

Bebauungsplan Nr. 76A „Sporthalle Ramsloh“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Entwurf - Stand: Mai 2024

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76A „Sporthalle Ramsloh“ liegt im westlichen Bereich des Gemeindeteils Ramsloh südlich des Freizeitbads und östlich angrenzend zur Schulstraße. Es umfasst das Flurstück Nr. 226/5 sowie Teile der Flurstücke Nr. 224/2 und 224/4 der Flur 18, Gemarkung Ramsloh.

Westlich angrenzend verläuft die Schulstraße und in ca. 40 m Entfernung südwestlich die Bundesstraße 72.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

Das Flurstück Nr. 224/4 ist im nördlichen Bereich, angrenzend zum vorliegenden Plangebiet, mit dem Freizeitbad Ramsloh, einer Sporthalle und Teilen des Laurentius-Siemer-Gymnasiums bebaut.

Teile der Turnhalle ragen in das Plangebiet hinein. Im Übrigen ist das Plangebiet Teil des Sportgeländes im Umfeld des Gymnasiums und umfasst Teile eines Fußballfeldes sowie weitere Kleinspielfelder.

Die Turnhalle in Ramsloh ist stark sanierungsbedürftig und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Um die jetzige Turnhalle bis zu dessen Realisierung weiter nutzen zu können, soll der Neubau im südlichen Anschluss an das bisherige Gebäude umgesetzt werden. Dadurch wird auch eine Verlegung der hier vorhandenen Kleinspielfelder erforderlich.

Die freiwerdenden Flächen sollen bei Bedarf für die weiteren vorhandenen öffentlichen Einrichtungen herangezogen werden können. So besteht z.B. für das Gymnasium bereits ein konkreter Erweiterungsbedarf.

Die für den Turnhallenneubau und die Verlegung der weiteren Sportanlagen vorgesehenen Flächen sind bislang größtenteils nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

Um die geplanten Nutzungen im benötigten Umfang realisieren bzw. umlegen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im östlichen Bereich werden zudem Teile des Bebauungsplanes Nr. 4 (Rechtskraft 29.12.1969) überplant. Dieser setzt neben Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen und Schule im vorliegenden Bereich noch eine Straßenverkehrsfläche fest, entlang der Parkplatzflächen angeordnet werden sollten (s. Anlagen 1 und 1a). Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt, sondern ein Fußballfeld realisiert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen in diesem Bereich daher an die tatsächlich entstandene Situation angepasst.

Im Norden und Nordwesten greift die Planung in geringem Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 (Rechtskraft 12.07.2004) ein, um an den hier festgesetzten Bauteppich anzuschließen (s. Anlage 1).

Vorgesehen ist, das Gebiet entsprechend den geplanten Nutzungen und der Darstellung im Flächennutzungsplan, insgesamt als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln.

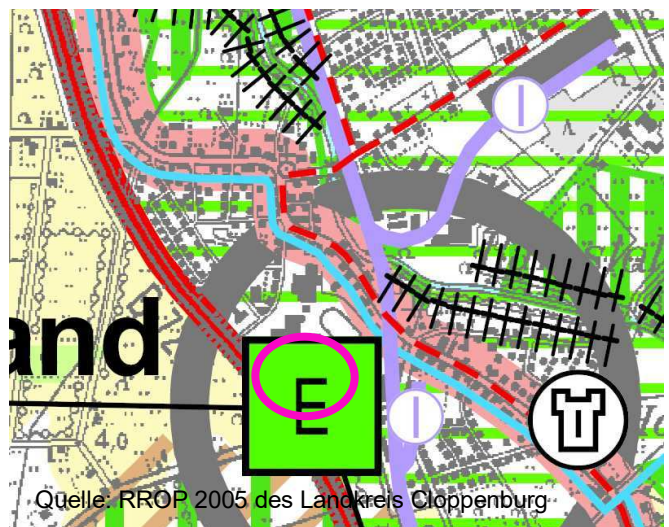
3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist die Sagter Ems, welche mäandrierend in ca. 330 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes die Ortslage von Ramsloh durchläuft, als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt. Weitere raumordnerisch vorrangige Zielsetzungen sind im Bereich Ramsloh nicht dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist die Gemeinde als Grundzentrum dargestellt und hat als solches die zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs bereit zu stellen. Die vorliegende Planung dient dieser Zweckbestimmung. Zudem ist die Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung betraut und das Plangebiet ist, wie fast das gesamte nördliche Gemeindegebiet, als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Die westlich verlaufende B 72 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und die in ca. 250 m Entfernung nordöstlich verlaufende Hauptstraße ist als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt.



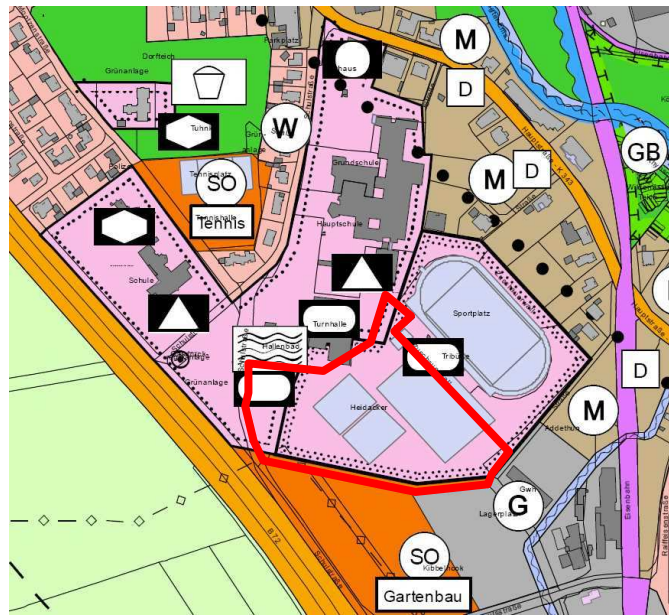
— Planbereich

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saterland fast vollständig Teil eines für Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf bzw. für Sport- und Spielanlagen dargestellten Bereiches.

Diese Darstellungen setzen sich nach Nordosten, Norden und Nordwesten fort und sind durch die Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ und „Schule“ konkretisiert

— Plangebiet



Quelle: FNP der Gemeinde Saterland

Der südliche Rand und die südwestlich angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet „Gartenbau“ dargestellt. Der Gartenbaubetrieb befindet sich südöstlich des Plangebietes innerhalb dargestellter gewerblicher Bauflächen. Die daran westlich angrenzenden Flächen sollten bei Bedarf der Erweiterung des Betriebes dienen.

Diese Zielsetzung wird durch den geplanten Erhalt des Gehölzstreifens innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes nicht in Frage gestellt. Die Abweichung ist daher als geringfügig anzusehen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Bestehende Nutzungsstruktur und planungsrechtliche Einordnung (Anlagen 1 und 1a)

Das Plangebiet ist Teil des Sportgeländes im Umfeld des nördlich gelegenen Laurentius-Siemer-Gymnasiums und der Sekundarschule von Ramsloh und umfasst im zentralen und östlichen Bereich Teile eines Fußballfeldes sowie weitere Kleinspielfelder. Die Flächen sind im Wesentlichen als Rasenfläche ausgebildet, welche im südwestlichen Bereich des Plangebietes durch Gehölzstrukturen begrenzt werden. Auch den südlichen Rand des Plangebietes bildet ein Gehölzstreifen. Dieser grenzt das Plangebiet zum südlich gelegenen Gärtnereibetrieb und eine westlich davon als Weide genutzte Fläche ab.

Im nördlichen Bereich bezieht das Plangebiet Teile des Außenschulgeländes des Gymnasiums mit ein. Nordöstlich schließen sich weitere Außensportanlagen (Fußballfeld, Laufbahn, Weitsprung etc.) an.

Nördlich grenzen das Freizeitbad der Gemeinde und eine Turnhalle an bzw. ragen Teile des Gebäudes in das Plangebiet hinein. Nordöstlich dieser Einrichtungen befinden sich neben den Schulen auch das Rathaus der Gemeinde und die weitere Ortslage von Ramsloh. Nordwestlich liegen der Festplatz von Ramsloh und eine Grundschule.

Die öffentlichen Einrichtungen wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 4 und 76 als Gemeinbedarfsflächen bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt und durch die

Zweckbestimmungen „Sportanlagen“, „Schule“, „Öffentliche Verwaltungen“ und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Schulstraße begrenzt, welche aufgrund der zentralörtlichen Infrastruktureinrichtungen entlang der Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 114 (Rechtskraft 17.11.2007) als innerörtliche Entlastungsstraße entwickelt und ausgebaut wurde.

Westlich zur Schulstraße verläuft z.T. parallel die Bundesstraße 72, welche die Ortslage von Ramsloh im Westen begrenzt.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die Nutzungen im Plangebiet sind, wie auch die weiteren öffentlichen Einrichtungen im Umfeld, von Westen über die Schulstraße erschlossen. Diese hat Anschluss an die nordöstlich verlaufende Hauptstraße und das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Der Anschluss des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege ist somit gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Nach den Regelungen im Bebauungsplan Nr. 76 entwässert das Schulareal überwiegend über einen Kanal in den Dorfteich und der Bereich des Sportzentrums in den südöstlich verlaufenden „Balgenort Schloot“, ein Gewässer II. Ordnung.

Die Flächen im Plangebiet sind jedoch derzeit im Wesentlichen als Rasenfläche ausgebildet oder mit Gehölzen bestanden. Das anfallende Oberflächenwasser versickert im Gebiet. Mit Umsetzung der Planung werden Teilflächen durch den geplanten Turnhallenneubau versiegelt. Die weiteren Sportanlagen bleiben als Rasenfläche bestehen (Fußballfeld) bzw. werden als solche lediglich verlagert (Kleinspielfelder). Damit verbleiben wesentliche Flächenanteile weiterhin unversiegelt.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser weiterhin im Plangebiet versickert werden kann. Hierfür kann bei Bedarf auch der am Südrand verbleibende Gehölzstreifen herangezogen werden.

Für die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die nördlich gelegene Turnhalle ist als Teil der Ortslage von Ramsloh technisch vollständig erschlossen. Für die geplante Neubebauung dürfte daher ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein. Das teilweise im Plangebiet gelegene Fußballfeld ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet und somit, soweit erforderlich, ebenfalls erschlossen. Für diese Nutzung sind keine Änderungen geplant.

Für die Kleinspielfelder, welcher mit der vorliegenden Planung im Gebiet verlegt werden sollen, dürfte kein Anschluss an die technische Ver- und Entsorgung erforderlich sein.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Immissionen

Das Plangebiet soll, wie auch bisher, ausschließlich der Nutzung durch öffentliche Sportanlagen und -einrichtungen dienen. Auf das Schutzgut Mensch bezogene Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind somit nicht zu berücksichtigen, da im Plangebiet mit den vorhandenen und geplanten Sporteinrichtungen kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

Sportlärm

Die Flächen im Plangebiet werden bereits in wesentlichen Teilen durch Außensportanlagen genutzt. Das Fußballfeld im östlichen Bereich und dessen Nutzungszeiten bleiben unverändert bestehen.

Die Kleinspielfelder dienen nur zu Übungszwecken. Sie werden mit Umsetzung der Planung vom zentralen Bereich in den südwestlichen Bereich in Richtung Schulstraße und B 72 verlegt. Hier grenzen mit einer Weidefläche und dem östlich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet gelegenen Gärtnereibetrieb keine schutzwürdigen Nutzungen an. Zudem bleibt zu diesen Nutzungen der am Südrand des Plangebietes vorhandene Gehölzstreifen bestehen.

Die Turnhalle wird mit einem Neubau um ca. 80 m nach Süden und in das Plangebiet hinein verlagert. Für diese Nutzung lassen sich mögliche Emissionen bautechnisch minimieren bzw. ausschließen. Die Stellplätze für diese Nutzung sind, wie auch für das Freizeitbad vorhanden und nördlich bzw. nordwestlich der bisherigen Turnhalle angeordnet.

Durch die Planung wird die Lärmsituation im vorliegenden Siedlungsbereich somit nicht wesentlich geändert.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet soll für den Neubau einer Turnhalle herangezogen werden. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Darüber hinaus werden bestehende Sportanlagen im Gebiet verlagert. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen im südwestlichen Bereich können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz durchgeführt. Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel oder Fledermäuse, erfor-

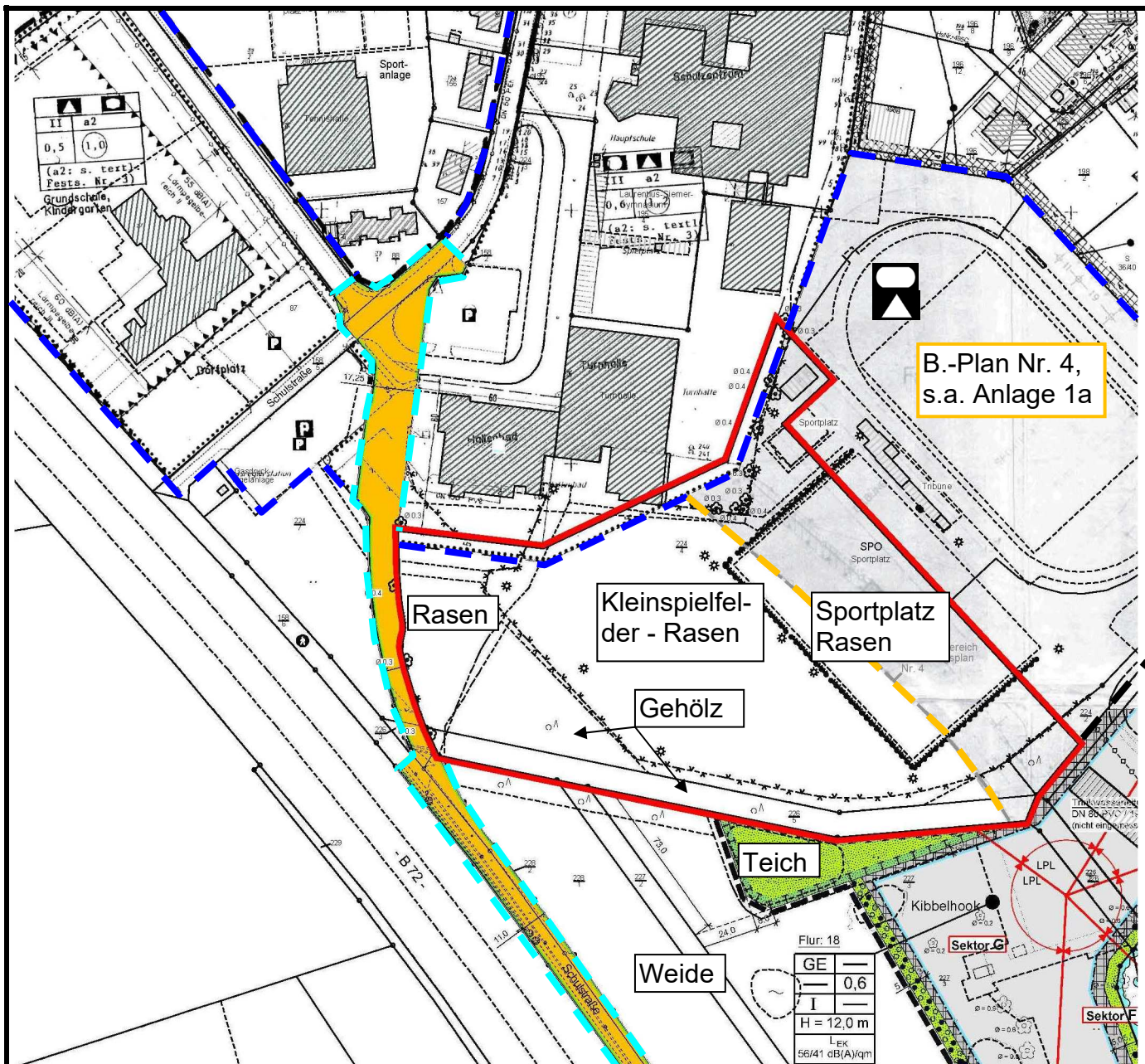
derlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Festsetzungen bestehender Bebauungspläne (Anlagen 1 und 1a)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Biotoptypenkartierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76A
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 76
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 114
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 133

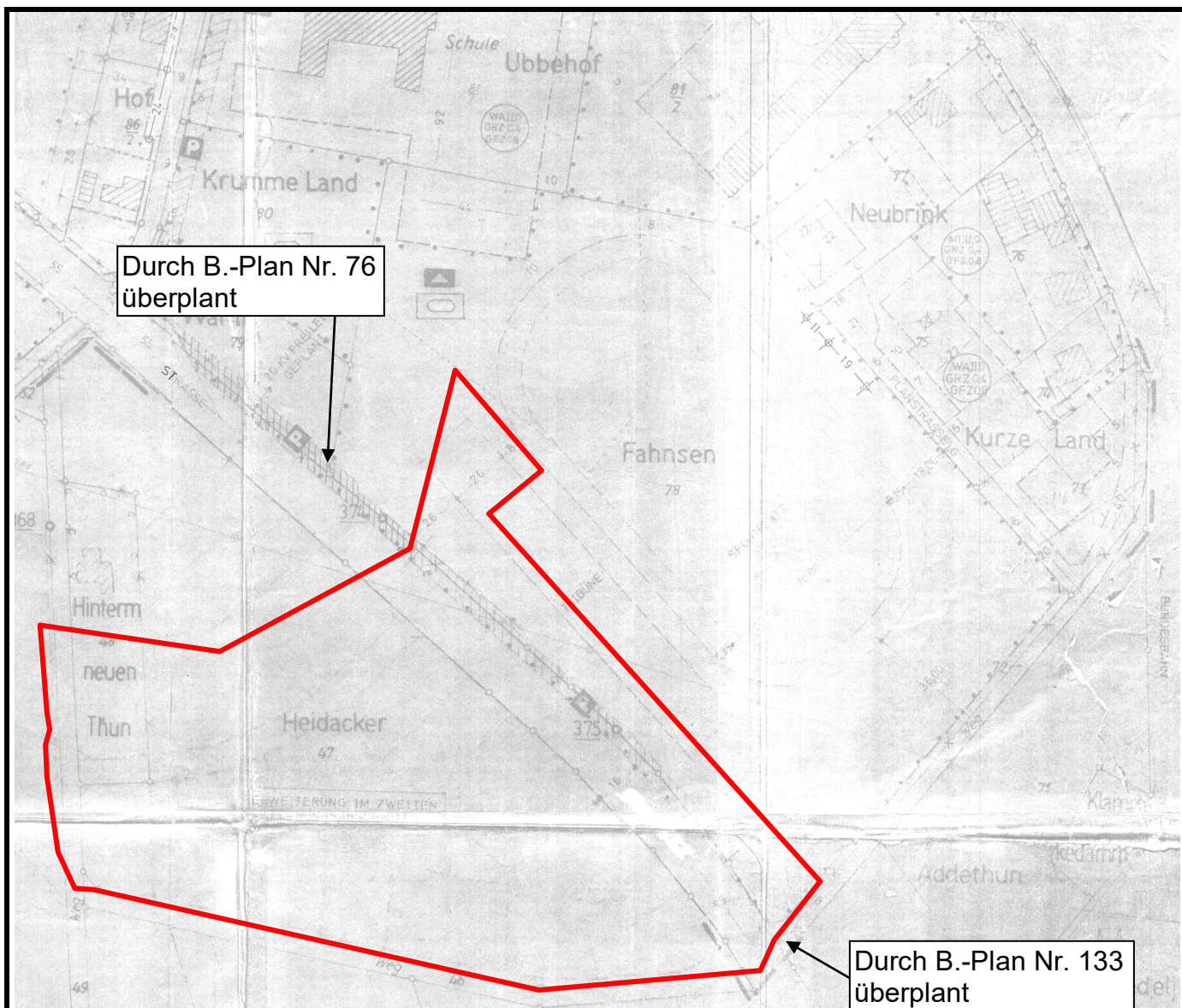
Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne:

- Flächen für Gemeinbedarf:
- Öffentliche Verwaltungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- GE Gewerbegebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
- II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a2 abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)
- H maximale Gebäudehöhe
- LEK maximal zulässiges Emissionskontingent in dB(A)/qm tags/nachts
- Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche
- Schule
- (1,2) Geschossflächenzahl
- P Parkplatz

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 76 A**





**Bestehende Nutzungen
und Festsetzungen
bestehender
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76 A
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4:

-  Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen
-  Schule
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
-  Parkplatzflächen

Gemeinde Saterland

**Anlage 1a
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 76A**

**Bisherige
Festsetzungen
im Bebauungsplan Nr. 4
- unmaßstäblich -**