

GEMEINDE GARREL

Landkreis Cloppenburg



75. Flächennutzungsplanänderung

„Wohnbebauung Thülsfelder
Talsperre“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Vorentwurf

07.03.2022

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	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.0	VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	3
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	4
7.1	Rechtsgrundlagen	4
8.0	PLANVERFASSER	4

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Garrel beabsichtigt südlich und nördlich der Straße zum Strand ein 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 Änderungsbereich der 75. Flächennutzungsplanänderung mit einer Flächengröße von ca. 3,3 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 eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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 der 75. Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 75. Flächennutzungsplanänderung „Wohnbebauung Thülsfelder Talsperre“ wurde auf der Grundlage des vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine etwa 3,3 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 der 75. Flächennutzungsplanänderung 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 Nutzungsansprüchen 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 dargestellt. Das Planungsziel sieht vor, das Gebiet als Wohnsiedlung zu erschließen. Das Planvorhaben stimmt somit nicht mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes überein.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170. Mit der Durchführung der 75. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst. Dementsprechend wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich 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.

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 der 75. Flächennutzungsplanänderung 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 Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, nachrichtlich wird im parallelaufgestellten Bebauungsplan auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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 wird innerhalb der Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

6.0 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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplaänderung 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).

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 75. Flächennutzungsplanänderung „Wohnbebauung Thülsfelder Talsperre“ 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.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*