



Gemeinde Walchum

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

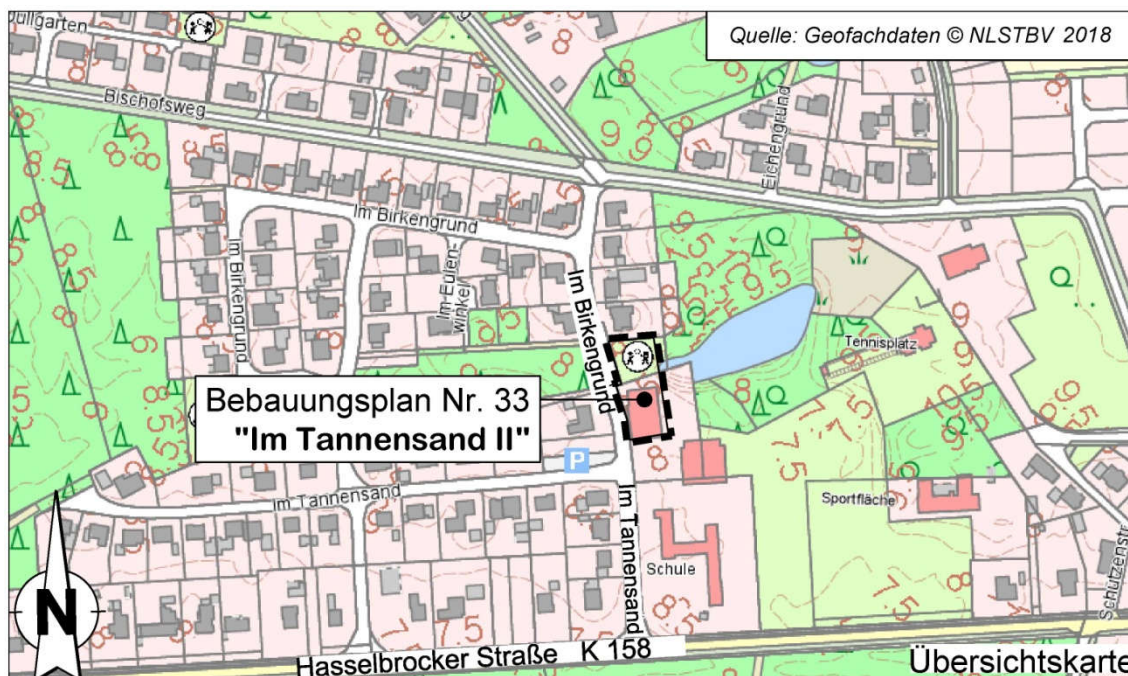
Bebauungsplan Nr. 33

"Im Tannensand II"

(gem. 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Begründung - ENTWURF -



Datum: 10.10.2019

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



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 Inhalt 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	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	8
1.5.3	Sonstige Erschließung	8
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	9
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	9
1.5.7	Altlasten	9
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde	9
1.5.9	Natur und Landschaft	10
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	11
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	11
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	11
1.6.4	Textliche Festsetzungen	12
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	13
1.6.6	Hinweise	14
1.7	Flächenbilanz.....	16
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	16
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	17
Teil 2	Abwägung und Verfahren	18
2.1	Verfahren.....	18
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	18
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	18
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	18
2.3	Abwägungsergebnis	19
2.4	Verfahrensvermerke	20
2.5	Anlagen	
	Anlage A: Berichtigung des Flächennutzungsplans	

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016)</i>	5
--	----------

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB</i>	4
--	----------

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Im Tannensand II“ ergibt sich aus den Bestrebungen der Gemeinde Walchum, Flächen im innerörtlichen Bereich mit dem Zweck der Nachverdichtung, gemäß der Städtebaunovelle 2013, zu überplanen.

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.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich.

Durch strukturelle Änderungen im Umfeld des Plangebietes mit dem Neubau der Turnhalle und Umstrukturierung des Kindergartengeländes ist es nunmehr möglich, eine Fläche für die Ausweisung von ca. 2 Bauplätzen zu überplanen.

Zusätzlich soll im Zuge der vorliegenden Verfahrens eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Nördlich Tannensand“ festgesetzte Fläche für einen Spielplatz überplant werden.

Der Rat der Gemeinde Walchum ist der Auffassung, dass ein Spielplatz in dem in den 80´er Jahren entstandenen Baugebiet „Tannensand“, aufgrund der Altersstruktur und dem geänderten Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen, nicht mehr erforderlich ist. Auf den Privatgrundstücken sind von den Eigentümern Spielmöglichkeiten geschaffen worden, die die Nutzung eines öffentlichen Spielplatzes entbehrlich macht.

In der ländlich strukturierten Gemeinde Walchum gibt es ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen die für Spielaktivitäten genutzt werden können. Zusätzlich sind im näheren Umfeld (Kindergarten/Sporthalle) des Wohngebietes Sportanlagen zur Freizeitgestaltung vorhanden.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass eine kind- und jugendgerechte Freizeitgestaltung im Umfeld des Wohngebietes „Tannensand“, auch ohne den vorgenannten Spielplatz, sichergestellt ist.

Mit der vorliegenden Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Flächen für die Wohnbaunutzung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinde Walchum liegen schon Voranfragen zur Herstellung eines Einfamilienhauses im Plangebiet vor.

Da es sich um Planungen in einem durch rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 5 „Nördlich Tannensand“ und Nr. 1 „Im Tannensand“ (2. Änderung)) überplanten Bereich handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Tabelle 1). Es wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt und die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1.670 m², somit kann davon ausgegangen werden, dass die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m² liegt.

Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Nein
Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m ²	Ja
Nr. 2: 20.000 m ² < 70.000 m ² ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Ja
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Innenbereich des Ortskerns sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

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. 33 „Im Tannensand II“ liegt westlich des Ortskerns der Gemeinde Walchum.



Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016)

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans bilden das Flurstück 57/74 sowie die Teilbereiche des Flurstücks 57/167, Flur 18, Gemarkung Walchum.

Es ist geplant das Grundstück neu zu vermessen und dann zu vereinigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Rad- und Fußweg- gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.670 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne (Nr. 5 „Nördlich Tannensand“ und Nr. 1 „Im Tannensand“ (2. Änderung)) überplant.

Bei den derzeit festgesetzten Nutzungen handelt es sich um:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz– gem. § 9 Abs. Nr. 15 BauGB

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet als abgeräumte artenarme Ruderalfläche dar. Ein prägender Bewuchs ist nicht festzustellen. Die in der Abbildung 1 erkennbaren Grün- und Bewuchsstrukturen sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche wurde nicht angelegt.

Arrondiert wird das Plangebiet im Norden durch Wohnbebauung, im Süden durch die Sporthalle mit den Parkplatzflächen, im Westen durch die Gemeindestraße „Im Birkengrund“ und im Osten durch den Dorfteich.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten 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).

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).

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 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 in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden somit planerisch umgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Walchum nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (s. Anlage A).

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 SG Dörpen und der Gemeinde Walchum (Ems).

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

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die K 148 „Hasselbrocker Straße“ sowie über die Gemeindestraße „Im Tannensand“ und „Im Birkengrund“ gesichert.

Der ruhende Verkehr ist auf der Wohnbaufläche selbst unterzubringen. Es gelten die Bestimmungen des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen ist im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nicht vorgesehen.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers im Plangebiet wird durch die Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems gewährleistet (gem. DWA - A 138).

Es ist gewährleistet, dass eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht. Zusätzliche Baugrunduntersuchungen hält die Gemeinde Walchum

aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der Erfahrungen/Kenntnisse aus der umgebenden Bebauung für nicht erforderlich.

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

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Im Birkengrund“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage der SG Dörpen geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die verkehrliche Erschließung ist so vorhanden, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Im Birkengrund“ zur Abfuhr bereitstellen.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Die neuen Gebäude werden an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig mit dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten.

Die im Umfeld auf den Gemeindestraßen erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Emittierende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind bei der Planung nicht zu berücksichtigen. Diese Betriebe sind bereits durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen soweit eingeschränkt, dass nachteilige Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walchum. Externe Flächen zur Kompensation sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Südlich des Bischofsweges, innerhalb der Parkanlage (Bebauungsplan Nr. 20 „Fehn“), befindet sich eine im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Nr. 454 401 408 aufgeführte Altablagerungsfläche. Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Sandgrube vorwiegend mit Hausmüll und Bauschutt. Die Gemeinde Walchum hat durch das Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, Meppen, die Altablagerung untersuchen lassen, um so die eigentlichen Ablagerungsgrenzen sowie resultierend daraus die potentiellen Baugrenzen festlegen zu können. Die Untersuchung erfolgte 2003 im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 20 „Fehn“ sowie Nr. 22 „Nördlich Fehn“.

Eine Beeinträchtigung durch Deponiegase außerhalb der Grenzen der Altablagerung ist aufgrund des Abstandes zur Ablagerungsfläche nicht zu erwarten.

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung BPlan Nr. 1 „Im Tannensand“ im Teilab- bzw. Seitenstrom der Altablagerung liegt, wird die Grundwassernutzung in diesem Gebiet ausgeschlossen.

1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Walchum nicht bekannt. (s.a. Pkt. 1.6.6 der Begründung, Hinweis a)

1.5.9 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Im Tannensand“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB
-

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Geltungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen wie z.B. Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen. Sportplatz-/Kindergartengelände ist mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Biotoptypen nicht zu rechnen.

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Tabelle 1).

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf und zur Arrondierung des bebauten Ortskernes wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

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

Einschränkend wurde für die Wohnbauflächen festgesetzt, dass nur maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig sind.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen an die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen (BPlan Nr. 5 „Nördlich Tannensand“) folgende städtebaulichen Verdichtungswerte in die Planung eingestellt:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| ➤ die Grundflächenzahl mit 0,4 | gem. §§ 16, 17 , 19 BauNVO |
| ➤ die Geschößflächenzahl mit 0,6 | gem. §§ 16, 17 , 20 BauNVO |
| ➤ die Zahl der Vollgeschosse mit II | gem. §§ 16, 17 , 20 BauNVO. |

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

Um eine Minimierung der Versiegelungsfläche zu bewirken wurde die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 % gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes 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 der Wohnbaufläche wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahn der fertig ausgebauten Straße „Im Birkengrund“ (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes).
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 Fahrbahndecke der fertig ausgebauten Straße „Im Birkengrund“ (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) 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 sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden 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 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude**
- **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen

Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Dörpen forciert.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Gartenbaubetriebe**
- **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 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

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 oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

4. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

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 vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) 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. Für das geplante Gebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, dass eine Löschwassermenge gem. DGVW Arbeitsblatt W 405 von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird.
Dies wird durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss sichergestellt.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet. Die Standorte der einzelnen

Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister festgelegt.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher durch Grundwasser gespeister Teich, dieser kann als Feuerlöschteich genutzt werden.

d) 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.

e) 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.

f) Grundwasserentnahme

Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

g) 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.

h) 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.

Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Im Birkengrund“ zur Abfuhr bereitstellen.

i) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

j) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 33 „Im Tannensand II“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Nr. 1 „Im Tannensand“ (2. Änderung)
- Nr. 5 „Nördlich Tannensand“

außer Kraft.

k) Vorschriften

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

l) 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.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 0,167 ha
davon	
Allgemeines Wohngebiet(WA) gemäß § 4 BauNVO	ca. 0,153 ha
Verkehrsfläche – Rad- und Fußweg- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,014 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Walchum durchgeführt.

Außer den Planungskosten fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Anschlüsse für RW-, SW- Kanal, Zufahrten etc.) an. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s.a. Tabelle 1).

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Auslegungsungsbeschluss durch den Gemeinderat	
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 Gemeinderat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(Wird nach Abschluss des Verfahrens 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.

Die Planungen stellen die Erweiterung/Arrondierung eines vorhandenen Baugebietes dar. Somit wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Der grundsätzliche Bedarf nach Wohnbauflächen wird bereits jetzt durch die aktuelle Nachfrage dokumentiert, sodass nur noch Restplätze zur Verfügung stehen.

Durch die Planung wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft forciert.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Im Tannensand II“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Im Tannensand II“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Im Tannensand II“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -