

Urschrift

GEMEINDE ESTERWEGEN

Landkreis Emsland

Hier vorgelegen
Oldenburg, den 10.07.1996
Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage *Shro*

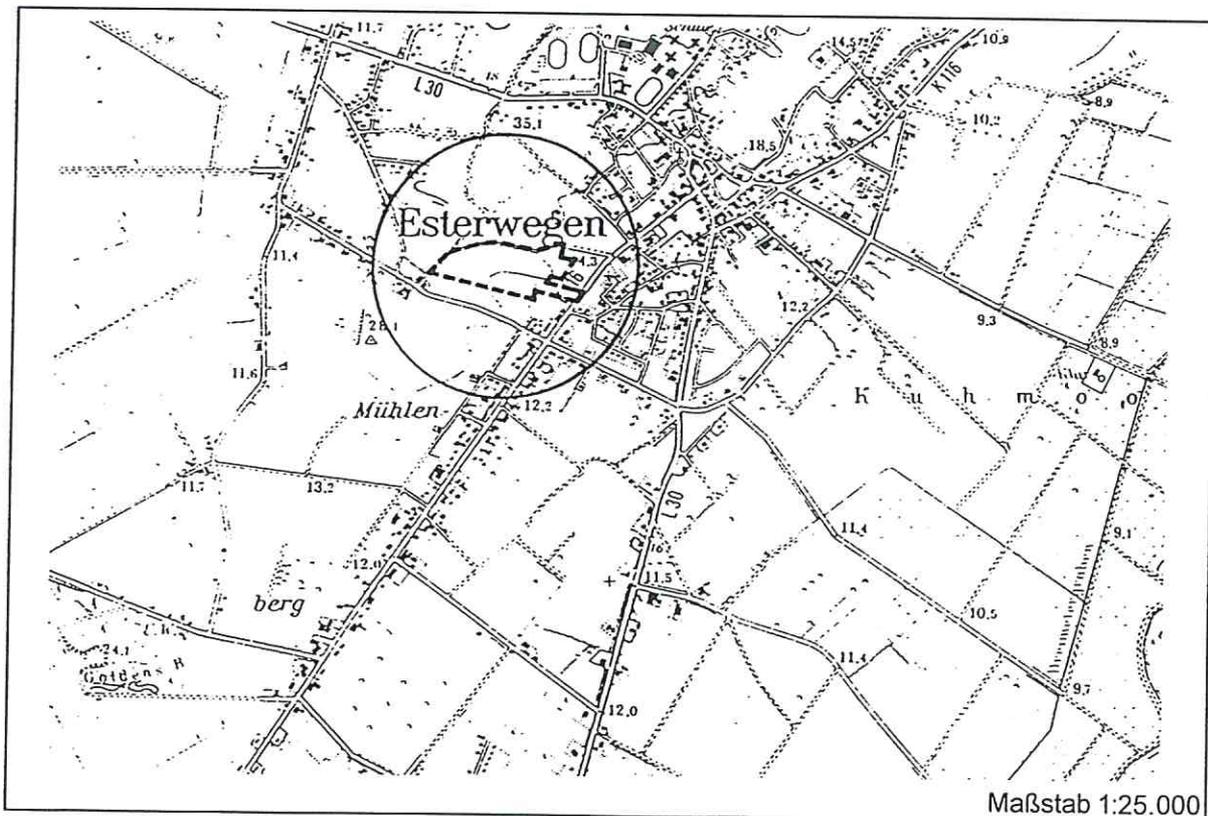
Bebauungsplan Nr.25

"Westlich Mühlenkamp - Teil 1"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Begründung -

Übersichtsplan



Stand: 02/1996

NWP- Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 - 26121 Oldenburg

Gliederung:		Seite
A.	VORBEMERKUNGEN.....	3
1.	Planaufstellung	3
2.	Anlaß und Ziel der Planung	3
B.	RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde	6
C.	ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE.....	6
1.	Naturräumliche Gegebenheiten.....	6
2.	Siedlungs- und Verkehrsstruktur	7
D.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
1.	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	8
1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	8
1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	8
2.	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.	Belange der Wasserwirtschaft.....	9
4.	Belange der Landwirtschaft.....	10
5.	Belange des Immissionsschutzes	10
E	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.	Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	13
3.	Verkehrerschließung.....	14
4.	Grünflächen/Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Hinweise	17
7.	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	18
8.	Kosten der Durchführung	18
9.	Daten zum Verfahrensverlauf.....	19

A. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Westlich Mühlenkamp - Teil 1" der Gemeinde Esterwegen sind das Baugesetzbuch (BauGB), der Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) -, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung vom 07.09.1993 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Esterwegen ist bestrebt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnraum in einem städtebaulich und siedlungsstrukturell besonders geeigneten Teil der Gemeinde zu schaffen.

Anlaß der Planung ist der hohe Bedarf nach Wohnraum und damit auch Wohnbauflächen in der Gemeinde Esterwegen, der durch den nach wie vor starken Bevölkerungszuwachs im Gemeindegebiet ausgelöst wird. Die Einwohnerstatistik der Gemeinde weist für die Jahre von 1989 (01.01.) bis 1994 (01.01.) eine Zunahme der Bevölkerung von 3792 Einw. auf 4591 Einw. auf. Das bedeutet eine jährliche Zunahme von durchschnittlich ca. 160 Personen bzw. ca. 4 %. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3,5 Personen/HH waren zur Deckung des Wohnbedarfs ca. 45 neue Einheiten/Jahr erforderlich. Diese Einschätzung deckt sich ansatzweise mit den von der Gemeinde in den vergangenen Jahren veräußerten Bauplätzen (151 zwischen 1989 und 1993 - ca. 30 p.a.). Unter Berücksichtigung von Neubauten auf privaten Grundstücken kann die o.g. Anzahl als für die vergangenen Jahre realistisch angesehen werden. Zukünftig ist von einer ähnlichen, wenn auch nicht ganz so starken Zunahme der Einwohnerentwicklung und damit der Baulandnachfrage auszugehen. Diese Einschätzung basiert auf der hohen Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde, die ca. 50 % des Zuwachses ausmacht. Es ist davon auszugehen, daß diese Entwicklung auch mittelfristig Bestand haben wird. Die zukünftigen Salden aus den Wanderungsströmen können dagegen nur ansatzweise prognostiziert werden. Während die Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern tendenziell weiter abnehmen werden, sind die Bevölkerungszunahmen durch Ruheständler (vorwiegend aus dem Ruhrgebiet) von der zukünftigen Attraktivität der Gemeinde und der Bevölkerungsentwicklungspolitik entscheidend abhängig. Grundsätzlich können aber auch für dieses

Element der Bevölkerungsentwicklung positive Bilanzen erwartet werden. Für die weitere Gemeindeentwicklung ist daher davon auszugehen, daß auch kurz- bis mittelfristig ca. 20 - 30 Bauplätze pro Jahr nachgefragt werden.

Die Nachfrage besteht dabei infolge der regional und traditionell überwiegenden Wohnform der hiesigen Region vorwiegend im Bereich des freistehenden Einfamilienhauses. Stärker verdichtete Wohnformen (Doppel- oder Reihenhäuser) werden dagegen für den Eigenheimbau nur im geringen Umfang nachgefragt. Aufgrund der Kostensteigerungen im Baugewerbe und der Verteuerung von Grundstückspreisen besteht eine hohe Nachfrage gerade nach preisgünstigem kommunalem Bauland. Der Gemeinde Esterwegen liegen derzeit ca. 20 Bewerbungen für ein Baugrundstück vor. Die Gemeinde verfügt jedoch aktuell lediglich über 5 freie Bauplätze innerhalb der unmittelbaren Ortslage Esterwegens. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung der aktuell anstehenden Bedarfe geschaffen werden.

Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Gemeindegebietes ist dabei aus den Ergebnissen der "Gemeindeentwicklungsplanung 1991"¹ abgeleitet worden. Gemäß Pkt. 4.1.1 der Planung bieten sich innerhalb des Gemeindegebietes vorrangig drei Entwicklungsbereiche an. Diese werden in ihrer Realisierungspriorität drei Stufen zugeordnet. Die höchste Priorität wird dabei aufgrund der folgenden Aspekte dem Bereich westlich der Poststraße zugeschrieben:

- "Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Esterwegen soll sich vorrangig in den Bereichen vollziehen, in denen sie städtebaulich und landschaftlich am sinnvollsten in die vorhandenen Strukturen einzufügen und die Wahrscheinlichkeit der Realisierung aufgrund fehlender Restriktionen besonders hoch ist. Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich der Ortslage hat sich eine klare Abgrenzung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft herauskristallisiert. Im westlichen Anschluß an die Ortslage haben sich im Bereich Hinterm Berg kleinere Siedlungseinheiten entwickelt. Ziel einer langfristigen Siedlungsentwicklungspolitik soll es sein, den Bereich Hinterm Berg mit der Ortslage Esterwegens zusammenwachsen zu lassen.

Ausgehend von der Poststraße ist eine bedarfsgerechte Entwicklung in westlicher Richtung in mehreren Realisierungsstufen durchzuführen. Eine Wohnbauentwicklung in diesem Teil der Gemeinde bietet sich insbesondere auch deshalb an, weil sich entlang der Poststraße ein Großteil der zentralen Einrichtungen der Gemeinde (zum Beispiel Handelseinrichtungen, Rathaus, Kindergarten) angesiedelt hat bzw. sich ansiedeln wird."

Zur städtebaulichen Umsetzung dieses Entwicklungsbereiches ist von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde ein Gesamtkonzept (Rahmenplanung) für die bauliche Entwicklung der Flächen zwischen Poststraße im Osten, Heuweg im Norden, Mühlenweg im Süden und dem Höhenrücken (Kamm) im Westen erarbeitet worden. Dieses Gesamtkonzept, das Grundlage für eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde wird, soll in einzelnen Realisierungsschritten bedarfsgerecht umgesetzt werden. Dazu wird die Gemeinde Esterwegen die erforderlichen Bebauungspläne aufstellen. Ein wesentlicher Aspekt bei der Umsetzung des Konzeptes kommt dabei der Flächenverfügbarkeit und damit der Realisierungswahrscheinlichkeit der Planungen zu. Der Gesamtbereich wird dabei durch sehr kleinteilige Strukturen und damit Besitzverhältnisse

¹ Gemeinde Esterwegen: Gemeindeentwicklungsplan 1991.

geprägt, der eine Umsetzung der Planungen erschwert. Die Gemeinde hat jedoch einen Großteil der Flächen südlich des historischen Hohlweges in ihren Besitz bringen können, so daß für diesen Teilbereich eine zügige Umsetzung der Planungen gewährleistet ist. Für diese Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Plangebietes im Südwesten und Südosten wird dabei neben den Eigentumsverhältnissen maßgeblich auch durch die Immissionsradien zweier landwirtschaftlicher Betriebe bestimmt, die eine weitere Entwicklung von Wohngebieten zum aktuellen Zeitpunkt behindern.

Vor dem Hintergrund der o.g. Aspekte und einer zügigen Durchführung der Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde Esterwegen, die Möglichkeiten des Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) - Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) wahrzunehmen und für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 die in § 2 dieses Gesetzes genannten Möglichkeiten zur Beschleunigung und Erleichterung des Bauleitplanverfahrens auszunutzen.

B. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil des Gemeindegebietes, im südwestlichen Anschluß an bestehende Siedlungslagen an der Poststraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,63 ha.

Von der Planung betroffen sind die Flächen zwischen der nördlichen Grenze des Flurstückes 168/1 im Süden und der südlichen Grenze des Flurstückes 301/1 im Norden.

Die Planung umfaßt die Flurstücke 173/2, 178/1, 184/9, (vollständig) und die Flurstücke 172/2, 174/2, 177/1, 595/175 und 596/176 (teilweise), (Flur 40, Gemarkung Esterwegen).

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes wird auf dem Übersichtsplan deutlich.

2. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 wird der Planbereich ohne eine besondere Funktionszuweisung dargestellt, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar.

3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

Für das Gebiet der Samtgemeinde Nordhümmling, deren Mitgliedsgemeinde die Gemeinde Esterwegen ist, besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich ein Streifen entlang der Poststraße wird als gemischte Baufläche dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Norden, Westen und Süden ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an. Im östlichen Anschluß besteht ein sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" bzw. angrenzend lineare und flächige Grünflächen. Das Sondergebiet ist in dem Südteil bereits realisiert worden.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da in diesem Bebauungsplan im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete bzw. Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes zwingende Voraussetzung dieses Bebauungsplanes.

Der Art. 2 § 1 (2) WoBauErlG gibt jedoch die Möglichkeit, einen Bebauungsplan, der der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient, auch schon aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Bebauungsplan bedarf in diesem Fall der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wie bereits erläutert, werden für den Bebauungsplan Nr. 25 diese rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.

Der Gemeinde Esterwegen ist bekannt, daß die Samtgemeinde Nordhümmling für das gesamte Plangebiet zwischen der Poststraße, dem Mühlenweg und dem Heuweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der vorrangigen Darstellung von Wohnbauflächen anstrebt. Das Ziel der Änderung besteht in der Gewährleistung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (vorbereitende Bauleitplanung) zur Umsetzung der Rahmenplanung "Wohnbauentwicklung westlich Mühlenkamp". Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind daher mit den Darstellungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Für den Geltungsbereich bestehen keine Bebauungspläne.

C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Eine Ackerwildkrautflora bzw. Ackerrandstreifen konnten sich dabei aufgrund der intensiven Bodenbearbeitung nicht ausbilden. Lediglich in Randbereichen zu landwirtschaftlichen Wegen konnten sich schmale Ruderalsäume entwickeln. Ein geringer Flächenanteil des Plangebietes wird von Ackerbrachen eingenommen.

Wesentliche Gehölzstrukturen oder Einzelbäume sind mit Ausnahme von vier Stieleichen im Plangebiet nicht festzustellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich ebenfalls überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Bereiche an. Lediglich am Nordrand des Plangebietes besteht ein alter, historischer Hohlweg, der in Abschnitten von Gehölzstrukturen gesäumt wird.

Die detaillierte Bestandsaufnahme ist der Grünordnungsplanung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Realnutzung

Wie dem vorstehenden Kapitel bereits entnommen werden kann, wird der Geltungsbereich derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Siedlungsnutzungen sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes sind in südwestlicher Richtung einzelne Siedlungsnutzungen in Streulage vorhanden. Hierbei handelt es sich um Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. In östlicher Richtung schließt sich die Ortslage an das Plangebiet an. Die südwestlichen Siedlungsbereiche, die sich überwiegend linear entlang der Straße Mühlenberg erstrecken, werden durch Wohnnutzungen und eingestreute landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Unmittelbar östlich schließt sich an das Plangebiet ein Schwerpunktbereich für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs an. Dieser Einzelhandelskomplex ist der südliche Endpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungszone entlang der Poststraße. Beidseitig dieser Zone wird das Gemeindegebiet vorwiegend durch Wohnnutzungen bestimmt.

Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aktuell keine Verkehrsinfrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes ist jedoch über die östlich gelegene Poststraße möglich, an die der Geltungsbereich direkt angrenzt. Über die Poststraße sind zum einen alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde auf direktem Wege zu erreichen, zum anderen wird auch die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Verkehrsnetz der Region sichergestellt.

Aufgrund der umgebenden Siedlungsnutzungen sind auch die technischen Infrastruktureinrichtungen an der Grenze des Baugebietes (Poststraße) vorhanden und können somit problemlos bedarfsgerecht erweitert werden.

D. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Belang einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Gemeinde Esterwegen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken zu den Planinhalten vorgetragen.

1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der beiden Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) bzw. § 4 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, die zu Änderungen an den Planinhalten geführt haben. Die vorgetragenen Hinweise wurden, soweit noch nicht erfolgt, in den Planunterlagen ergänzt.

2. Belange von Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend zu erfassen und in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, wird zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, in dem eine genaue Bestandsaufnahme, die Auswirkungen der Planinhalte auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung) sowie die Kompensationsmaßnahmen aufgeführt werden.

Nach dem Grünordnungsplan sind neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Sicherung von wertvollen Landschaftselementen (z.B. Hohlweg und lineare Gehölzstrukturen am nördlichen Plangebietsrand),
- Erhaltung von landschaftsbildprägenden Einzelbäumen.

weitere Kompensationsmaßnahmen naturschutzfachlich erforderlich. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind daher naturschutzfachlich im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes, die Vernichtung von Vegetations- und Biotopstrukturen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensieren sollen:

- Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers,
- Entwicklung und Ergänzung von bestehenden linearen Gehölzstrukturen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung hat zum Ergebnis, daß trotz der im Geltungsbereich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben, die es an anderer Stelle zu kompensieren gilt (Ersatzmaßnahmen). Die Gemeinde Esterwegen ist im Zuge der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB zu dem Ergebnis gekommen, daß es im vorliegenden Fall erforderlich ist, die naturschutzfachlichen Eingriffs-Kompensations-Defizite vollständige zu ersetzen, da zum einen keine konkurrierenden Belange erkennbar sind, die eine Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft rechtfertigen und die Gemeinde zum anderen bestrebt ist, die Umweltsituation im Gemeindegebiet zu verbessern.

Im Zuge der Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung des Grünordnungsplanes ist ein Ersatzflächenbedarf von ca. 1 bis 2 ha je nach Aufwertungspotential ermittelt worden. Der Gemeinde steht eine Ersatzfläche nördlich der Siedlungslage Esterwegen zur Verfügung. Sie liegt im Naturschutzgebiet "Melmmoor-Kuhdammoor" und wird aktuell als Acker genutzt. Unter Berücksichtigung der Verordnung zum Naturschutzgebiet soll eine Umnutzung stattfinden, mit der die Fläche um zwei Wertstufen aufgewertet wird. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,4 ha, von der 1,06 ha für die Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 25 naturschutzfachlich benötigt werden. Auf den verbleibenden Flächen können Maßnahmen für andere Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

Die Ersatzflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Esterwegen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist damit grundsätzlich sichergestellt. Eine weitergehende planungsrechtliche Absicherung durch Flächennutzungsplan oder gar Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3. Belange der Wasserwirtschaft

Um die Belange der Wasserwirtschaft ausreichend zu berücksichtigen, hat die Gemeinde im Vorfeld der Planung ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Baugebiet erstellt. Danach soll das anfallende Oberflächenwasser zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Teile des anfallenden Wassers werden in dem Becken versickern, die anderen Teile werden kontrolliert an das Kanalisationsnetz bzw. den Vorfluter abgegeben.

Der Bebauungsplan setzt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, die das angesprochene Regenrückhaltebecken aufnehmen soll. In diesem Zusammenhang

wird auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zur Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes und der Anlage des RRH hingewiesen.

4. Belange der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch zwei landwirtschaftliche Betriebe beeinflusst die südwestlich bzw. südöstlich liegen. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde beim Landkreis Emsland die jeweilig zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Immissionen erfragt. Die Beurteilung der Emissionssituation durch den Landkreis ist auf der Grundlage der von den Betriebsleitern angegebenen Betriebsdaten sowie der VDI-Richtlinie 3471 erfolgt.

Danach ist für den südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Vollerwerbsbetrieb ein Immissionsradius von ca. 140 m zu berücksichtigen. Eine Aufstockung des Viehbestandes, die zu einer Erweiterung der Radien führen könnte, ist wegen der Nachbarnähe schon heute auf dem Hof nicht mehr möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im südwestlichen Abschnitt so festgesetzt worden, daß die geplanten Bauflächen außerhalb des Immissionsradius liegen. Konflikte sind daher zwischen den konkurrierenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Der südöstlich des Geltungsbereiches gelegene Vollerwerbsbetrieb verfügt über einen Immissionsradius von ca. 150 m. Analog zum o.g. Betrieb ist auch hier eine Aufstockung des Viehbestandes aufgrund bereits vorhandener Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht möglich.

Der Immissionsradius des Betriebes strahlt in den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ein. Die Flächen innerhalb des Radius werden jedoch als Verkehrsflächen bzw. als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (A 1) mit dem Realisierungsziel "Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden durch die Geruchsmissionen nicht berührt.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt ausreichend berücksichtigt. Konflikte, insbesondere durch Geruchsmissionen, sind nicht zu erwarten.

5. Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, Teil 1, der Gemeinde Esterwegen bzw. der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Sondergebietes an der Poststraße zum Inhalt hatten, ist ein schalltechnisches Gutachten Nr. 11256-1.001 durch das Ing. Büro Kötter, Rheine, erstellt worden. Im Rahmen des Gutachtens ist der geplante Endausbaustand (max. zu erwartende Schallbelastung) des Sondergebietes, d.h. incl. des zweiten Bauabschnittes zwischen dem bestehenden Sondergebiet und der Straße Heuweg berücksichtigt worden.

Im Gutachten ist u.a. ein Immissionspunkt IP 1 "Wohngebäude am Heuweg" in die Beurteilung eingestellt worden, aus dem aufgrund der Lage und Ausrichtung zum Sondergebiet Rückschlüsse für die Immissionsbelastungen der geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 gezogen werden können. Für den Immissionspunkt 1, der in vergleichbarer Lage zu den geplanten Wohngebäuden des Geltungsbereiches liegt, wurde eine Immissionsbelastung von 37,7/32,4 dB(A) tags/nachts ermittelt, so daß weder die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes noch eines Reinen Wohngebietes erreicht werden. Diese relativ geringe Schallbelastung resultiert überwiegend aus der internen Zuordnung der Nutzungen im Sondergebiet, die schallintensiven Nutzungen (Parkplätze, Einkaufswagen) auf der östlichen und damit auf der wohngebietsabgewandten Seite angeordnet haben. Zudem besteht mit dem Gebäudebestand im Sondergebiet eine zusätzliche "Schallschutzanlage" gegenüber der Wohnnutzung, die zu einer weiteren Optimierung der Situation beiträgt.

Insgesamt sind daher durch die Nutzungen im angrenzenden Sondergebiet keine Beeinträchtigungen, d.h. Überschreitungen der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes, zu erwarten. Die Belange des Schallschutzes, d.h. die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, werden mit der Planung ausreichend berücksichtigt.

E. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der aufgezeigten grundsätzlichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes im Siedlungsraum wird die zulässige Nutzungspalette gemäß § 1 (6) BauNVO eingeschränkt. Nutzungen, die städtebaulich betrachtet besser in gewerblich orientierten Bereichen an Hauptverkehrsstraßen bzw. im Außenbereich entwickelt werden sollten, werden gemäß textlicher Festsetzung § 1 ausgeschlossen. Hierzu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluß dieser Nutzungen trägt zu einer Realisierung eines weitestgehend unbelasteten Wohngebietes bei. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, wird durch die textliche Festsetzung § 1 nicht berührt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung und der bestehenden Nachfragen vorrangig Bauland für Familieneigenheime zur Verfügung stellen. Diese Strukturen werden im ländlichen Raum typischerweise als freistehende Einfamilienhäuser erstellt. Verdichtete Bauformen, d.h. Reihenhäuser oder Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind dabei eher die Ausnahme. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Strukturen auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu sichern, um damit unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Siedlungslage zu verhindern. Die Realisierung von stärker verdichteten Siedlungsbereichen soll im Bedarfsfall anderen Standorten vorbehalten bleiben. Zur Sicherung dieses Entwicklungszieles werden lediglich Einzelhäuser zugelassen. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Einheiten begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB für die Allgemeinen Wohngebiete wie folgt festgesetzt:

- Es wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die hierdurch ermöglichte Überbaubarkeit der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO ausreichend, um bei der angestrebten Grundstücksgröße von ca. 600 - 700 qm die erforderlichen Baulichkeiten zu realisieren.
- Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschoße wird in den Baugebieten aufgrund der Reliefenergie und den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung differenziert festgesetzt. Grundsätzlich sollen in dem Baugebiet Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden. Die vorhandene Reliefenergie (Bauen am Hang) macht es jedoch erforderlich bzw. sinnvoll, daß das Untergeschoß in der Tallage als vollwertiges Geschoß ausgebaut wird. Die Definition eines Vollgeschosses nach Nds. Bauordnung richtet sich nach der Erschließung des Grundstückes. Während bei einer hangseitigen Erschließung das Untergeschoß nicht als Vollgeschoß angerechnet wird, ist dies bei einer talseitigen Erschließung der Fall. Daher werden für die hangseitig erschlossenen Baugebiete (WA 1) maximal ein Vollgeschoß und für die talseitig erschlossenen Baugebiete (WA 2) maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude in den WA-2-Baugebieten zu begrenzen, wird in der textlichen Festsetzung § 3 definiert, daß die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht mehr als 0,3 m über dem anstehenden Gelände liegen darf.

- Mit der aufgelockerten Bauweise und der geringen Höhenentwicklung der Gebäude wird insgesamt der Lage am Siedlungsrand bzw. in der exponierten Hanglage Rechnung getragen. Der neue Siedlungsbereich kann in die Landschaft und den Siedlungsraum eingebunden werden. Beeinträchtigungen, insbesondere des Landschaftsbildes, werden minimiert.

Die überbaubaren Flächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten restriktiv festgesetzt. Damit soll die gewünschte städtebauliche Entwicklungsform (Anordnung der Baukörper im Gefüge der Grün- und Verkehrsflächen) nachhaltig unterstützt werden. Die Flächen sind jedoch derart großzügig ausgewiesen, daß notwendige Entwicklungsspielräume für den einzelnen Investor gewahrt bleiben.

Die Randbereiche der geplanten Wohnbaugrundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen in einer Tiefe von 3 m von einer Bebauung freigehalten werden (vgl. textliche Festsetzung, § 2). Damit sollen zum einen das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Straßenraumes positiv unterstützt werden und zum anderen sollen diese Flächen als zusammenhängende Garten- oder Vorgartenbereiche entwickelt werden (Schaffung einer weitestgehend zusammenhängenden Grünfläche).

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Esterwegen sollten gerade bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig mittelfristig bzw. langfristig den Ortsrand bzw. Siedlungsrand der Gemeinde bilden, einige wichtige, grundsätzliche und mittlerweile - gemessen an den Erscheinungsbildern neuerer Wohnsiedlungsbereiche - ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten.

Damit soll erreicht werden, daß gerade in dem noch "ländlich" strukturierten Esterwegen die so häufig praktizierte ubiquitäre "Gestaltvielfalt" in den Wohnbausiedlungen auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Dabei sollen bei der Wahl der Gestaltelemente wie auch bei den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften weder ganz strenge noch zu restriktive Grundsätze festgesetzt werden. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung sowie zur zulässigen Farbgebung der Dächer und Außenwände sowie zur Einfriedung des Grundstückes erlassen.

Dieses Konzept, das von der Gemeinde für alle neuen Baugebiete entwickelt worden ist, hat seinen Niederschlag in diesem Teil der Gemeinde bereits in dem nordöstlich angrenzenden Sondergebiet gefunden.

zu § 1

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll im Zuge der weiteren angemessenen Gestaltung und Ortsbildpflege die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Möglich sind zum Beispiel: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer etc.

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 28 Grad und 50 Grad liegen, damit die gestalterische Kontinuität auch weiterhin fortgesetzt wird. Gerade in den örtlichen Siedlungsrandbereichen soll die besonders nach außerorts wirkende Dachlandschaft, die in der Regel durch einheimische Bäume und Sträucher, in diesem Falle durch lineare Gehölzreihen im nördlichen Teil, eingebunden ist, als eines der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturelemente erhalten werden. Damit dieser gestalterische und städtebaulich beabsichtigte Erlebnisaspekt umgesetzt werden kann, wird der ortsüblich vorhandene Dachneigungsbereich festgesetzt. Eine ausreichende Ansichtsfläche der Dächer ist somit gewährleistet.

Lediglich Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da eine angemessene und der üblichen Bauweise entsprechende Errichtung dieser Anlagen nach den genannten örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung z.B. der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen der NBauO (Grenzbebauung) nur unter erschwerten Bedingungen realisierbar erscheint bzw. gänzlich ausgeschlossen würde.

zu §§ 2 und 3

Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener, benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckungen getroffen. Danach sind lediglich die ortsüblichen roten bis rotbraunen Dacheindeckungen und Außenwände zugelassen. Das Farbspektrum wird durch gebräuchliche RAL-Zeichen konkretisiert:

Bei der Wahl der Dacheindeckungen ist ebenfalls auf ortsunübliche glasierte und sonstige reflektierende Eindeckungen zu verzichten.

Um sicherzustellen, daß in dem geplanten Baugebiet erneuerbare Ressourcen wie Sonnenlicht, Umgebungswärme etc., genutzt werden können, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung normiert.

zu § 4

Primär aus gestalterischen wie aber auch aus ökologischen Gründen heraus ist eine Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur mit lebenden Hecken zulässig. Ausgeschlossen sind Zäune oder Mauern.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß in diesem Allgemeinen Wohngebiet in der Ortsrandlage die Grundstücksränder zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin keine "harten", künstlich gebauten und sichtbehindernden Einfriedungen (z.B. Mauern und Zäune) erhalten. Gewollt, in Form der lebenden Hecke, sind natürliche, "weiche" Einfriedungen.

Außerdem bieten u.a. Hecken gerade in bebauten Gebieten ideale Rückzugsmöglichkeiten für kleinere Tiere und Vögel.

3. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Poststraße bereits sichergestellt.

Zur inneren Erschließung werden im Bebauungsplan die Planstraßen A, B und C als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Planstraße A, die das Baugebiet an die Poststraße anschließt, verläuft in Ost-West-Richtung und bildet die Haupteerschließungsachse des Baugebietes. Die nördlichen Teile des Geltungsbereiches werden durch die als Ring parallel zur Planstraße A ausgebildeten Planstraßen B und C erschlossen. Wie bereits oben mehrfach ausgeführt, ist der Geltungsbereich der erste Teil eines Gesamtkonzeptes zur weiteren baulichen Entwicklung der Flächen westlich des Mühlenkamps. Das Erschließungssystem berücksichtigt dieses durch das Vorhalten von Stichstraßen bis zu den Geltungsbereichsgrenzen. Diese Straßen, die für die Entwicklung des Baugebietes keine direkten Erschließungsfunktionen übernehmen, brauchen in der ersten Realisierungsstufe nicht mit gebaut werden, sondern können als Grünflächen liegen bleiben. Das Erschließungssystem ist jedoch so ausgerichtet, daß die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen durch zwei Planstraßen und einen Fuß-/Radweg an die Planstraße A angebunden werden. Die Anbindung der nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen wird auf ein Minimum reduziert, um dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot folgend die angrenzenden Strukturen des Hohlweges so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Trasse der Planstraße C ist daher unmittelbar an das östlich

angrenzende bestehende Regenrückhaltebecken (Bebauungsplan Nr. 22, Teil 1) gelegt worden, da in diesem Bereich im Vergleich zu den westlich angrenzenden Flächen der Hohlweg noch nicht so prägnant ausgebildet ist.

Entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraßen werden die Verkehrspartellen der Planstraßen auf 7 m begrenzt. Diese Breite ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau, der die bereits in der Trassierung der Straßen enthaltenden Beruhigungselemente (insbes. Versätze) weiter unterstützen kann.

Der zentrale Teil des Baugebietes wird durch einen Fuß-/Radweg zwischen den Planstraßen A und B erschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, daß auch die Bauflächen entlang der Planstraße A auf kurzem und sicherem Weg an den Spielplatz angeschlossen werden. Die Wegeverbindung soll durch die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (A 2) festgesetzte Fläche an den Hohlweg angeschlossen werden (vgl. textliche Festsetzung § 5). Damit kann eine attraktive Fußwegverbindung zwischen dem Baugebiet und den Versorgungsstrukturen entlang der Poststraße geschaffen werden, die unabhängig vom Kfz-Verkehr durch bestehende und zu entwickelnde Grünstrukturen geführt wird.

4. Grünflächen/Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß den Ausführungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind die Gemeinden verpflichtet, Spielplätze anzulegen und zu unterhalten.

Die Gemeinde Esterwegen folgt dieser Verpflichtung, indem sie im zentralen Bereich dieses Bebauungsplanes, südlich der Planstraße B, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festsetzt. Die Lage des Spielplatzes ist dabei so gewählt, daß er aus dem gesamten Baugebiet gefahrlos zu erreichen ist und zudem verkehrsgünstig gelegen ist. Zudem ist der Spielplatz derart angeordnet, daß er im Zentrum des öffentlichen Raumes gelegen ist. Hierdurch wird eine höhere soziale Kontrolle erreicht als bei einer abseitigen, schwer einsehbaren Lage am Rande des Plangebietes.

Bei der Gestaltung des Spielplatzes ist darauf zu achten, daß gegenüber der Planstraße B eine abschirmende Einfriedung erstellt wird, um Gefahren für die spielenden Kinder durch ein unbeabsichtigtes Betreten der Fahrbahnen zu verhindern.

Die notwendige Größe des Spielplatzes ist gemäß § 3 (2) SpielplätzeG zu ermitteln. Danach muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 qm und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" hat eine Größe von ca. 500 qm. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch nur eine Spielplatzgröße von ca. 261 qm erforderlich, so daß unter Berücksichtigung der Mindestgröße ca. 200 qm für anderweitige grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Neben dieser öffentlichen Grünfläche sind im Bebauungsplan diverse Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Deren Planung beruht auf den Ergebnissen der Grünordnungsplanung.

Auf den mit A 1 bezeichneten Flächen ist gemäß Oberflächenentwässerungskonzept ein naturnaher Regenrückhaltebereich geplant. Die Anlage des Gewässers richtet sich nach den Ergebnissen der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren. Bei der Anlage und Entwicklung des Beckens und der Uferbereiche sollten die innerhalb der Grünordnungsplanung genannten Hinweise berücksichtigt werden, um den Bereich im Sinne von Natur und Landschaft möglichst hochwertig zu gestalten.

Die Entwicklungsziele für die Maßnahmenflächen A 2 sind in der textlichen Festsetzung § 5 verbindlich festgeschrieben. Die definierten Flächen kommen in erster Linie dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot nach, da sie den in diesem Bereich vorhandenen Hohlweg und die linearen Gehölzstrukturen sichern. Zudem sollen die vorhandenen Strukturen naturschutzfachlich gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes weiterentwickelt werden.

Die textliche Festsetzung § 6 folgt ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot. Danach sind alle Laubbäume im Geltungsbereich mit einem Stammdurchmesser ab 0,3 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten. Ausnahmen sind lediglich aus landespflegerischen Gründen bzw. dann zulässig, wenn sie die Realisierung der festgesetzten Verkehrsflächen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken maßgeblich beeinträchtigen bzw. verhindern. Im Fall der Beseitigung von Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (private Hausgärten) in den Allgemeinen Wohngebieten bleibt weitestgehend den zukünftigen Investoren überlassen. Um jedoch ein Mindestmaß an Grünstrukturen zu sichern, die auch zur optischen Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschafts- und Siedlungsbild beitragen, ist gemäß textlicher Festsetzung § 4 pro Grundstück mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Die erforderlichen Leitungsnetze sind bereits in der angrenzenden Poststraße vorhanden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwässer) wird durch den Anschluß des Planbereiches an das Kanalisationsnetz gesichert.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes kann durch den Anschluß an die bestehende Vorflut/Kanalisation sichergestellt werden. Dazu sind bereits erste Konzepte auf der Ebene der Bauleitplanung erarbeitet worden, deren Ergebnisse als Festsetzungen (Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens) berücksichtigt wurden. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung konkret dargelegt. Bei der Entwicklung des Planungsgebietes ist darauf zu achten, daß der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering bleibt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Alllasten sind im gesamten Planbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase Hinweise auf solche Standorte ergeben, so sind sie vor Ort näher zu erkunden und dem Landkreis Emsland ggf. anzuzeigen.

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland wird beachtet. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die erforderlichen Straßen vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen sind, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

6. Hinweise

1. Archäologische Funde unterliegen gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer unverzüglichen Meldepflicht.
2. Zu Tage tretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat (§ 14 (2) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Städtebauliche Übersichtsdaten:

<u>Gesamte Fläche</u>	<u>4,63 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	3,33 ha
Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	0,76 ha
öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	0,05 ha
Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,49 ha

8. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Verkehrerschließung	DM 910.000,-
naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen (ohne Ersatzmaßnahmen und RRH)	DM 25.000,-
<u>Gesamt</u>	<u>DM 935.000,-</u>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung und nicht um eine Kostenermittlung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht.

Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen sein.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Esterwegen.

9. Daten zum Verfahrensverlauf

07.09.1993	Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 25
09.10.1995	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
19.10.1995	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung)
07.09.1993	Entwurfsbeschuß
23.10.1995	Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses
23.10.1995 - 04.12.1995	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom mit der Bitte um Stellungnahme bis
03.11.1995 - 04.12.1995	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
22.02.1996	Satzungsbeschuß

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind in den Plan und die Begründung eingeflossen und abgewogen.

Esterwegen, den 22.02.1996

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor



Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 25 "Westlich Mühlenberg - Teil 1" vom 22.02.1996 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Esterwegen, den 22.02.1996

Der Gemeindedirektor



