

Samtgemeinde Nordhümmling

98. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mitgliedsgemeinde: **Esterwegen**

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

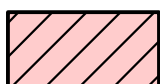
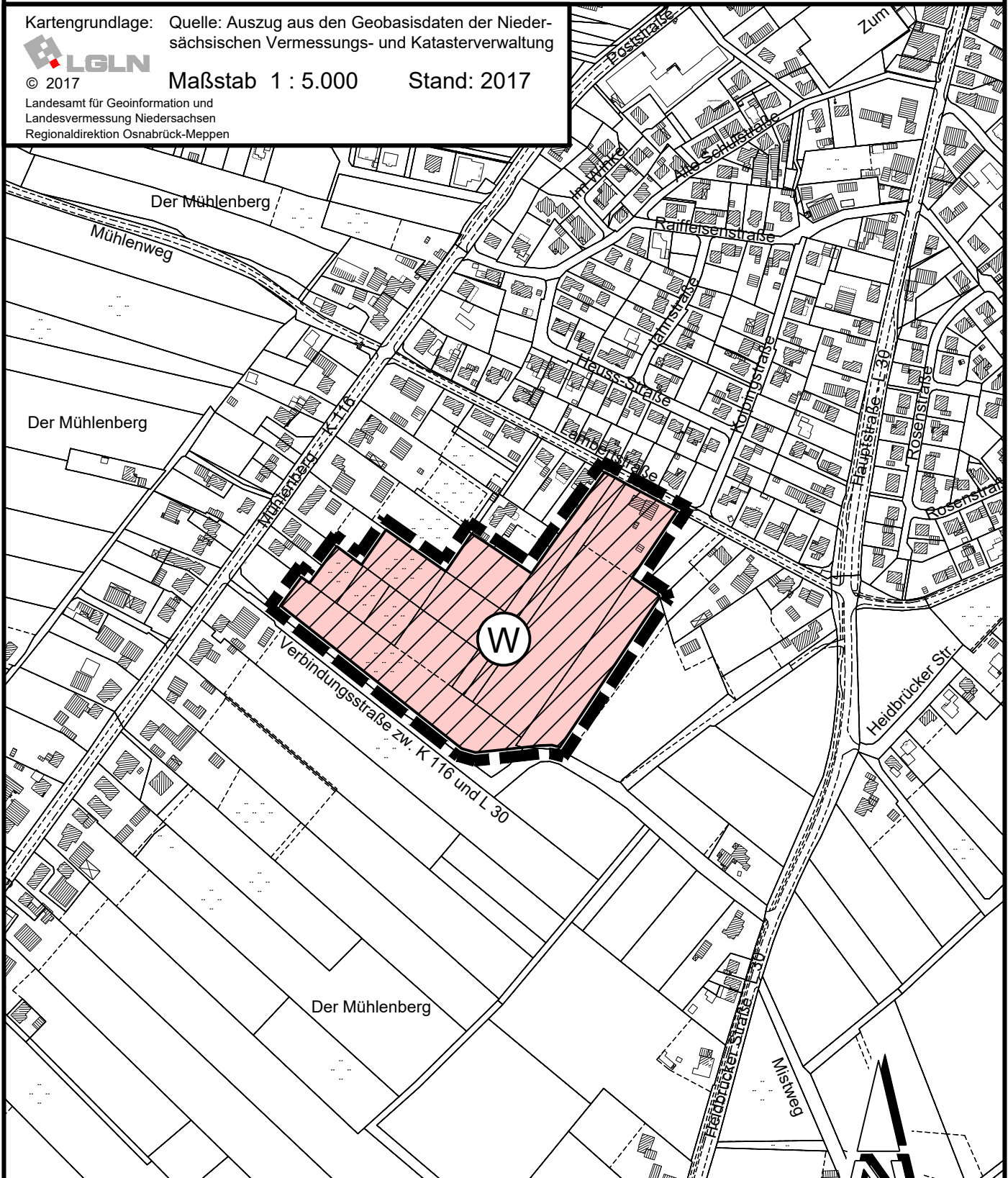


© 2017

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2017

Landesamt für GeoInformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



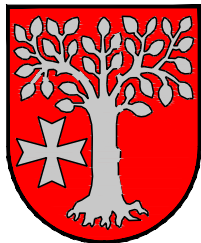
Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: 30.06.2020



Gemeinde Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 62

"Südlich Lambertstraße / Mühlenberg"

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

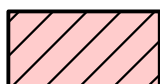
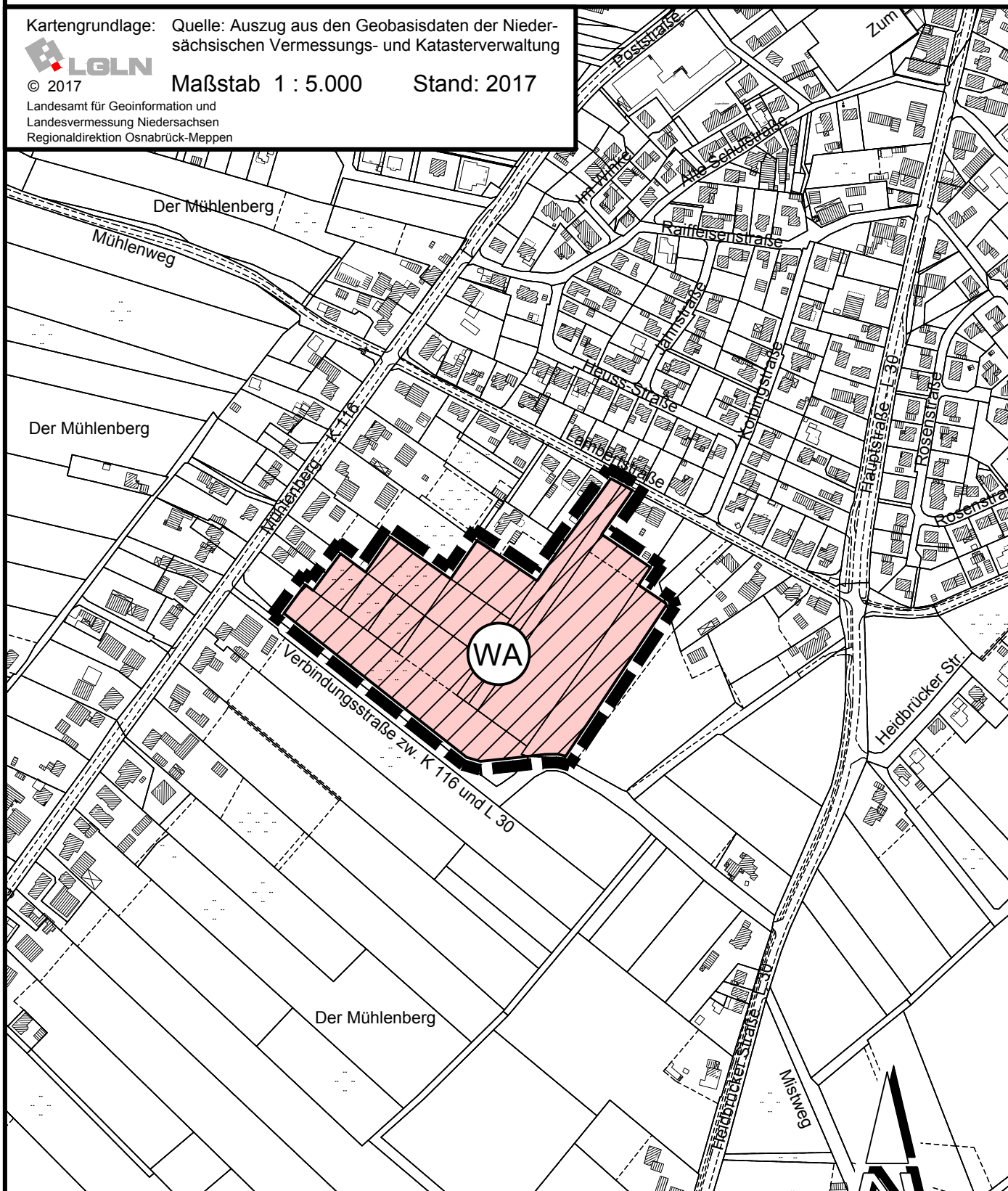


© 2017

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Allgemeines Wohngebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000
Stand: 30.06.2020



Gemeinde Esterwegen

Poststraße 13
26897 Esterwegen

Stand: 30.06.2020

Bebauungsplan Nr. 62

" Südlich Lambertstraße / Mühlenberg "

Mit örtlichen Bauvorschriften
- Vorentwurf -



Flur: 40

ÖG

Gemarkung Esterwegen
Flur 040

© 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 1000



**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH**

Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20
e-mail:
j.mueller@bfs-werlte.de

Eiche; 0,5; 8,0

Eiche; 0,45; 8,0

Eiche; 0,8; 14,0

Eiche; 0,5; 6,0

Eiche; 0,8; 18,0

Eiche; 0,6; 9,0

Eiche; 0,45; 8,0

Eiche; 0,5; 8,0

Eiche; 0,6; 8,0

Eiche; 0,6; 10,0

Eiche; 0,6; 10,0

Eiche; 0,7; 11,0

Eiche; 0,7; 14,0

Eiche; 0,8; 15,0

Eiche; 0,45; 10,0

22
2



Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich Lambertstraße/Mühlenberg“ der Gemeinde Esterwegen

98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 befindet sich im Bereich der südlichen Ortslage der Gemeinde Esterwegen. Es liegt direkt südlich der Lambertstraße, zwischen der Landesstraße 30 (Heidbrücker Straße) im Osten und der Kreisstraße 116 (Mühlenberg) im Westen.

Die Abgrenzung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 62. Im Nordosten wird jedoch zusätzlich ein bereits bebautes Grundstück mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung der Plangebiete ergibt sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Esterwegen besteht eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten könnte.

Nach dem Baulückenkataster der Gemeinde sind unbebaute Grundstücke nur noch in Privathand vorhanden, sodass diese Flächen der Gemeinde für Bauwillige nicht zur Verfügung stehen.

Die im Jahre 2020 mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 61 ausgewiesenen 39 Wohnbaugrundstücke sind bereits vollständig vergeben. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage, das vorhandene Wohngebiet am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Esterwegen zu erweitern und damit die geordnete Wohnbauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümming ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss daher parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. (98. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und den Festsetzungen der jüngsten in der Gemeinde Esterwegen aufgestellten Bebauungspläne, in denen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen wurden, orientieren. Neben einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, soll im Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

3. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Örtliche Gegebenheiten / bestehende Bauleitplanungen

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 62 ist unbebaut und wird überwiegend ackerbau-lich genutzt. Im Norden wird das Plangebiet von der Lambertstraße begrenzt, die beidsei-tig mit Wohnhäusern bebaut ist und an die sich die bebaute Ortslage von Esterwegen anschließt. Nordöstlich angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Dahinter ver-läuft die Heidbrücker Straße (L 30). Östlich und südlich des Plangebietes liegen landwirt-schaftliche Nutzflächen. Im Westen verläuft die Straße „Mühlenberg“ (K 116) von Norden nach Süden, an die sich beidseitig gemischte Bebauung anschließt. Mit dem Bebau-ungsplan Nr. 64 ist im Bereich des hier vorhandenen Weges, südlich angrenzend zum vorliegenden Plangebiet, eine örtliche Verbindungsstraße geplant. Mit dem Bau dieser Straße soll dieses Jahr begonnen werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet ohne besondere Darstel-lung. Für die westlich und nördlich angrenzenden bebauten Flächen wurde die Darstel-lung als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich übernommen.

Die östlich verlaufende Heidbrücker (L 30) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die westlich verlaufende Straße „Mühlenberg“ (K 116) ist als Straße von regionaler Bedeu-tung ausgewiesen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümming sind das Plangebiet und die östlich, südlich und nordwestlich angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes sind die Flächen beidseitig der Straße „Mühlen-berg“ (Kreisstraße 116) als Mischgebiet dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen stellen sich als Wohnbauflächen dar.

4. Erschließung und Versorgung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 wurde südlich angrenzenden zum vorliegenden Plangebiet zwischen der östlich verlaufenden Landesstraße 30 und der westlich verlaufenden Kreisstraße 116 eine Verbindungsstraße geplant, mit deren Bau in diesem Jahr begonnen werden soll. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei von dieser Verbindungsstraße in das Plangebiet führenden Planstraßen. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine ringförmige Anbindung der Baugrundstücke. Im Norden wird ein Fuß- und Radweg bis an die nördlich verlaufende Lambertstraße geführt, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortslage für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebietes wird fast vollständig ackerbaulich genutzt. Mit Umsetzung der Planung wird die gesamte Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft können außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist durch das Büro Singing eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) durchgeführt worden. Danach kommen dem Plangebiet nur eine lokale Bedeutung als Brutvogellebensraum und nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zu.

Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche gewerbliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Betriebe bzw. Stallanlagen befinden sich in einem Abstand von ca. 200-400 m nordwestlich bzw. südlich des Plangebietes. Für das Plangebiet wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen die zu erwartende Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe auf Grundlage der aktuellen GIRL 2008 ermittelt.

Nach den Ermittlungen liegt im gesamten Plangebiet eine nur geringe Belastung von einer Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 2 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,02) vor.

Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL beträgt für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahres-

stunden (Immissionswert IW = 0,10. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet somit deutlich unterschritten.

Erhebliche Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes verlaufen mehrere Straßenzüge, von denen Lärmimmissionen ausgehen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 116. Die Fahrbahnmitte der Kreisstraße hält einen Abstand von 61 m zum Plangebiet ein. Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der K 116 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 3.360 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug 5 % tags und 3 % nachts.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 30. Die Fahrbahnmitte der Landesstraße hält einen Abstand von 174 m zum Plangebiet ein. Auf der L 30 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 6.880 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug 9% tags und 7 % nachts.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 ist südlich angrenzend zum vorliegenden Plangebiet eine örtliche Verbindungsstraße geplant worden, mit deren Bau in diesem Jahr begonnen werden soll. Für die Verbindungsstraße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 740 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil beträgt demnach 2% tags und 2 % nachts. Die Fahrbahnmitte der Verbindungsstraße hält einen Abstand von 14 m zum Plangebiet ein.

Um sicher zu gehen, dass keine erheblichen Lärmimmissionen auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirken, wurden für die o.g. Straßen Berechnungen durchgeführt.

Demnach werden in einem Abstand von 61 m zur Fahrbahnmitte der K 116 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) um ca. 4,1 / 3,4 dB (A) tags / nachts unterschritten.

In einem Abstand von 174 m zur Fahrbahnmitte der L 30 werden die Orientierungswerte um ca. 4,0 / 3,1 dB (A) tags / nachts unterschritten.

In einem Abstand von 14 m zur Fahrbahnmitte der Verbindungsstraße werden die Orientierungswerte um ca. 2,0 / 0,8 dB (A) tags / nachts unterschritten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch Verkehrslärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Bodenuntersuchung
- Geruchsgutachten
- Verkehrslärberechnung
- Faunistische Bestandsaufnahme / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Umweltbericht