



Gemeinde Walchum

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „FERIENHAUSGEBIET EIKEN“, 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 08.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1	Städtebauliche Ziffern und Werte	4
3.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	5
3.2.1	Rechtliche Vorgaben, Rechtsgrundlage	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen	5
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	7
3.2.4	Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	7
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
4.1.1	Immissionen	10
4.1.2	Altlasten/Kampfmittel	11
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.5	Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung	12
4.5.1	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	12
4.5.2	Artenschutz	13
4.5.3	Landschaft	13
4.6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	14
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	16
4.7.1	Lärmschutz	16
4.7.2	Klimaschutz	16
4.7.3	Luftschadstoffe	16
4.7.4	Bodenschutz	17
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	17
4.9	Belange des Verkehrs	18
5.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	18
6.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	19

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Walchum hat 2000 den Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“ (rechtskräftig seit dem 13.10.2000) aufgestellt, um dort die Entwicklung eines Ferienhausgebietes bauleitplanerisch vorzubereiten und eine entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

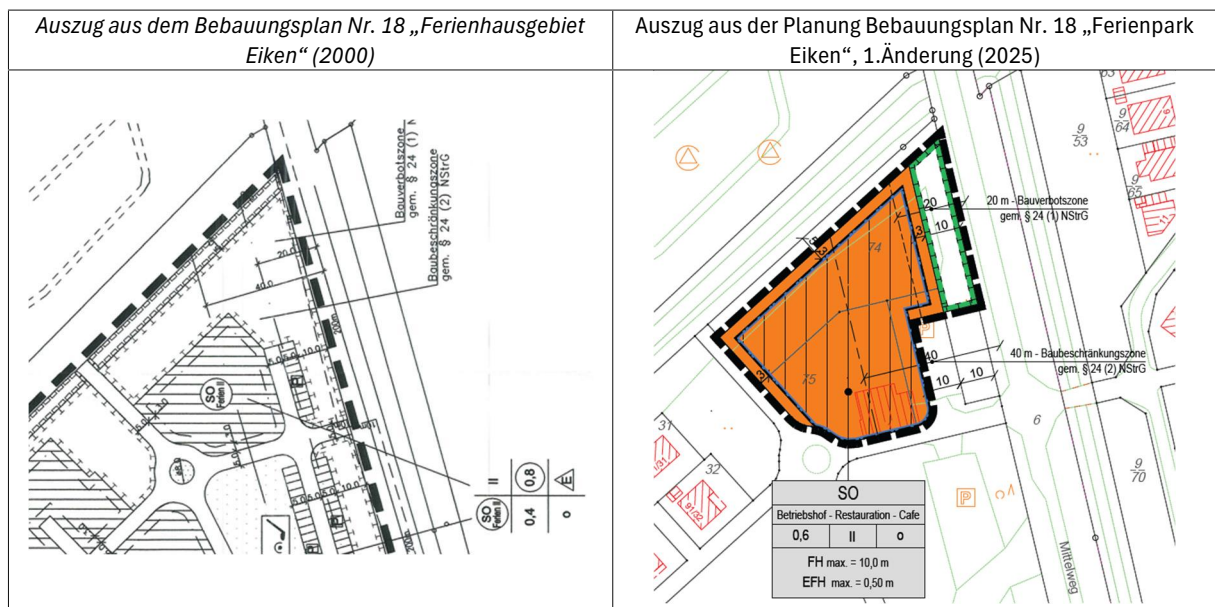
2006 wurde für den Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“ eine erste Änderung für einen südlichen Teilbereich durchgeführt.

Der Seepark Eiken möchte im nördlichen Bereich neben dem bestehenden Café weitere Nutzungen ermöglichen und vornehmen, die der Unterhaltung und dem Betrieb des Ferienhausgebietes funktional zuzuordnen sind. Geplant sind kurz- und langfristig:

- Restauration und Cafe
- Lagerhallen (Maschinen und Geräte) und Betriebswerkstatt
- Wertstoffhof, Abfallcontainer
- Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen,
- Spielplatz
- Parkplätze, Lagerflächen und sonstige untergeordnete, zweckbezogene Anlagen

Das Ferienhausgebiet Teil 1 ist vollständig bebaut. Es hat sich herausgestellt, dass die Kapazität des Cafés/Restaurants an seine Grenzen gestoßen ist und das zur Verfügung stehende Baufenster zu klein bemessen ist, um weitere wichtige oben aufgeführte dringend benötigte Betriebseinrichtungen umsetzen zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt diese Nutzungen derzeit nicht zu, so dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Der Geltungsbereich dieser Änderungsplanung umfasst einen nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“. Die nachfolgende Gegenüberstellung der Ursprungsplanung zu der jetzigen Planung verdeutlicht die Änderungen:



Geplant ist die Überplanung und Umwandlung der im Ursprungsplan von 2000 festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Erweiterung des Sondergebietsflächen in „Sondergebiet das der Erholung dient (Betriebshof - Restauration - Cafe)“. Im Zuge der geplanten Bau- und Änderungsvorhaben und zur besseren Ausnutzung der verfügbaren Baufläche sollen die Baugrenzen entsprechend erweitert und soweit erforderlich verschoben werden.

Der Geltungsbereich dieser Planänderung hat eine Gesamtgröße von ca. 3.637 m² und umfasst die Flurstücke 74 (tw.), 75 und 76 (tw.) der Flur 35, Gemarkung Walchum.

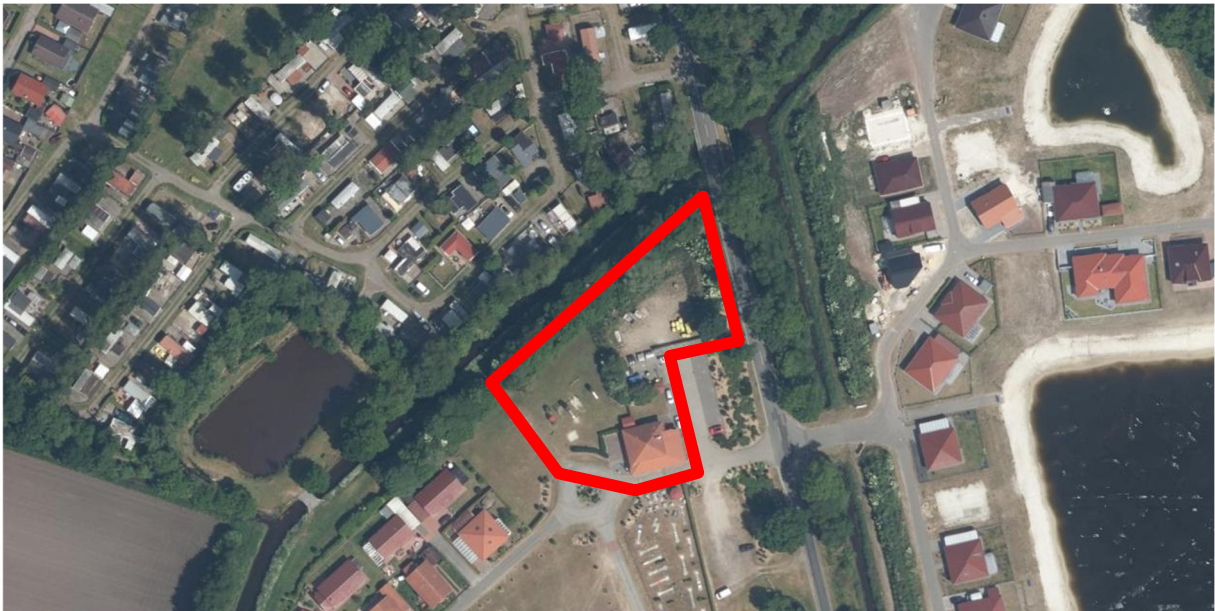
Der Rat der Gemeinde Walchum hat am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“, 1.Änderung, gefasst. Ziel der Planung ist es, die Nutzung des Sondergebietes für betrieblich mit dem Ferienhausgebiet zusammenhängende erweiterte und neue Einrichtungen zu optimieren und die angestrebten baulichen Maßnahmen bauleitplanerisch abzusichern.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine als Sondergebiet sowie als „Fläche für Natur und Landschaft“ ausgewiesene Fläche, die derzeit mit einem Café bebaut ist, während weitere Teilflächen mit Büschen und Sträuchern bewachsen sind, teilweise unbebaute SO-Flächen sind bzw. als Wertstoff- und Bauhof genutzt werden.

Östlich angrenzend verläuft der „Mittelweg“ (Kreisstraße 156), von dem aus die Erschließung des Sondergebietes erfolgt. Im Norden angrenzend verläuft der „Neusustrumer Graben“, dem noch ein Räumstreifen vorgeschaltet ist.

Umgeben wird der Geltungsbereich ansonsten von dem bestehenden Ferienhausgebiet sowie den zugehörigen Erschließungsstraßen.



Luftbild mit skizzierter Lage des Geltungsbereiches (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	3.264	100%
2.	SO - Sondergebiet	2.805	85,9%
	davon: überbaubare Fläche	2.237	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.683	
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	459	14,1%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche SO	1.683	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche SO	1.122	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- ∅ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ∅ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ∅ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Walchum ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Walchum in der Samtgemeinde Dörpen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung bestimmt worden. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Im RROP sind für den Geltungsbereich Darstellungen als Vorranggebiet Erholung (mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung) enthalten.

3.2.2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für das Plangebiet „Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet“ dar (80. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen; rechtswirksam seit dem 14.07.2000). Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

3.2.2.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung keine geschützten Biotope, wertvolle Bereiche, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines großflächigen für die Fauna und für Gastvögel wertvollen Bereichs (Status offen). Östlich der Autobahn A31 etwa 500 m entfernt beginnt ein für Brutvögel wertvoller Bereich (2010, ergänzt 2013). Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der bauleitplanerischen Gegebenheiten sind keine Risiken oder Auswirkungen zu beschreiben.

Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.2.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).

3.2.2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Walchum bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.2.8 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Walchum, die Nutzung in diesem Geltungsbereich zu optimieren und eine den Erfordernissen angepasste Bebauung zu ermöglichen und bauleitplanerisch abzusichern, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Gemäß § 13 a kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB oder in einen bereits bebauten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Nettobaulandfläche (Sondergebiet) von 3.321 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 insgesamt rd. 1.683 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Gemäß § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht. Die Planänderung betrifft ein bestehendes Sondergebiet. Aufgrund der Bestandssituation sind über das bestehende Maß hinausgehende Auswirkungen nicht zu beschreiben.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Sondergebiet das der Erholung dient (Betriebshof - Restauration - Cafe)“ festgelegt. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse sollen hier zulässig sein:

- Restauration und Cafe
- Lagerhallen (Maschinen und Geräte) und Betriebswerkstatt
- Wertstoffhof, Abfallcontainer
- Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen,
- Spielplatz
- Parkplätze, Lagerflächen und sonstige untergeordnete, zweckbezogene Anlagen.

Damit wird den aktuellen Erfordernissen für den Betrieb und die Unterhaltung des Ferienhausgebietes gefolgt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt, damit ausreichend Raum für die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung steht. Die ursprüngliche zweigeschossige Bauweise wird beibehalten. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, um den Gestaltungsspielraum zu optimieren. Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird mit 10,00 m neu festgesetzt, um überragende und landschaftsuntypische Bauten zu vermeiden. Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte darf 0,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Die Baugrenzen werden den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst und neu festgesetzt. Durch die so festgesetzten Baugrenzen wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet und gleichermaßen eine bauliche Nutzung optimiert. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

3.2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

3.2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Sondergebiete die der Erholung dienen (Betriebshof - Restauration - Cafe) (§ 10 BauNVO): Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient (Betriebshof - Restauration - Cafe) sind folgende Nutzungen, die der Unterhaltung und dem Betrieb des Ferienhausgebietes funktional zuzuordnen sind, allgemein zulässig:
- Restauration und Cafe
 - Lagerhallen (Maschinen und Geräte) und Betriebswerkstatt
 - Wertstoffhof, Abfallcontainer
 - Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen,
 - Spielplatz
 - Parkplätze, Lagerflächen und sonstige untergeordnete, zweckbezogene Anlagen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sind zulässig.

Begründung: Mit den Festsetzungen wird klar geregelt, welche der Unterhaltung und dem Betrieb des Ferienhausgebietes funktional zuzuordnen Nutzungen zulässig sind.

- 1.2 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.
- 1.3 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 10,0 m.
- 1.4 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen bzw. beibehalten, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzungsstruktur eine einheitliche und geregelte Gestaltung sicherzustellen.

- 1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB): Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln und zu bepflanzen:

Pflanzenliste:

<u>Baumarten:</u>	<u>Botanischer Name:</u>	<u>Straucharten:</u>	<u>Botanischer Name:</u>
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Faulbaum	Frangula alnus
Zitter-Pappel	Populus tremula	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Hunds-Rose	Rosa canina
Stiel-Eiche	Quercus robur	Brombeere	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Holunder	Sambucus nigra
		Sal-Weide	Salix caprea
		Ohr-Weide	Salix aurita
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzbereiche zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht bzw. erhalten werden. Die Artenauswahl orientiert sich an den im emsländischen Raum vorkommenden Pflanzen.

3.2.4.2 Hinweise

- 2.1 Denkmalschutz, Archäologie: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 2.2 Geruchsimmissionen Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 2.3 Lärmemissionen: Von der Bundesautobahn BAB 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Von der K 148 und K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 2.4 Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- 2.5 Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung

des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

- 2.6 Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 2.7 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG: Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 - 2) bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 7 Nds. Straßengesetz können im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten.
- 2.8 Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG: Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
- 1) bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 - 2) bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 2.8 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 2.9 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ferienhausgebiet Eiken", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“, rechtswirksam seit dem 13.10.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Gemeinde Walchum möchte einem bestehenden Betrieb die Optimierung der Bauflächen in einem Teilbereich des vorhandenen Sondergebietes ermöglichen und damit die Voraussetzungen für die dort geplanten baulichen Erweiterungen, die der Unterhaltung und dem Betrieb des Ferienhausgebietes funktional zuzuordnen sind, bauleitplanerisch absichern.

Diese Änderung ist nachvollziehbar, erforderlich und städtebaulich sinnvoll. Den Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Walchum wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile sind nicht erkennbar. Benachbarte Flächen werden nicht tangiert.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Sondergebietes Ferienhausgebiet und ist rundum von baulichen Anlagen und Freiflächen des vorhandenen Ferienhausgebietes umgeben. Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätze sind von dieser Planänderung nicht betroffen. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht bekannt. Die Gemeinde Walchum ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist zwar entfernt von landwirtschaftlichen Emissionsorten, dennoch ergibt aufgrund der potenziell möglichen Gerüche sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.1.1.2 Lärm

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Imitierender Gewerbelärm ist aus der Umgebung nicht zu erwarten, da keine Gewerbegebiete vorhanden sind. Als lärmemittierende Quellen sind die östlich angrenzende Straße „Mittelweg“ (K156) sowie die etwa 350 m entfernte weiter im Norden befindliche „Hasselbrocker Straße“ (K148) zu nennen. Östlich befindet sich die Autobahn A31 in einer Entfernung von rund 450 m. Nachteilige oder unzulässige Immissionen sind für den Geltungsbereich angesichts der geplanten Nutzungsstruktur und der Entfernungen nicht zu erwarten. Auch ist keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch diese Planänderung zu beschreiben. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Sondergebietes.

Von der Bundesautobahn BAB 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich

Immissionsschutz geltend gemacht werden. Von der K 148 und K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu beschreiben.

Eine Unverträglichkeit der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenuutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Ablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet keine Altlasten bekannt. Bei der Erschließung und Bebauung sind keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel aufgetreten. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser, Telekommunikation: Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um einen vollerschlossenen Bereich. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie (und

Gas) erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der vor Ort tätigen Energieversorgungsunternehmen, hier die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) oder anderer privater Anbieter. Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Hümmling angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter.

Oberflächenwasser/Entwässerung: Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um einen vollerschlossenen Bereich. Die Entwässerungssituation ändert sich nicht und erfolgt weiterhin über entsprechende Entwässerungs- bzw. Versickerungsanlagen im Geltungsbereich.

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

Brandschutz: Es handelt sich um einen voll erschlossenen Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Bei dem Geltungsbereich dieser Änderung handelt es sich um eine weitestgehend schon genutzte Fläche mit aufstehenden Gebäuden sowie versiegelten und teilversiegelten Außenflächen. Die restlichen Freiflächen sind mit Büschen und einzelnen jungen Bäumen bestanden. Für die Natur und Landschaft sind keine nennenswerten Bereiche auszumachen. Naturschutzfachlich bedeutsamere ältere Bäume befinden sich im Straßenseitenraum zum angrenzenden „Neusustrumer Graben“. Sie werden von der Planung nicht tangiert.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der schon bestehenden bauleitplanerischen Gegebenheit, der größtenteils bestehenden Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden Vorbelastungen insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist. Bedeutsame Strukturen für das Landschaftsbild und als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung werden aufgrund der bauplanerischen Bestandssituation und der bestehenden Vorbelastung Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Das Luftbild verdeutlicht die Bestandssituation:



Luftbild mit skizzierter Lage des Geltungsbereiches (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft eine Sonderbaufläche sowie Flächen für Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“, rechtskräftig seit dem 13.10.2000.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich als größtenteils bebaute und versiegelte Fläche dar. Die Flächen für Natur und Landschaft sind nur rudimentär vorhanden. Die hier potenziell vorkommenden Brutvögel sind nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungsstruktur, der „Insellage“ und des fehlenden natürlichen Lebensraums sind keine erheblichen Risiken für Tiere und Pflanzen zu beschreiben.

Durch diese Bauleitplanung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst, wenn folgendes beachtet wird:

Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von den vorhandenen Ferienhausgebieten sowie dem „Neusustrumer

Graben“ und der Straße „Mittelweg“ geprägt. Die an den Grenzen des Geltungsbereichs vorhandenen Bäume haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und erleichtern die Einbindung in die Umgebung. Sie liegen außerhalb des überbaubaren Bereichs bzw. des Geltungsbereichs.

Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur sowie der bauplanerischen Gegebenheit deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Lediglich die umgebenden Baumreihen aus älteren Gehölzen haben eine Bedeutung für die Einbindung in die landschaftliche Umgebung. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“ festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollen zugunsten der Erweiterung des Sondergebietes entfallen und die überbaubare Fläche erweitert werden. Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind defacto nicht vorhanden. Sie waren als Ausgleichsmaßnahme Bestandteil des damaligen Bebauungsplanverfahrens und sind entsprechend zu kompensieren.

Vorgesehen waren auf diesen vorgenannten Flächen dem Grünordnungsplan zur damaligen Bauleitplanung (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Walchum; Stand 08/2000) zufolge nicht weiter definierte Aufforstungsmaßnahmen mit Entwicklungsziel Feldgehölze.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz,- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden mit dem Wertfaktor 2 bewertet und hätten einen heutigen Wertfaktor von 3 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages 2013). Von den ursprünglichen 1.876 m² entfallen 1.417 m² zugunsten des Sondergebietes. Die verbleibenden 459 m² bleiben als Anpflanzungsflächen erhalten und sind entsprechend der Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan zu entwickeln.

Bei einer Größe von 1.417 m² ergibt sich bei einem Wertfaktor von 3 ein Kompensationsbedarf (Flächenwert) von 4.251 Werteinheiten (WE). Hierfür ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich.

Ersatzmaßnahme

Hierfür soll ein Teil der Ackerfläche des Flurstücks 62 der Flur 28 in der Gemarkung Walchum herangezogen werden und als Ersatzmaßnahme soll auf einem Teilstück der Ackerfläche in Ergänzung geplanter Ersatzaufforstungsmaßnahmen eine weitere Fläche aufgeforstet werden.

Die Ackerfläche ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutz-/Forstbehörde für eine Aufforstung geeignet.



Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover

Die Aufforstung erfolgt nach fachgerechter Standortkartierung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit heimischen Laubgehölzen mit der Zielentwicklung eines „Laubforst aus einheimischen Arten“ (WXH).

Die Ackerfläche wird dem sogenannten „Städtetagsmodell“ zufolge mit dem Wertfaktor 1 angesetzt. Die Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen mit der Zielentwicklung eines „Laubforst aus einheimischen Arten“ (WXH) wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet, so dass folgende Bilanzierung aufgestellt werden kann:

Ersatzfläche:			
Gemarkung Walchum, Flur 28, Flurstück 62 teilw.		2.126 m ²	
Aufforstung als Kompensation			
Bestand: Ackerfläche	2.126 m ²	1	2.126 WE
Planung: Entwicklungsziel WXH	2.126 m ²	3	6.377 WE
Aufwertung der Fläche um		2	4.251 WE
Erforderliche Kompensation (s.o.)			-4.251 WE
Bilanzierung / erforderliche Restkompensation			0 WE

Mit Umsetzung der Aufforstung auf einer Fläche von 2.126 m² wird eine Aufwertung von 2 WE erreicht, so dass das Kompensationsdefizit von 4.251 WE ausreichend ausgeglichen werden kann.

Fazit: Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten der o.g. Ersatzflächen kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 4.251 WE ausreichend ausgeglichen werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Als lärmemittierende Quellen sind die östlich angrenzende Straße „Mittelweg“ (K156) sowie die etwa 350 m entfernte weiter im Norden befindliche „Hasselbrocker Straße“ (K148) zu nennen. Östlich befindet sich die Autobahn A31 in einer Entfernung von rund 450 m. Nachteilige oder unzulässige Immissionen sind für den Geltungsbereich angesichts der geplanten Nutzungsstruktur und der Entfernungen nicht zu erwarten. Auch ist keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch diese Planänderung zu beschreiben. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Sondergebietes.

Von der Bundesautobahn BAB 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Von der K 148 und K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Erhebliche Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die örtliche Bauvorschrift lässt Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen zu. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2023 vom 01.07.2024 zufolge werden die Zielwerte für den Raum Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind

diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest und dem Bodentyp mittlere Gley-Vega). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch diese Planänderung nicht berührt. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein voll erschlossenes Sondergebiet. Die Erschließung wird weiterhin über die vorhandene Anbindung an die Straße „Mittelweg“ (K156) sichergestellt. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Planänderung gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

5. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Walchum als Träger der Planungshoheit i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB sichert mit dieser Bebauungsplanänderung in dem erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um die teilweise Überplanung innerhalb eines schon voll erschlossenen Ferienhausgebietes.

Die wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Optimierung eines Teils des Ferienhausgebietes ist ein Element der städtebaulichen und gemeindlichen Zielsetzung und entspricht den raumordnerischen Vorgaben des RROP. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan mögliche verdichtende Bauweise entspricht den Intentionen der Innenentwicklung von Sonderbauflächen. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden.

Durch diese Bauleitplanung werden unter Beachtung der aufgeführten Rahmenbedingungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung	Entfällt
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	Entfällt
Auslegungsbeschluss 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	

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
 Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Walchum in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Eiken“, 2.Änderung, als Satzung beschlossen.

Walchum, den _____

 (Alois Milsch)
 - Bürgermeister -