Gemeinde Walchum
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 31

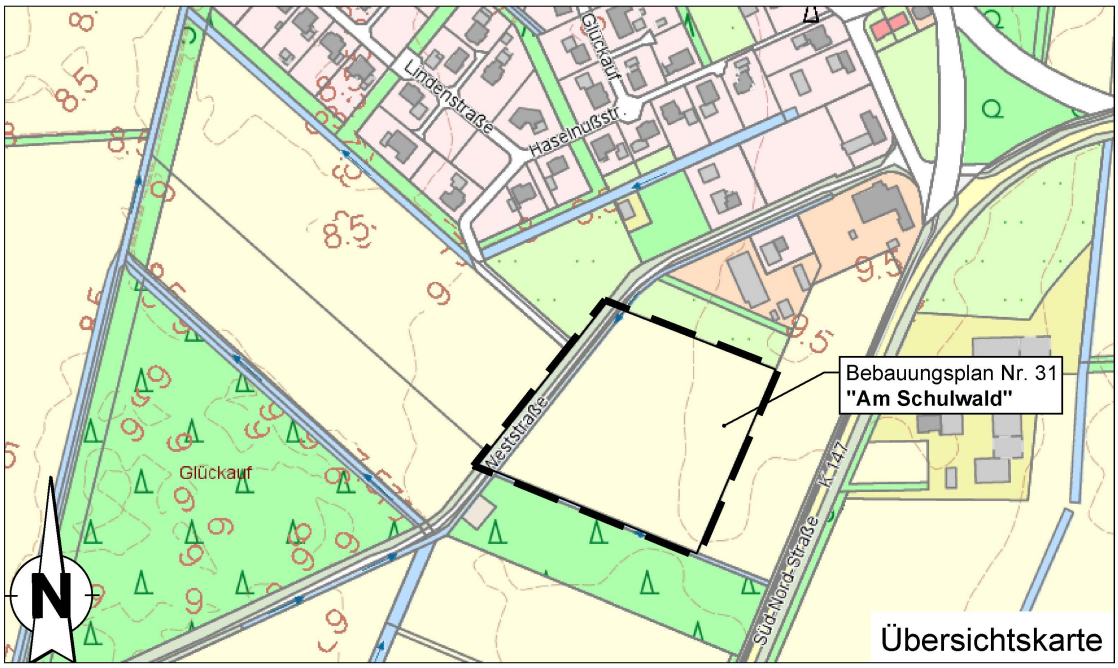
"Am Schulwald"

(OT Hasselbrock)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -

Begründung



Datum: 06.05.2019

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de

Ingenieurbüro Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE Walchum (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes 3

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 5
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 6
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
1.5 Planung 8
1.5.1 Verkehrliche Erschließung 8
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung 8
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung 8
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation 8
1.5.3 Sonstige Erschließung 8
1.5.4 Versorgungsleitungen 9
1.5.5 Immissionsschutz 9
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 10
1.5.7 Altlasten 10
1.5.8 Denkmalpflege 10
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht 10
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise 12
1.6.1 Art der baulichen Nutzung 12
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung 12
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen 12
1.6.4 Textliche Festsetzungen 12
1.6.5 Gestalterische Festsetzungen 13
1.6.6 Hinweise 14

Teil 2 Abwägung und Verfahren 17

2.1 Verfahren 17
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 17
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden 17
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden 17
2.3 Abwägungsergebnis 17
2.4 Verfahrensvermerke 19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gestaltungsplan mit vorh. Baugebiet Glückauf 4
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016) 5
Abbildung 3: Biotoptypenkarte 11

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Samtgemeinde Dörpen hat mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplans ihre Planungsabsichten zur Darstellung von Wohnbauflächen, zur Arrondierung des Ortskerns des OT Hasselbrock in der Mitgliedsgemeinde Walchum, städtebaulich geordnet.

Die im nördlich des Plangebietes befindlichen Baugebiet „Glückauf“ vorhandenen Bauplätze sind fast vollständig veräußert und bebaut, sodass im OT Hasselbrock ein starker Druck zur Ausweisung von Wohnbauflächen besteht. Die Gemeinde Walchum hat sich in den vergangenen Jahren bemüht freie Fläche zur Arrondierung des vorhandenen Baugebietes zu erwerben. Aus Gründen des Eigenbedarfs zur Sicherung des landwirtschaftlichen Standortes standen diese Flächen nicht zur Verfügung.
Um im OT Haselbrock weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.
Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.
Entgegen dem allgemeinen Trend ist für den Landkreis Emsland in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, daher ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum auch zukünftig erforderlich.
Die neuesten Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser–kommune.de) belegen den vorgenannten Entwicklungstrend für die SG Dörpen und deren Mitgliedsgemeinden.
Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im LK Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.
Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Der Vorgabe des BauGB wird durch den aktuellen Bedarf nach Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefolgt.
Durch die Ausweisung von ca. 20 Bauplätzen kann der aktuelle Bedarf im OT Hasselbrock zur Bereitstellung von Baugrundstücken für die nächsten 10 - 15 Jahre abgedeckt werden.
Die Erschließung soll in mehreren Teilabschnitten gemäß dem aktuellen Bedarf erfolgen.

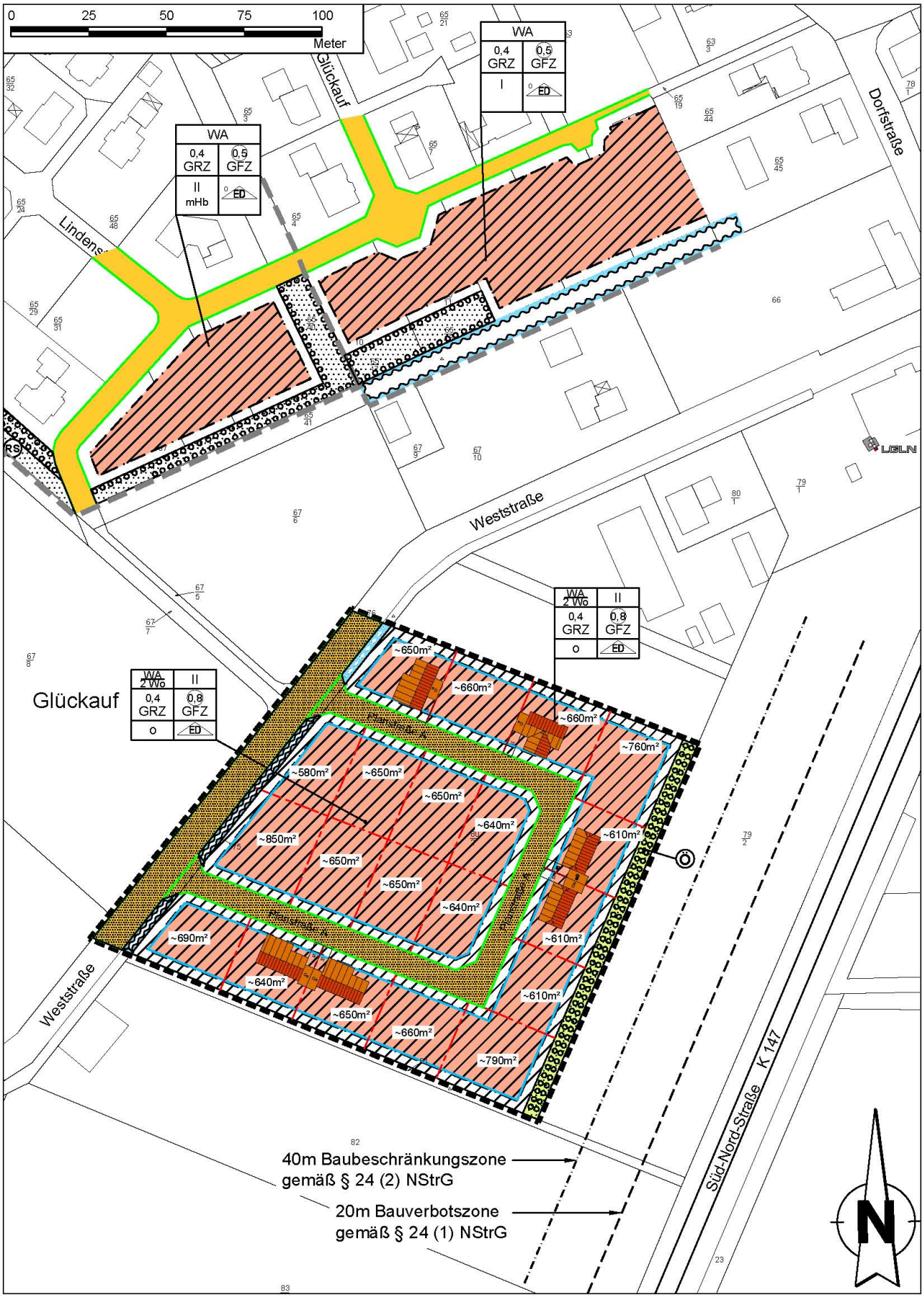


Abbildung 1: Gestaltungsplan mit vorh. Baugebiet Glückauf

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich westlich des Ortskerns sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.
Wie aus der Abbildung 2 „Lage im Raum“ zu ersehen, erfolgt durch die Beplanung der vorliegenden Flächen eine Arrondierung des nördlich gelegenen Baugebiets „Glückauf“ (rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 16).
Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung eines „Leerstandkatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.
Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat der Rat der Gemeinde Walchum dahingehend abgewogen, freie im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt westlich des Ortzentrums des OT Hasselbrock.

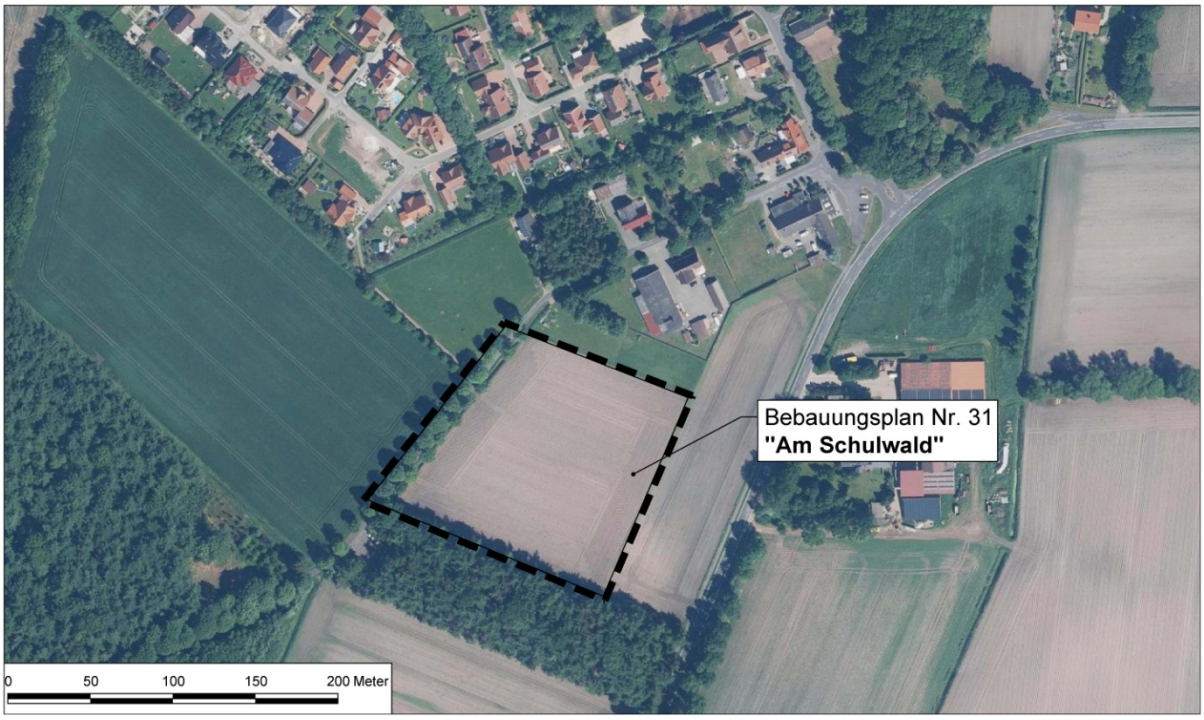


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,77 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ❖ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
- ❖ Grünflächen (Öffentlich) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ❖ Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 mit der Zweckbestimmung –Graben-

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die teilweise durch Schutzpflanzungen und Gräben begrenzt werden (s. Abbildung 3).

Zur Erschließung kann die teilweise ausgebaute und an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Westweg“ genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- nordwestlich des Plangebietes
- Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 16)
- Gemeindestraße „Westweg“
- Wegeseitengraben (Gewässer III. Ordnung)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

- südwestlich des Plangebietes
- Kiefern-/Lärchenforst
- Stellplatz für Recyclingcontainer
- Graben (Gewässer III. Ordnung)

- südöstlich des Plangebietes
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- Kreisstraße 147 (Süd-Nord-Straße)

- nordöstlich des Plangebietes
- Wohnbebauung gem. § 35 BauGB
- Gewerbebetrieb (Tischlerei) gem. § 35 BauGB

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Änderungsbereich ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) wie folgt dargestellt:

- unbeplanter Bereich ohne Nutzungs- und Zielvorgaben.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotentials (RROP 3.7 02)
- Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich (RROP 2.2. 01)

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen dienen der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Sicherung der Entwicklung eines gewachsenen Ortsteils.
Somit steht die Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010.
Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht der Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im OT Hasselbrock reichen aus um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat der Gemeinde Walchum hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.
Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.
Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten/beplanten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 8 (2) BauGB aus der im Verfahren befindlichen 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.
Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Walchum.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung
1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die teilweise ausgebauten Gemeindestraßen „Weststraße“ und „Dorfstraße“ mit Anschluss an die überörtliche Kreisstraße 147.
Zur inneren Erschließung werden die Verkehrsflächen zur Herstellung der Planstraße A festgesetzt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den überbaubaren Flächen soll über eine örtliche Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über den unbefestigten Seitenraum erfolgen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.

Die Gemeinde Walchum hat Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beauftragt. Die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren eingestellt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.
Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Die verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist (s. Abbildung 1: Gestaltungsplan mit vorh. Baugebiet Glückauf).

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.
Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.
Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.
Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführenden Firmen sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen
Von der K 147 (Süd-Nord-Straße) gehen Emissionen aus. Für das geplante Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist nicht erfolgt. Nach Einschätzung der Gemeinde Walchum steht der Verkehrslärm der K 147 der Ausweisung von Wohnbauflächen/gemischten Bauflächen nicht entgegen, da durch den Abstand zur Verkehrstrasse (ca. 60m) eine über den zulässigen Orientierungswerten für ein Wohn-/Mischgebiet liegende Belastung nicht zu erwarten ist.

Zulässige Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/dB(A)/tags 45/dB(A)/nachts
Mischgebiet (MI)	60/dB(A)/tags 50/dB(A)/nachts

Landwirtschaftliche Immissionen
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich emittierende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe (z. B. die Betriebe Milsch, Bosse und Osteresch).

Zur Einstellung des Belangs der landwirtschaftlichen Immissionen hat die Gemeinde Walchum ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in das weitere Verfahren eingestellt und offen gelegt.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Walchum.
Die in das weitere Verfahren einzustellenden Kompensationsflächen werden von der Gemeinde Walchum erworben und grundbuchrechtlich gesichert.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

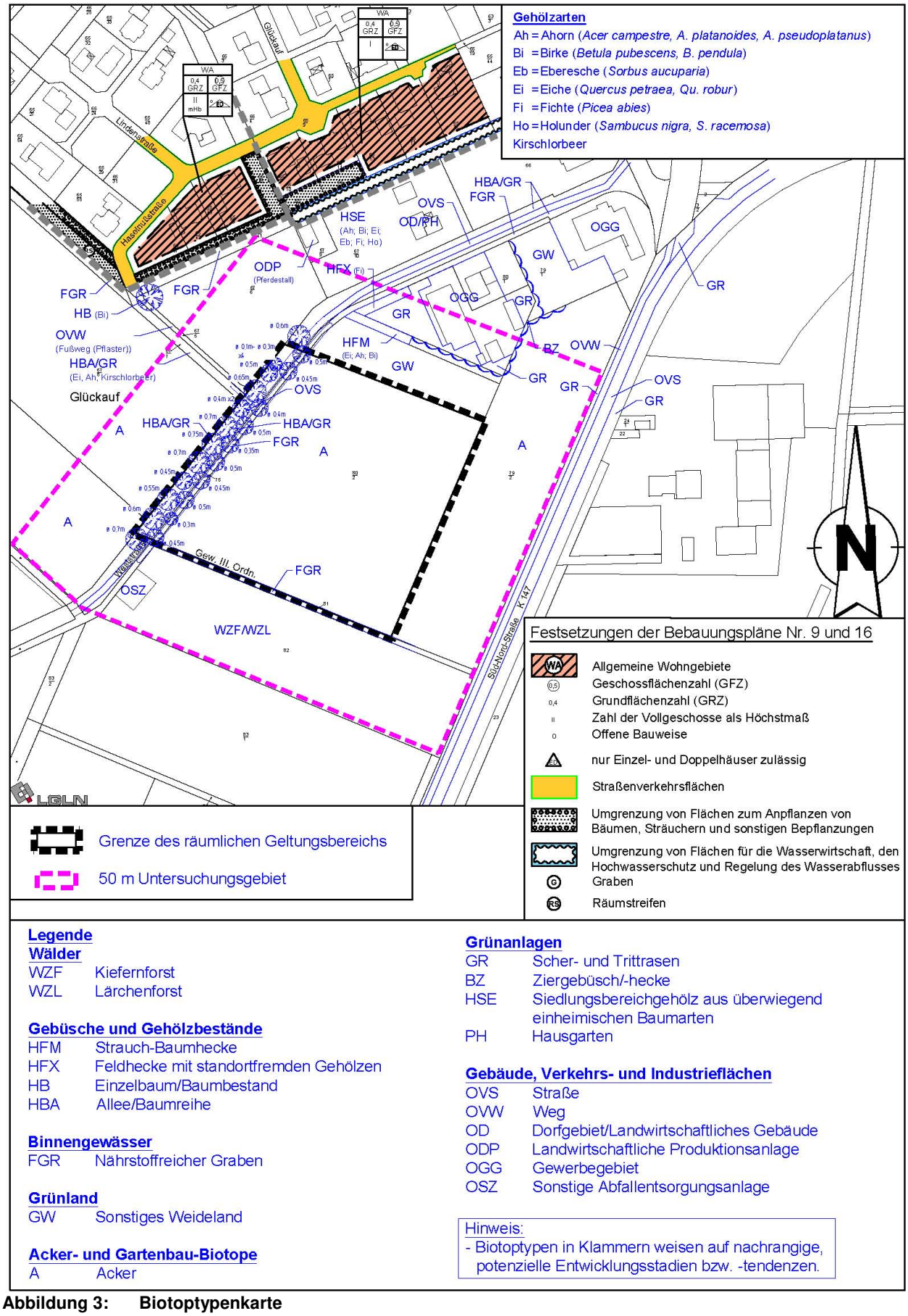
Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.
Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.
Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensations-maßnahmen sind verfügbar und werden in die weitere Planung eingestellt.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Plangebietes mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen. Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Abbildung 3 zur Begründung beigefügt.

Gemäß der Stellungnahme der LK Emsland vom 15.11.2018 im Verfahren zur Aufstellung der 123. Änderung des Flächennutzungsplans, hat die Gemeinde Walchum ein Fachbüro mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt
Die Ergebnisse dieser Überprüfung werden in das weitere Verfahren eingestellt und offen gelegt.



Legende

Wälder
WZF Kiefernforst
WZL Lärchenforst

Gebüsche und Gehölzbestände
HFM Strauch-Baumhecke
HFX Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HB Einzelbaum/Baumbestand
HBA Allee/Baumreihe

Binnengewässer
FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland
GW Sonstiges Weideland

Acker- und Gartenbau-Biotope
A Acker

Grünanlagen
GR Scher- und Trittrasen
BZ Ziergebüsch/-hecke
HSE Siedlungsbereichgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
PH Hausgarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
OVS Straße
OVW Weg
OD Dorfgebiet/Landwirtschaftliches Gebäude
ODP Landwirtschaftliche Produktionsanlage
OGG Gewerbegebiet
OSZ Sonstige Abfallentsorgungsanlage

Hinweis:
- Biotoptypen in Klammern weisen auf nachrangige, potenzielle Entwicklungsstadien bzw. -tendenzen.

Abbildung 3: Biotoptypenkarte

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist in der im Verfahren befindlichen 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen als Wohnbaufläche „W“ dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0.4, die Geschoßflächenzahl mit 0.6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im “Allgemeinen Wohngebiet“ wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.
Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass dem Grundstückseigentümer ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt (NN–Höhe und Bezugspunkt s. Planzeichnung).
Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Walchum entworfenen Gestaltungsrahmen.

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Baugebietes dienenden Straße (NN–Höhe und Bezugspunkt s. Planzeichnung) hinausgehen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max.2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

4. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:

- **Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Nr. 4 Gartenbaubetriebe**
- **Nr. 5 Tankstellen**

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Gestalterische Festsetzungen

1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss der Bodenversiegelung auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Immissionsschutz

Von der Kreisstraße 147 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) Bauverbotszone

„Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 147, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO."

f) Baubeschränkungszone

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Baubeschränkungszone" gem. § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 147 negativ beeinflussen.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße 147 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.

g) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Walchum errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.
Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist.
   Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

h) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

i) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

j) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

k) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven

Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

l) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

m) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

n) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

o) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Rat/VA	07.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsungsbeschluss durch den Rat/VA	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.
Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.
Die Gemeinde Walchum ist der Auffassung, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden kann.
Zur Einstellung des Belangs des Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein Fachbüro durchgeführt.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht der Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im OT Hasselbrock reichen aus um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat Gemeinde Walchum hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Immissionsrechtliche Belange werden durch die Erstellung von Fachgutachten in das Verfahren eingestellt.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Am Schulwald“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Am Schulwald“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

_____
- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Am Schulwald“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

_____
- Bürgermeister -