



Gemeinde Walchum Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

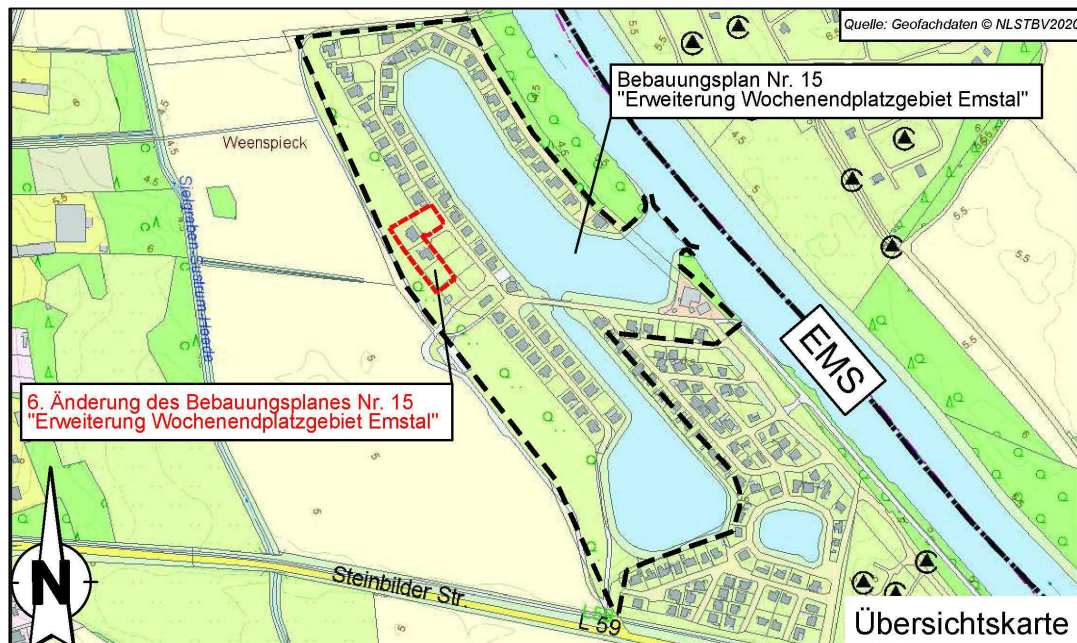
"Erweiterung Wochenendhausgebiet Emstal"

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

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

- Entwurf -

Begründung



Datum: 01.03.2021

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	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</u>	<u>3</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.5.	Planung	5
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	5
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	5
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	5
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	5
1.5.3	Sonstige Erschließung	6
1.5.4	Versorgungsleitungen	6
1.5.5	Immissionsschutz	6
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	6
1.5.7	Altlasten	7
1.5.8	Natur und Landschaft	7
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	7
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	8
1.6.4	Textliche Festsetzungen	8
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	9
1.6.6	Hinweise	9
1.7	Flächenbilanz	11
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	11
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	<u>12</u>
2.1	Verfahren	12
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	12
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	12
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	12
2.3	Abwägungsergebnis	13
2.4	Verfahrensvermerke	14

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzten Parzellen für den Bau von einzelstehenden Wochenendhäusern sollen in einem Teilbereich nutzungsrechtlich neu geordnet werden.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die baurechtlichen Grundlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 (inkl. 1. Bis 5. Änderung), wurden in den vergangenen Jahren mehrfach an den tatsächlichen Bedarf zum Erwerb bzw. Bau eines Wochenendhauses angepasst.

Beispielsweise erfolgte in der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 eine Neugliederung der Parzellen hinsichtlich der Parzellengrößen, der dort zulässigen Nutzungen (z. B. Verwaltung) und gestalterischer Festsetzungen.

Im vorliegenden Änderungsbereich sollen nunmehr nur noch Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von 105m²/Parzelle zulässig sein. Der Zusatz der zulässigen Nutzung nur für auf dem Wochenendplatz beschäftigtes Personal (Dauerwohnen) entfällt für diesen Bereich.

Hinsichtlich der Vermarktung der Wochenendplatzparzellen hat sich nach Aussage des Platzbetreibers der Bedarf für dauergenutzte Wochenendhäuser für Angestellte reduziert. Die verbleibenden zwei Parzellen mit der vorgenannten Nutzung reichen für einen ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb des Platzes aus. Aus diesem Grund möchte der Betreiber die im Änderungsbereich festgesetzten Parzellen nunmehr für die Nutzung als Wochenendhaus vermarkten.

Die Nutzungsänderung ist erforderlich, da sonst der Nachweis der Berechtigung zum Dauerwohnen als Angestellter für den Platzbetrieb, beim Bauantrag erbracht werden müsste.

Da die Grundzüge der Planung im Änderungsbereich bestehen bleiben, hat der Rat der Gemeinde Walchum beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB) und der Umweltprüfung (gem. § 13 Abs.3 BauGB) abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung Wochenendhausgebiet Emstal“ umfasst 4 Parzellen im westlichen Bereich des Wochenendhausgebietes (a. Abb.1).

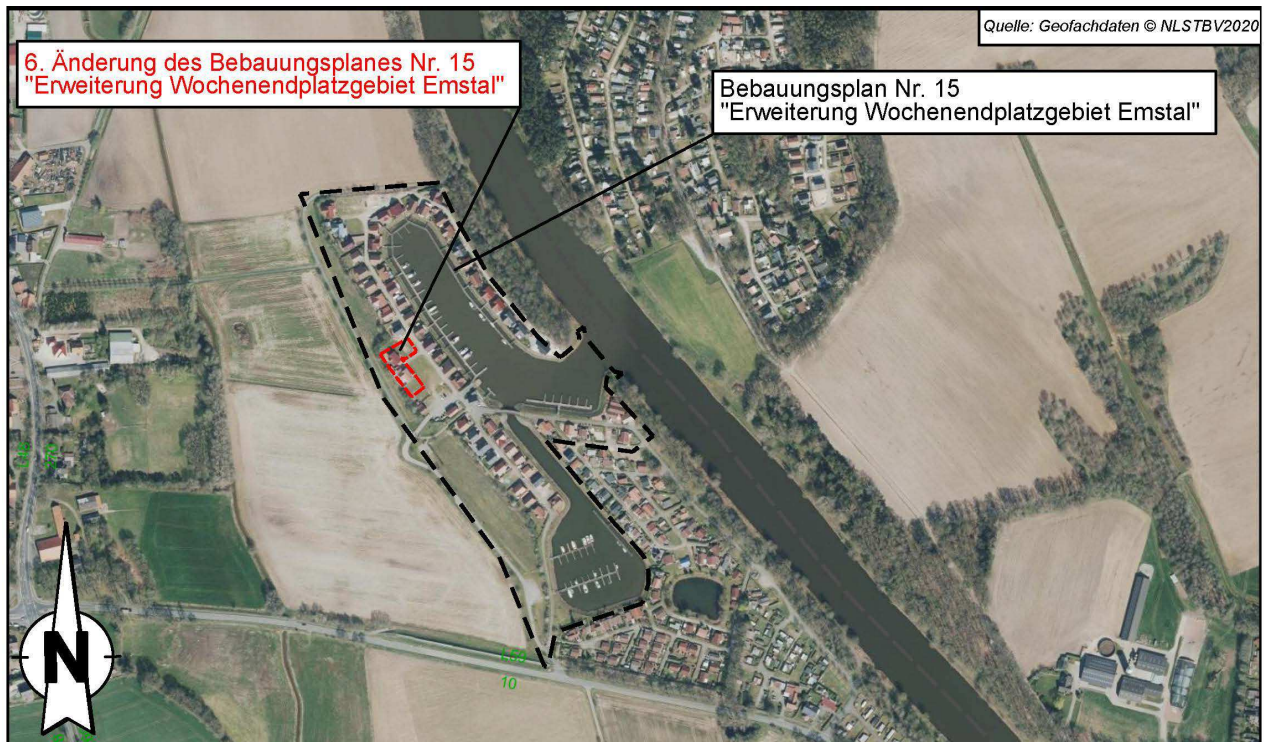


Abb. 1: Lage im Raum (Luftbild)

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes sind durch Häuser in Holz- oder Massivbauweise bebaut. Die Erschließung der Grundstücke über private und öffentliche Verkehrsflächen ist vorhanden, dies gilt auch für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie SW-Kanal, Strom, Wasser und Gas etc.

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan gemäß § 10 BauNVO als der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des - Regionalen Raumordnungsprogrammes 2010 Landkreis Emsland - (RROP) als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ (RROP 2.1 Ziff. 05) und einem Sportboothafen (RROP 4.6 Ziff. 05) dargestellt.

Für diese Standorte wurden im RROP folgende Zielsetzungen formuliert:

„An diesen Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sollen die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot gesichert und erweitert werden.

Den vorhandenen Sportboothäfen kommt für die Naherholung eine besondere Bedeutung zu.“

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

In den Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr.7 und Nr.15 für den Marinapark Emstal wurde auf Antrag der Gemeinde Walchum die Herausnahme aus dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet verfügt.

Eine Genehmigung gemäß § 93 Niedersächsisches Wassergesetz zur Durchführung von Baumaßnahmen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems in der Gemarkung Walchum vom 12.03.1991 liegt vor.

In der 25. und 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen ist der Planbereich als „Sondergebiet das der Erholung dient“, dargestellt.

Das gem. § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot wird eingehalten.

Alternative Standorte oder Planungen wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung 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.

1.5. Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Wochenendhausgebiet wird von der Steinbilder Straße (L 59) und über den Kirchweg (Gemeindeweg) erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über ein internes Wegenetz.

Die Einstellplätze für die Wochenendhausbewohner wurden teilweise auf den Hausparzellen selbst angelegt, ansonsten sind auf den Gemeinschaftsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreichend Stellflächen vorhanden.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung von den Sonderbauflächen und den Verkehrsflächen erfolgt über ausreichend dimensionierte Versickerungs- und Verrieselungseinrichtungen gem. dem Arbeitsblatt A 138 der ATV.

Die Verkehrsflächen sind vorwiegend wasserdurchlässig befestigt (Rasengittersteine, Schotter etc.).

Aufgrund der Aufhöhung der Sondergebietsflächen ist eine ausreichend große Filterschicht zwischen dem Grundwasser und der Geländeoberkante vorhanden, so dass die o.g. Form der Oberflächenentwässerung durchführbar ist.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Ableitung der Abwässer erfolgt über eine SW-Kanalisation im Plangebiet.

Das Wasser wird über Freispiegleitungen zu einem Schachtpumpwerk geleitet. Anschließend wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung dem vorh. SW-Kanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen zugeführt. Die Wochenendhäuser sind über Hausanschlußleitungen an die Sammler angebunden.

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 baulichen Maßnahmen wurden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Der Abfall wird intern im Wochenendhausgebiet gesammelt und an Sammelstellen für Abfall bereitgestellt. Durch die verkehrliche Erschließung ist es gewährleistet, dass die Müllfahrzeuge die Sammelstelle anfahren können.

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

Der Geltungsbereich ist 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 erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon wurden bereits im Plangebiet verlegt.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Bestehende Versorgungsleitungen sind von den der Änderung des Bebauungsplans zugrundeliegenden Planungen nicht betroffen.

1.5.5 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange hinsichtlich Lärm oder Gerüche werden von den Änderungsinhalten nicht betroffen.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Platzbetreibers. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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.

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.

Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange sind durch die inhaltliche Planungsänderung, Aufhebung der Berechtigung zum Dauerwohnen auf vier Parzellen, nicht betroffen. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Walchum auf weitergehende Untersuchungen.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist der Änderungsbereich als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ dargestellt.

Im Geltungsbereich wurde gemäß §10 Abs.1 BauNVO ein Sondergebiet als Wochenendhausgebiet festgesetzt.

Für Teilflächen wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig sind.

Im vorliegenden Änderungsbereich sollen nunmehr nur noch Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von 105m²/Parzelle zulässig sein. Der Zusatz der zulässigen Nutzung nur für auf dem Wochenendplatz beschäftigtes Personal (Dauerwohnen) entfällt für diesen Bereich.

Hinsichtlich der Vermarktung der Wochenendplatzparzellen hat sich nach Aussage des Platzbetreibers der Bedarf für dauergenutzte Wochenendhäuser für Angestellte reduziert. Die verbleibenden zwei Parzellen mit der vorgenannten Nutzung reichen für einen ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb des Platzes aus. Aus diesem Grund möchte der Betreiber die im Änderungsbereich festgesetzten Parzellen nunmehr für die Nutzung als Wochenendhaus vermarkten.

Die Nutzungsänderung ist erforderlich, da sonst der Nachweis der Berechtigung zum Dauerwohnen als Angestellter für den Platzbetrieb, beim Bauantrag erbracht werden müsste.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundfläche GR:	105 m ² /Parzelle
Zulässige Anzahl der Vollgeschosse:	I

Die Festsetzungen entsprechen den bestehenden Vorgaben der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Im Bebauungsplan sind keine Baulinien sondern nur Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Dies dient der größeren Gestaltungsmöglichkeit für den Platzbetreiber zur wirtschaftlichen Gliederung der Bauplätze auf den festgesetzten überbaubaren Bereichen.

Es wurde keine entsprechend § 22 BauNVO vorgegebene Bauweise festgesetzt, da entsprechend § 10 Abs. 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig sind.

Dies entspricht den Gestaltungsregeln des Ursprungsplans (inkl. 1.- 5. Änderung).

1.6.4 Textliche Festsetzungen

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

Im Änderungsbereich des Sondergebietes –Wochenendhausgebiet- darf auf jeder Parzelle nur ein Gebäude in Holz- oder Massivbauweise erstellt werden.

2. Generelle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Auf der mit SO₂ gekennzeichneten Fläche sind Grundflächen bis zu 105 m²/Parzelle zulässig.

2.2 Vollgeschosse

Im Änderungsbereich ist für Gebäude maximal 1 Vollgeschoss zulässig

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden

Änderungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 35° 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 als Flachdach ausgebildet werden.

2. Fassadengestaltung

Fassaden von Massivhäusern sind mit Klinker oder Klinkerverkleidungen oder als Putzfassaden zulässig.

Farbe in Abstimmung mit der Gemeinde Walchum.

3. Park-/Stellplätze

Stellplätze auf den Grundstückspartellen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteinen etc.) befestigt werden.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Baugrund

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

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. 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. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich die Wasserentnahme aus den von der Ems gespeisten Seen gedeckt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten/Entnahmestellen werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

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) 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.

f) 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.

g) Vorschriften

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

h) 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 Änderungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Fläche des Änderungsbereiches davon	ca. 0,17 ha
--	-------------

Flächen für ein Sondergebiet (SO) als Wochenendhausgebiet gemäß §10 Abs.1 BauNVO	ca. 0,17 ha
---	-------------

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Gemeinde Walchum durchgeführt. Die Kosten für die Planungen trägt der Vorhabenträger, näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Walchum und dem Vorhabenträger.

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

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung. Wochenendhausgebiet Emstal“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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.

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den Rat	01.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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.

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Anpassung an aktuelle Vermarktungsgrundlagen sowie an die administrativen Belange zum Betrieb des Wochenendhausgebietes.

Eingriffe in artenschutz- bzw. naturschutzfachliche Belange werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung Wochenendhausgebiet Emstal“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung Wochenendhausgebiet Emstal“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -

Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung Wochenendhausgebiet Emstal“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Walchum,

- Bürgermeister -