtendes Kanalsystem in den östlich gelegenen Graben eingeleitet.

Das Entwässerungskonzept wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die Konzeption des Entwurfs des Oberflächenentwässerungskonzepts wird sich zukünftig nicht grundlegend verändern, gleichwohl sich beispielsweise die exakte Lage der Erdmulde erst im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung abschließend klären wird. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge bzw. die wasserrechtlichen Genehmigungen befinden sich bereits in der Erarbeitung und werden vor Baubeginn rechtzeitig beantragt.

### 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Ferner hat eine historische Recherche ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ bisher keine baulichen Anlagen oder ähnliche Strukturen gestanden haben und diese Flächen ausschließlich für die Landwirtschaft genutzt wurden. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, der Errichtung eines zentralen Sport- und Bürgerparks, wird innerhalb des Plangebietes in der Hauptsache eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Weitergehend wird verbindlich geregelt, dass innerhalb dieser Fläche lediglich die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune etc., der Bau eines Funktionsgebäudes mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereinsräumen und Mehrzweckräumen sowie eine Gesamteinzäunung der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen zulässig sind. Innerhalb dieser Flächen können ebenfalls Fuß- und Radwegeverbindungen realisiert werden, damit das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen durchlässig und von mehreren Seiten zu erreichen ist.

#### **5.2 Verkehrsflächen**

Um die Erreichbarkeit des Sportparks Langendamm für Fuß- und Radfahrer zu erleichtern beziehungsweise um das gesamte Plangebiet für den nicht motorisierten Individualverkehr durchgängig zu gestalten, ist es erforderlich, dass auf der westlichen Seite der Hellmut-Barthel-Straße Ausbauarbeiten stattfinden. Konkret ist der Bau eines ca. 130 m langen Fuß- und Radweges parallel zur Hellmut-Barthel-Straße, von der Bockhorner Straße kommend, bis an die Gemeinbedarfsfläche geplant. Damit diese Ausbauarbeiten sowie der geringfügige Versatz eines straßenbegleitenden Grabens planungsrechtlich abgesichert werden, wird dieser Bereich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass an dieser Stelle eine zusätzliche Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, ausgehend von der Bundesstraße 437 (Bockhorner Straße / Bürgermeister-Heidenreich-Straße), in Richtung des Sportparks umgesetzt werden kann.

#### **5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz**

Die innere Erschließung der Fläche für Sport- und Spielanlagen für den fließenden sowie für den ruhenden Pkw-Verkehr erfolgt von der Torhegenhausstraße über eine neu zu errichtende Zufahrt sowie einen neu zu errichtenden Parkplatz im südlichen Teil des Plangebietes. Diese Bereiche werden entsprechend ihres Nutzungszweckes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **5.4 Private Grünflächen**

Damit zwischen den Flächen des Sportparks Langendamm und dem offenen Landschaftsraum, insbesondere in Richtung der Papier- und Kartonfabrik Varel, eine Eingrünung beziehungsweise eine Abgrenzung erfolgen kann, werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist zusätzlich die Herstellung eines Erdwalls vorgesehen. Darüber hinaus werden die Bereiche des Plangebietes, welche eine Vielzahl an Gehölzstrukturen aufweisen und zukünftig keiner neuen, dem Sportpark Langendamm zuzuordnenden, Nutzung zugeführt werden sollen, ebenfalls als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dem jeweiligen Zweck dienend, werden die unterschiedlichen Bereiche entsprechend überlagernd als Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & 25b BauGB festgesetzt.

#### **5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung und zur optischen Abgrenzung der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Errichtung eines Erdwalls mit Gehölzanpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant. Aus diesem Grund wird im Osten des Plangebietes, überlagernd mit der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Neben der eingrenzenden und gestalterischen Funktion haben die festgesetzten Flächen zusätzlich die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Die Gehölzartenwahl, die zu verwendenden Qualitäten und die weiteren zu berücksichtigenden Festsetzungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die im südlichen Teil des Plangebietes und direkt an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden, bestehenden Gehölzstrukturen, welche in der Hauptsache aus großstämmigen und prägenden Einzelbäumen bestehen, sollen nach Möglichkeit dauerhaft erhalten bleiben. Folglich werden zur planerischen Sicherstellung innerhalb dieser Bereiche Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Gleichwohl ist, entsprechend des Sportstättenentwicklungskonzept beziehungsweise der Konzeption des Sportparks Langendamm, die Errichtung eines Spielplatzes mit unterschiedlichen Spielgeräten sowie die Errichtung eines Fahrradparcours, mit wasserdurchlässigen Materialien und als geschwungener Rundkurs mit einer maximalen Breite von 2,00 m sowie einer maximalen Gesamtfläche von 700 m<sup>2</sup> innerhalb dieser Bereiche vorgesehen. Aus diesem Grund werden die Flächen überlagernd als Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt und durch zusätzliche Regelungen innerhalb der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 wird sichergestellt, dass eine Mindestanzahl der vorhandenen Großbäume, die aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand erhalten bleiben sowie Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, sobald weniger als 50 vom Hundert der vorhandenen Großbäume erhalten werden können.

## 5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung des Flurstückes 228/10, welches sich im rückwärtigen Bereich des Herrenkampsweges befindet, zu gewährleisten, wird in diesem Bereich eine kleine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 zu Gunsten des Anliegers und Grundstückseigentümers belastet. Diese Bereiche sind von Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden überlagernd mit der Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Torhegenhausstraße im Süden, welche über die Straße Zum Jadebusen mit der Bockhorner Straße (B 437) verbunden ist.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgungsnetze.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung wird durch ein Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Plangebiet vor, von wo aus das anfallende Niederschlagswasser über den, geringfügig verlegten, Langendammer Schulgraben sowie neu zu errichtende Leitungen, gedrosselt in den Langendammer Graben eingeleitet wird.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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