



# Gemeinde Walchum

## Landkreis Emsland

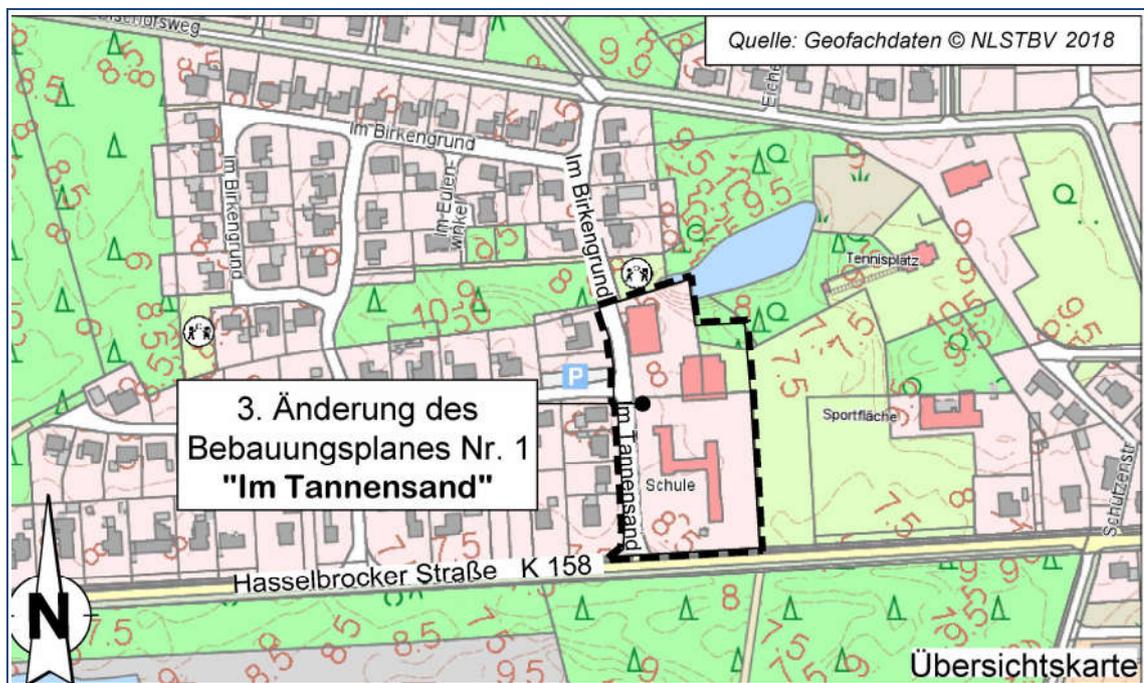
# BAULEITPLANUNG

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Tannensand"

(gem. § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

## Begründung



atum:

Datum: 11.02.2020

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](mailto:Kunz@doerpen.de)

GEMEINDE WALCHUM (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel.....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	7
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	8
1.5.	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation.....	9
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	9
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	10
1.5.5	Immissionsschutz .....	10
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	10
1.5.7	Altlasten.....	10
1.5.8	Natur und Landschaft .....	11
1.6	<b>Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise</b> .....	<b>12</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen .....	13
1.6.4	Textliche Festsetzungen .....	13
1.6.5	Ökologische Festsetzungen.....	14
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO .....	15
1.6.7	Hinweise .....	15
1.7	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten</b> .....	<b>18</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>18</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>19</b>
2.1	<b>Verfahren</b> .....	<b>19</b>
2.2	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen</b> .....	<b>19</b>
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	19
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	19
2.3	<b>Abwägungsergebnis</b> .....	<b>20</b>
2.4	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Entwicklungskonzept / Gestaltungsplan.....	4
Abbildung 2:	Lage im Raum (unmaßstäblich).....	7

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB.....	6
------------	---------------------------------------------------	---

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

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. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Planung dient dem Neubau eines Kindergartens in der Gemeinde Walchum. Aufgrund der gestiegenen Kinderzahlen plant die Gemeinde den Abriss des vorhandenen Gebäudes und den Neubau einer modernen energieeffizienten Kindertagesstätte.

Die Kapazitäten des bestehenden Kindergartens stoßen bereits jetzt an ihre Grenzen und der Eigenbedarf der Gemeinde Walchum wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren aufgrund der positiven Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien vergrößern.

Die bestehende Kindertagesstätte entspricht nicht mehr den aktuellen energetischen und pädagogischen Grundlagen. Eine Gebäudesanierung wäre nicht zielführend, da der Kosten-/Nutzenfaktor gegenüber einem Komplettneubau nicht signifikant günstiger ausfallen würde. Durch die Einwerbung entsprechender Fördermittel und einem relevanten Eigenanteil der Gemeinde Walchum ist es möglich, eine moderne, zukunftsorientierte Kita zu errichten.

Einhergehend mit dem Neubau soll eine angepasste Umstrukturierung des Kita – Umfeldes erfolgen. Hierbei ist besonders die Gestaltung des Außenbereiches für Spiel- und Aufenthaltsflächen in den Vordergrund zu stellen. Die Neuordnung der Parkplätze für Angestellte und Besucher werden in das Umfeld sinnvoll integriert.

Aus der Abbildung 1 kann die geplante Gestaltung mit der grünordnerischen Einbindung in das Landschaftsbild ersehen werden.

Die Gemeinde hält an dem vorhandenen Standort fest, da die verkehrliche Anbindung, sowie die Nutzung der im Umfeld befindlichen Turnhalle und Sportanlagen einen sinnvollen Synergieeffekt bewirken und somit eine Suche nach alternativen Standorten nicht erforderlich ist.



Abbildung 1: Entwicklungskonzept / Gestaltungsplan

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungsplans (2. Ä BPlan Nr. 1 „Im Tannensand“) lassen die vorgenannten Baumaßnahmen nicht wie geplant zu, da die dort festgesetzten Baugrenzen nicht den Planungsanfordernissen entsprechen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 1 entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und zukünftigen Planungsabsichten. So werden die Baugrenzen mit den überbaubaren Bereichen in Form von sogenannten „Baufenster“ neu festgesetzt.

Im Änderungsbereich ist als Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung –Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- festgesetzt. Diese Nutzungsfestsetzung wird auch im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 weiter festgeschrieben, da sie zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ausreichend definiert ist.

Da es sich um Planungen in einem durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1 „Im Tannensand“ (incl. 1-2. Änderung) 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 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,27 ha. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

<b>Bedingungen des § 13a BauGB</b>	<b>Bewertung</b>
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 <sup>2</sup>	Ja
Nr. 2: 20.000 m <sup>2</sup> < 70.000 m <sup>2</sup> ; 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	Nein
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

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Konzeption der Planungen kann der Abbildung 1 entnommen werden.

Ziel der Planungen ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches zwischen der Wohnbebauung „Im Tannensand“ und dem vorhandenen Sportplatz.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Tannensand“ liegt westlich des Ortskerns der Gemeinde Walchum.



Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich)

Den Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans bilden die Flurstücke 57/167, 57/63 und 57/164 (tlw.), Flur 18, Gemarkung Walchum.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ❖ Grünflächen, öffentlich (Parkanlage) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ❖ Wasserflächen (Teich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,27 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

## 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich wird zurzeit durch den Kindergarten/Kinderkrippe und durch die Sporthalle mit Nebenanlagen genutzt.

Der Geltungsbereich ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Änderungsbereiches
  - Wohnbebauung (B-Plan Nr. 5 „Nördlich Tannensand“, B-Plan Nr. 33 „Im Tannensand II“)

- westlich des Änderungsbereiches
  - Wohnbebauung/Kleinsiedlungsgebiet (B-Plan Nr. 1 „Im Tannensand“)
  
- südlich des Änderungsbereiches
  - Hasselbrocker Straße „K 148“
  
- östlich des Änderungsbereiches
  - Parkanlage und Wasserfläche (B-Plan Nr. 20 „Fehn“)
  - Sportplatz (B-Plan Nr. 1 „Im Tannensand“)

#### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

Im RROP 2010 wurde dem grundzentralen Standort Dörpen unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten 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). Zur Sicherstellung der vorgenannten Aufgaben in den Ortsteilen gehört auch die Vorhaltung von Einrichtungen und Anlagen des Allgemeinwesens wie z. B. Sportanlagen, Dorf-/Heimathäuser, Schulen und Kindergärten etc.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

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.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der vorliegenden Änderung des 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“ gesichert.

Der ruhende Verkehr ist auf der Gemeinbedarfsfläche 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.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Im Tannensand“ in die „Hasselbrocker Straße“ (K 148) wurde ein Sichtdreieck gem. RAST als Hinweis aufgenommen. Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

Zusätzlich wurde die gemäß § 24 Abs. 2 NStrG festgelegte Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m zu befestigten äußeren Fahrbahnrand der K 148 als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. In dem vorliegenden Fall kann auf die Berücksichtigung der gemäß § 24 Abs. 1 NStrG vorgeschriebenen Bauverbotszone verzichtet werden, da sich der Planbereich innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet.

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgt wie bei den auf der Fläche befindlichen Gebäuden, mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).

Da eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

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 Schmutzwasser im Plangebiet wird über die vorhandene Kanalisation in der Straße „Im Tannensand“ über Freispiegelleitungen und Druckleitungen zur Kläranlage in Dersum geleitet. Die neuen Gebäude werden über Anschlussleitungen an das Kanalisationsnetz angebunden.

### **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.

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**

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Die Gemeinde Walchum wird den Bauträger darauf hinweisen, dass rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anzufordern sind, um die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

#### **1.5.5 Immissionsschutz**

Immissionsrechtliche Belange sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu beachten.

Es wird auf die von der Kreisstraße 148 ausgehenden Verkehrsimmissionen hingewiesen.

Es handelt sich hierbei um bestandsgebundenen innerörtlichen Verkehr.

Durch eine entsprechende Gebäudestellung und Gestaltung der Außenbereiche sollen die emissionsbedingten Auswirkungen minimiert werden.

#### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walchum.

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

### **1.5.8 Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 „Im Tannensand“ mit der 3. Änderung 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 Änderungsbereichs 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 Biotop- oder Lebensgemeinschaften auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung einer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Gebäude und Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke-.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 „Im Tannensand“ mit der 2. Änderung wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung in die Planungen eingestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und umgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Im Tannensand“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern.

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).

Auf der Fläche soll das vorhandene Kindergartengebäude abgerissen und ein neues Gebäude errichtet werden. Hierdurch kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Die umgebenden Freiflächen werden in Anlehnung an der in der Abbildung 1 dargestellten Planung grünordnerisch neu geordnet.

Durch die Festsetzung von sogenannten „Baufenstern“ wird der überbaubare Bereich örtlich begrenzt und die Flächen im nicht überbaubaren Bereich können für gestalterische bzw. grünordnerischen Maßnahmen genutzt werden.

Vorhandener Bewuchs soll soweit möglich erhalten und in die Planungen einbezogen werden. Für eine eventuelle Beseitigung von Bäumen im Zuge der Baumaßnahmen erfolgt ein entsprechender Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet.

Die Gemeinde Walchum wird im Baugenehmigungsverfahren darauf hinweisen, dass eine ökologische Baubegleitung der Baumaßnahmen, im Zuge von Gehölzbeseitigungen, im Vorfeld der Bauausführung durchgeführt wird.

Ebenfalls wird die Gemeinde Walchum darauf achten, dass eine mögliche Beseitigung von Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli erfolgt.

Die vorgenannten Maßnahmen werden als Hinweis bzw. textliche/ökologische Festsetzung in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

## **1.6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurden im Plangebiet bauliche Nutzungen festgesetzt, die nicht im Festsetzungskatalog gemäß § 1 BauNVO aufgeführt sind. Dabei handelt es sich um Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB:

Nr. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Nr. 11: öffentliche Verkehrsflächen  
Nr. 15: öffentliche Grünflächen (Parkanlage)  
Nr. 16: Wasserflächen (Teich)

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan war das Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig bestimmt. Die Absicht der Gemeinde wurde in der nicht rechtskräftig beschlossenen 1. Änderung dahingehend präzisiert, dass dort die Geschossigkeit, eine Grundflächen- und eine Geschosßflächenzahl festgesetzt werden sollte. Die vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen dieser geplanten Festsetzungen errichtet.

Nunmehr werden die vorgenannten städtebaulichen Grundwerte verbindlich für den Änderungsbereich festgesetzt, um eine rechtssichere Grundlage für die zukünftigen Planungen zu schaffen.

Um dem aktuellen Planungsbedarf und dem Bestand Rechnung zu tragen, wurde die Zahl der Vollgeschosse mit II, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschosßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

### 1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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

Zur Umsetzung der vorgelegten Planung ist die Änderung der Baugrenzen zur Festsetzung des überbaubaren Bereichs erforderlich. Die Abstandskriterien zu benachbarten Nutzungen werden auch zukünftig eingehalten.

Die Festsetzungen tragen dem Bestand und dem aktuellen Planungsbedarf Rechnung und gewährleisten somit eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung.

### 1.6.4 Textliche Festsetzungen

#### 1. **Gebäudehöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe** (§18 (1) BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Im Tannensand“ (gemessen in Fahrbahnmitte, s. BZ 1 mit 8,09 m über NHN).

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Walchum entworfenen Gestaltungsrahmen.*

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 60cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke „Im Tannensand“ (gemessen in Fahrbahnmitte, s. BZ 1 mit 8,09 m über NHN) hinausgehen.  
*Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.*

## **2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemein zulässig:**  
(Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Nr. 5: Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
hier: Kindergarten/Kita
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
hier: Sporthalle
- Nr. 11: öffentliche Verkehrsflächen  
Nr. 15: öffentliche Grünflächen (Parkanlage)  
Nr. 16: Wasserflächen (Teich)

*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 Walchum für diesen Bereich forciert.*

### **1.6.5 Ökologische Festsetzungen**

#### **1. Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Walchum abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Walchum und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

### 1.6.6 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.**

### 1.6.7 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 des LK Emsland 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 des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### 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-Karten-server des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://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. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Kreisstraße 148 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

g) 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.

h) 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.

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.

Die baulichen Anlagen sind so herzustellen, dass die Abfallsammelstellen durch die Abfallsammelfahrzeuge von den öffentlichen Verkehrsflächen ordnungsgemäß ohne Rangiervorgänge/Rückwärtsfahrten angefahren werden können.

j) Ökologische Hinweise

a) Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).

b) Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli erfolgen.

k) 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).

l) Vorschriften

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

m) 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 der Bebauungsplanänderung gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1,27	ha
davon			
Fläche für den Gemeinbedarf. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	ca.	1,07	ha
Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	0,17	ha
Öffentliche Grünflächen (Park) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ca.	0,02	ha
Wasserflächen (Teich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca.	0,01	ha

## 1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Walchum in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans 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 Gemeinde, 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 Gemeinderat	11.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	11.02.2020
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 BauGB 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 wesentliche Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(wird nach Beendigung 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.

Durch den Neubau des Kindergartens am alten Standort wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden. Die im Umfeld befindlichen Sportanlagen können mitbenutzt und die vorhandene infrastrukturelle Erschließung muss nur geringfügig angepasst werden. Die Umstrukturierung des Kindergartenumfeldes mit Grünanlagen und Anpflanzungen führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Vorhandene Gehölz- und Baumbestände sollen weitestgehend erhalten und in die Planung einbezogen werden. Durch eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Der Eingriff in naturschutzfachliche Belange wird durch den Rat als nicht erheblich bewertet, sodass keine zusätzlichen Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Im Tannensand“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

---

Die Entwurfsbegründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Tannensand“ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

---

- Bürgermeister -

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Tannensand“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

---

- Bürgermeister -