

GEMEINDE GARREL

Landkreis Cloppenburg



Bebauungsplan Nr. 170 „Zum Strand“ (Teil I)

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

03.05.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altablagerungen	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 170	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Grundstücksgröße und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.6	Grünflächen	7
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.8	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	8
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	10
8.1	Rechtsgrundlagen	10
9.0	PLANVERFASSER	11

ANLAGEN

Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg, 23.09.2021
(Juni 2021)

Baugrundgeologischen Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung, RPGeolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg 25.09.2020

Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung von Wohnbauflächen nördlich und südlich der Straße Zum Strand im Ortsteil Petersfeld der Gemeinde Garrel, itap, Oldenburg, 11.11. 2019

Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 170 "Zum Strand" Gemeinde Garrel, Planungsbüro Ökoplan, Lutz im Februar 2022

Karte 1: Brutvögel, Planungsbüro Ökoplan 2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Garrel beabsichtigt südlich und nördlich der Straße zum Strand ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 170 „Zum Strand“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 75. Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Garrel, ist es planerisches Ziel, an einem baulich bereits vorgeprägten Standort, ein Wohnquartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt. In diesem Zuge wird auch ein Wohnhaus überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 mit einer Flächengröße von ca. 3,4 ha befindet sich im Westen der Gemeinde im Ortsteil Petersfeld. Das Plangebiet liegt südlich und nördlich der Straße Zum Strand auf einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen. Westlich schließt sich ein Campingplatz sowie ein Wochenend- und Ferienhausgebiet an.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 170 festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich dabei an der vorhandenen Gebäudestruktur. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 170 festgesetzten Erschließungsstraßen sowie der vorhandene Straße Zum Strand. Zudem entfällt im Bereich des Campingplatzes eine bisher im Bebauungsplan 7a als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche. Die südlich der Straße Zum Strand vorhandenen Bäume und Sträucher werden zum Erhalt festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 170 beigelegt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde unter Verwendung des vom Öff. best. Verm.-Ing. Timmen zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine etwa 3,4 ha große Fläche im Westen des Gemeindegebietes im Bereich der Thülsfelder Talsperre. Das Plangebiet wird südlich und östlich der Straße Zum Strand auf einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Südlich der Straße Zum Strand befindet sich im Osten des Planbereiches ein Wohngebäude

mit Nebengebäuden. Im Westen schließen sich ein Campingplatz sowie ein Wochenend- und Ferienhausgebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Gemeinde Garrel der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Es werden weiterhin keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 verfolgten Ziele der Realisierung von Wohnbebauung, um Wohnraum für junge Familien zu schaffen, entsprechen damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg liegt aus dem Jahr 2005 vor. Die Ortschaft Garrel wird als Grundzentrum dargestellt. In der textlichen Erläuterung wird darauf verwiesen, dass eine Erweiterung der Ortschaften zunächst auf vorhandene Siedlungsflächen erfolgen soll, um eine Kompaktheit zu wahren und Eingriffe in das Landschaftsbild abzumildern. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich eines Vorranggebietes für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und eines Vorsorgegebietes für Erholung. Die bedarfsgerechte Entwicklung des Fremdenverkehrs ist zu koordinieren und mit den bestehenden Raumstrukturen und Nutzungsansprüche unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekten abzustimmen. Als Reaktion auf vermehrte Erweiterung des vorherrschenden Siedlungsgefüges und demzufolge die Ausweisung von Wohnbauland in der Ortschaft Petersfeld unter Beachtung der regionalplanerischen Vorgaben städtebaulich vertretbar.

Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garrel aus dem Jahr 2010 wird das Plangebiet als entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Sonderbaufläche Erholung sowie Sonderbaufläche Camping dargestellt. Das Planungsziel sieht vor, das Gebiet überwiegend als Wohnsiedlung zu erschließen. Das Planvorhaben stimmt somit überwiegend nicht mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes überein. Lediglich der Bereich, der weiter als Sondergebiet Camping festgesetzt werden soll entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 75. Flächennutzungsplanänderung. Mit der Durchführung der 75. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst. Dementsprechend wird das überwiegende Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Gem. § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 170 im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt teilweise keine verbindliche Bauleitplanung vor. Für den Bereich nördlich der Straße zum Strand gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130 und dessen erster Änderung, der hier ein Wochenendhausgebiet festsetzt. Für einen südlich der Straße Zum Strand an der westlichen Grenze liegenden Streifen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7a, der hier ein Campingplatzgebiet mit der Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festsetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Verkehrslärm

Die schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A)/ tags und von 45 dB(A)/ nachts überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis VI (gem. DIN 4109-1, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume.

In dem Bebauungsplan Nr. 170 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erfolgte eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) als Anhang 7 der TA-Luft. Unter Berücksichtigung von fünf landwirtschaftlichen Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes wurde eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Die hierbei für den überwiegenden Teil des Plangebietes ermittelten Geruchswerte liegen max. bei 7,0 % der Jahresstunden. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wurde noch nicht in die Beurteilung mit einbezogen. Bis zur öffentlichen Auslegung wird die Rasteruntersuchung ergänzt.

Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Die RPGeolabor und Umweltservice GmbH hat eine Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung vorgenommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass versickerungsrelevante Böden anstehen. Trotz der geringen Grundwasserflurabständen kann im Rahmen der weiteren Planung eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorzugsweise in flachen Muldensystemen bzw. bei künstlicher Anhebung des Geländes angestrebt werden.

Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit ausreichend Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14

Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu fragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altablagerungen

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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 170

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung in Petersfeld geschaffen. Entsprechend des Eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 170 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl der ansteigenden Nachfrage nach Bauland.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO die zulässigen Nutzungen Nr. 2 gem. § 4 (2) (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) BauNVO.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Der im Bereich des Campingplatzes bisher im Bebauungsplan 7a als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte und jetzt wegfallende Fläche von 5,00 m Breite wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet festgesetzt.

5.2 Grundstücksgröße und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen und zur Sicherstellung einer mit dem Übergang zur offenen Landschaft verträglichen Dichte maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Zusätzlich zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von 550 m² festgesetzt. Mit dieser Festsetzung, soll sichergestellt werden, dass eine für die Lage und die vorhandenen Strukturen verträgliche Dichte entsteht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um einen verträglichen Versiegelungsgrad im neuen Wohngebiet sicherzustellen. In beiden festgesetzten Wohngebieten darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 25% überschritten werden. Durch diese ergänzende Festsetzung wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine verträgliche Versiegelung sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der überwiegenden Bestandsbebauung wird daher eine eingeschossige Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen (WA) die zulässige maximale Firsthöhe auf $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist die oberer Firstkante heranzuziehen. Die festgesetzte Firsthöhe gilt ebenso als Höchstmaß für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen

gen dienen gem. § 14 (1a) BauNVO. Unterer Bezugspunkt ist Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächste Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Weiterentwicklung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 16,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Über diese Festsetzung soll gesteuert werden, dass keine überdimensionierten Gebäude entstehen und sich die Typologie in den Bestand einfügt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m bzw. 3,00 m festgesetzt.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen, sind darüber hinaus innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen bleiben hiervon Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m². Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

5.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Wohngebietes wird ausgehend von den Straßen Zum Strand eine öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 170 wird diese Planstraße entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Eine Erreichung des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der Dimensionierung der Planstraße möglich und durch die sich dadurch ergebenden Wendemöglichkeiten gegeben.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohneinheit eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig. Für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, ist pro Erschließungsstraße eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig.

5.6 Grünflächen

Um einen verträglichen Siedlungsrand der geplanten Bebauung zum offenen Landschaftsraum und im Süden zur Jugendherberge zu schaffen, wird im Norden, Osten und

Süden des Geltungsbereiches im Übergang zur offenen Landschaft sowie zur Abgrenzung des westlich gelegenen Campingplatzgebietes private, bzw. öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierin sind bestehende Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Strauch-Hecke anzulegen.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird durch eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB im Norden und Osten der Geltungsbereichsgrenze sichergestellt, dass ein begrünter Siedlungsrand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum ausgebildet wird. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher auf dem Grundstück zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.8 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zu dem Campingplatzgebiet und im Bereich des bestehenden Wohnhauses befinden sich Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollen und gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB zum Erhalt festgesetzt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - III (LPB II - III) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden

Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden.

Zur Nachtzeit liegt im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - III (LPB II - III) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten baulicher Anlagen zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).

Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neue Planstraßenabgehend von der Straße Zum Strand.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers ist eine Versickerung vor Ort vorgesehen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

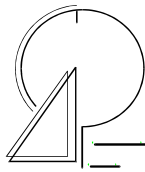
- **BauGB** (Baugesetzbuch),

- **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).

9.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 170 „Zum Strand“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Garrel 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.diekman-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*