

GEMEINDE ESTERWEGEN

Landkreis Emsland

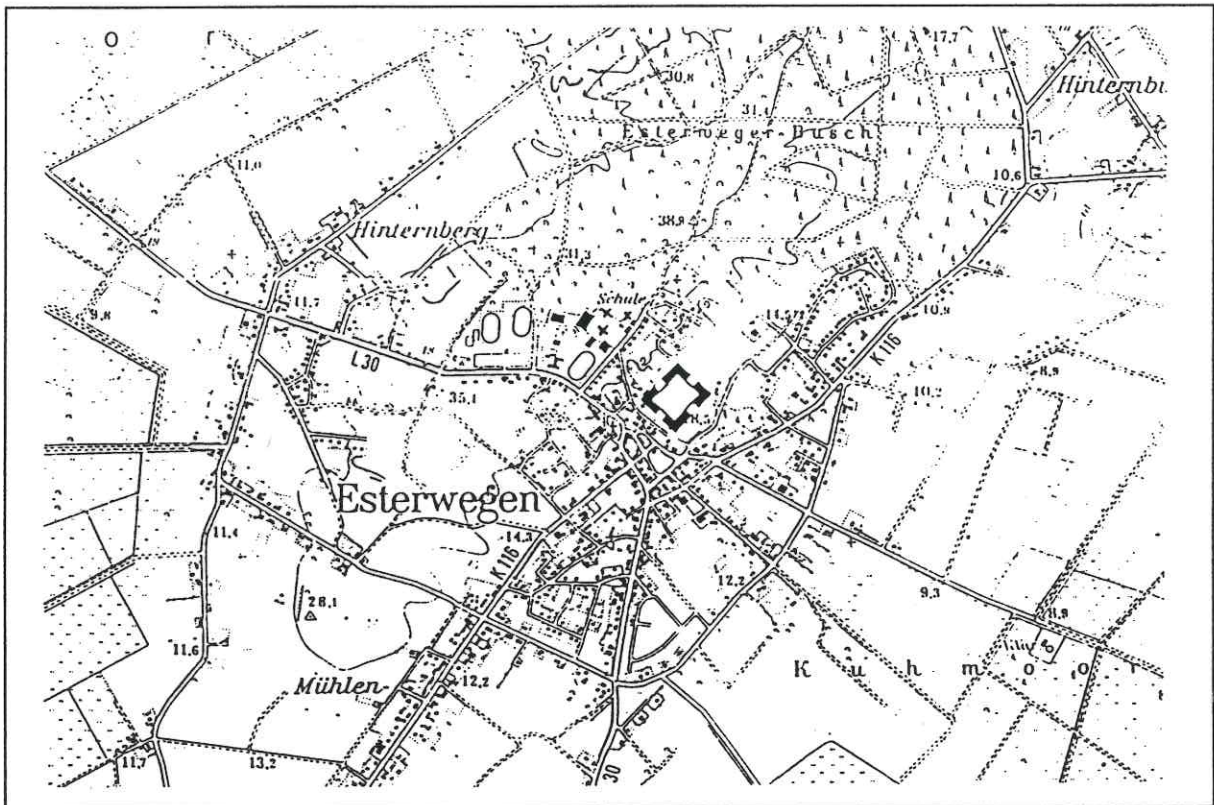
Bebauungsplan Nr. 30

"Nördlich Brink"

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

- Begründung -

Übersichtsplan



Stand: 07/1997

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

Gliederung: Seite

A.	VORBEMERKUNGEN.....	3
1.	Planaufstellung.....	3
2.	Ziel und Zweck der Planung.....	3
B.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.	Einfügen in die Bauleitplanung der Samtgemeinde/Gemeinde	4
C.	ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE.....	5
D.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
1.	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	8
1.2	Ergebniss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	8
2.	Belange von Natur und Landschaft	10
2.1	Gesetzliche Grundlagen der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft	10
2.2	Auswirkungen der Baumaßnahme auf Natur und Landschaft.....	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffs	11
2.3.1	Vermeidung	11
2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	12
2.4	Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsumfanges	14
2.5	Ersatzmaßnahmen	17
E	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	18
2.	Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	19
3.	Verkehrerschließung.....	20
4.	Grünflächen	20
5.	Ver- und Entsorgung	22
6.	Hinweise	23
7.	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	24
8.	Durchführung des Projektes und Kosten	24
9.	Daten zum Verfahrensverlauf.....	25

Anhang

A. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 30 "Nördlich Brink" der Gemeinde Esterwegen, sind das Baugesetzbuch (BauGB), 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 und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung vom 02.07.1996 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Esterwegen ist die Bereitstellung von Bauflächen zur Weiterentwicklung der kulturellen, kirchlichen, sozialen und touristischen Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet. Dazu beabsichtigt die Gemeinde, in unmittelbarer Anlehnung an den historischen Ortskern, den Brink, einen neuen Schwerpunkt für Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen.

Konkreter Anlaß der Planung ist zum einen das in der Realisierung befindliche "Info-Zentrum" der Gemeinde, das diverse touristische und kulturelle Einrichtungen aufnehmen soll. Das Info-Zentrum liegt unmittelbar westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes an der Straße Brink, strahlt jedoch mit seinen Freiflächen in den Geltungsbereich ein. Im Anschluß an das Info-Zentrum soll ein Dorfplatz entwickelt werden, der das zentrale Element des neuen Gemeinbedarfsschwerpunktes bildet. Der Platz wird über eine Straße, die nördlich des Info-Zentrums verlaufend an die Straße Brink angebunden wird, erschlossen.

Neben dem Info-Zentrum besteht in der Gemeinde zunehmend ein Bedarf an kirchlichen Einrichtungen, die durch die hohen Bevölkerungsgewinne, bewirkt durch Zuwanderungen, ausgelöst werden. Auf den Flächen sollen dabei vorrangig Einrichtungen für die bisher noch nicht ausreichend versorgten Glaubensrichtungen geschaffen werden.

Der südöstliche Teil des Plangebietes bleibt kulturellen Einrichtungen und Zwecken dienenden baulichen Anlagen vorbehalten. Hier sollen Versorgungsstrukturen entwickelt werden, die zum einen die Angebotspalette für die ortsansässige Bevölkerung und zum anderen für das touristische Potential in der Gemeinde erweitern.

Der Standort des Gemeinbedarfszentrums innerhalb des Gemeindegebietes ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Ortskern Brink und dem in der Realisierung befindlichen Info-Zentrum an diesen Standort gelegt worden. Damit kann innerhalb des Gemeindegebietes ein zweiter

Schwerpunkt der öffentlichen/privaten Versorgung geschaffen werden. Während der südwestlich gelegene Bereich Poststraße vorrangig Versorgungsfunktionen des Handels und privater Dienstleistungen (z.B. Banken) übernimmt, kommt dem Bereich nordöstlich Brink eine kulturelle, kirchliche und soziale Versorgungsfunktion zu. Durch diese bipolare Struktur kann die Attraktivität der Gemeinde weiter verbessert werden.

B. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in direktem nordöstlichen Anschluß der Ortslage der Gemeinde Esterwegen, dem Brink.

Das Gebiet wird im Nordwesten durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 199/2 und im Südosten durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 230/5 (Flur 39, Gemarkung Esterwegen) eingefaßt. Die nordöstliche Grenze verläuft als gedachte Linie parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 387 in einem Abstand von ca. 38 m, die südwestliche Grenze parallel hierzu in einem Abstand von ca. 117 m.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage innerhalb der Gemeinde kann dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,22 ha.

2. Einfügen in die Bauleitplanung der Samtgemeinde/Gemeinde

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,3 bis 0,4 dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Nordwesten, Nordosten und Südosten ebenfalls Wohnbauflächen an. Im Südwesten werden gemischte Bauflächen mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Übergang des historischen Ortskerns der Gemeinde, Brink, der durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt wird, zu geplanten Wohnbauflächen, die sich nordöstlich an den Brink anschließen. Die Wohnbauflächen werden dabei großflächig in nordöstlicher Richtung ausgewiesen. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt nur ein untergeordneter Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche überplant. Das städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde, nämlich die Realisierung von Wohngebieten wird daher durch die Planung nicht in Frage gestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den hiermit verfolgten städtebaulichen Zielen, werden vielmehr für die geplanten aber auch die bestehenden Wohnnutzungen die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung von wohnungsnahen sozialen,

kirchlichen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geschaffen. Diese Nutzungen sind innerhalb von Wohngebieten (vgl. § 4 (2) Nr.5 BauNVO) ohnehin allgemein zulässig. Die Gemeinde Esterwegen konzentriert diese Einrichtungen jedoch aufgrund von Agglomerationsvorteilen an einem Standort. Zudem kann mit dem gewählten Standort im Anschluß an den Brink und den hier schon vorhandenen gleichartigen Einrichtungen ein harmonischer Übergang zwischen Ortskern und ruhigem Wohnen geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen insgesamt den Zielen der Flächennutzungsplanung, d.h. der geplanten Ortsentwicklung, und können somit gemäß § 8 BauGB als aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanung entwickelt gelten.

C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hunte-Leda-Moorniederung, hier in der Untereinheit Südlicher Moorrand mit den Esterweger Geestinseln.¹ Diese Landschaftseinheit stellt ein Durchdringungsgebiet von Moor und Geest dar. Sandige Grundmoräneninseln wechseln mit grundwasserbeeinflussten Talsandplatten, Niedermooren auf Talsandplatten sowie Hochmooren ab. Die sandigen Grundmoräneninseln tragen noch Reste des natürlichen Stieleichen-Birkenwaldes auf mäßig bis stark podsolierten Böden, die jedoch lange Zeit verheidet waren und sich zu Heidepodsolon entwickelt haben.

Die vorwiegend vorkommenden Bodentypen sind als Esch über Podsol anzusprechen. Der Eschboden ist ca. 40 bis 80 cm mächtig. Die Bodenart ist feinsandiger Mittelsand. Der mittlere Grundwasserstand liegt über 200 cm unter Geländeoberkante. Die Bodenfeuchtestufe ist "schwach trocken". Für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutet dies eine Eignung für Ackerbau.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand, z.T. über Flugsand, meist über glazifluvialen Sand.² Nordwestlich der Höhenkuppe schließt sich nach Norden ein weitreichendes Gebiet mit feuchten bis nassen Hochmoorböden an.

Unter Berücksichtigung der Bodentypen wird die Tragfähigkeit des Baugrundes mit gut angegeben, mit guten Gründungsmöglichkeiten, sehr guter Wasserdurchlässigkeit und geringer Frostopfindlichkeit.³

Die Trockengefährdung der Böden wird entsprechend der vorherrschenden trockenen, z.T. feuchten Sandböden mit mittel angegeben.⁴

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberfläche an. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptstockwerk gegenüber Stoffeinträgen, die entsprechend der

¹ Meisel S., Naturräumliche Gliederung Deutschlands - Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg/Lingen, Bundesanstalt für Landeskunde (Hrsg.), Bad Godesberg 1959

² Bodenkundliche Übersichtskarte im M.: 1 : 50.000, Blatt L 3110 Sögel, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1989

³ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, - Baugrund -, M.: 1 : 200.000, Hannover 1979

⁴ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, - Bodenkundliche Standortkarte - Trockengefährdung -, M.: 1 : 200.000, Hannover 1979

Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung eingeschätzt wird, wird als gering angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 200 - 300 mm/Jahr.⁵

Aufgrund der Nähe zur Nordsee weist das Klima deutliche atlantische Züge auf mit kühleren Sommern und milderem Winter als im Binnenland und mit gedämpftem Jahres- und Tagesgang der Temperaturen.⁶ Charakteristisch sind ausgeglichene Lufttemperaturen im Jahresverlauf mit 8,5 °C und lediglich vergleichsweise geringen Abweichungen von diesem Mittelwert. Dabei ist der Juli als wärmster (16,5 bis 17°C) und der Januar als kältester Monat (0,5°C) im Jahr (Tagesmittelwerte im Durchschnitt) anzusprechen. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt ca. 730 bis 750 mm/Jahr.

Als potentielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich nach Ausschluß der Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechend der heutigen Leistungsfähigkeit des Standortes entwickeln würde. Die potentielle natürliche Pflanzendecke des Plangebietes ist der Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden.⁷

Biotoptypen und Nutzungen

Die Aufnahme der Strukturen erfolgte im Februar 1997 in Anlehnung an den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 1994).

Der größte Teilbereich des Plangebiets wird als Acker (A) genutzt, auf dem sich zum Zeitpunkt der Aufnahme einige Silagemieten befanden. Aufgrund dieser intensiven Bewirtschaftung und der Behandlung mit Düngemitteln und Pestiziden ist der Wert solcher Flächen für den Naturhaushalt gering einzuschätzen. Das Aufkommen von Ackerwildkräutern und anderer Begleitvegetation ist stark eingeschränkt. Saumstrukturen an den Ackerrändern sind nicht vorhanden.

Der kleinere, nördliche Teilbereich wird als Grünland genutzt. Das Artenspektrum besteht überwiegend aus Weidelgras (*Lolium perenne*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Rispengräsern (*Poa trivialis* und *pratensis*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Bereichsweise (entlang der Zäune) treten Quecke (*Elymus repens*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) auf. An einigen Stellen sind deutliche Trittschäden erkennbar. Das Artenspektrum, das vorrangig aus Gräsern des intensiven Wirtschaftsgrünlandes mit nur geringem Kräuteranteil besteht, und die Trittschäden weisen auf eine intensive Nutzung hin. Somit wird diese Grünlandfläche dem Intensiv-Grünland (GI) zugeteilt. Aufgrund der fehlenden Bodenbearbeitung und der im Vergleich zu Ackerflächen geringeren Düngung und Pestizidanwendung sowie der dauerhaft vorhandenen Grasnarbe haben die Grünlandbereiche eine höhere ökologische Wertigkeit als Ackerflächen.

Im Übergang zu den im Westen bereits vorhandenen Siedlungsflächen umfaßt der Planungsraum die Ränder der dortigen Grundstücke. In diesen Bereichen befinden sich alte Eichen, Scherrasenflächen und Fichtenanpflanzungen. Diese Siedlungsränder werden nicht verändert und brauchen daher auch nicht bewertet werden.

⁵ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, - Grundwasser - Grundlagen -, M.1 : 200.000, Hannover 1979

⁶ Der Niedersächsische Umweltminister, Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan - Leda-Jümme -, Entwurf, Hannover o.J.

⁷ Karte der natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens im Maßstab 1 : 500.000, Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hannover 1978

Fauna

Spezielle Daten und Kartierungsergebnisse über faunistische Vorkommen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, so daß allgemeine Erkenntnisse für die einzelnen Biotopstrukturen herangezogen werden.

Aufgrund des kurzen Zeitraumes von der Ackerbestellung bis zur Ernte, der periodisch wiederkehrenden Bodenbearbeitung und der Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln stellen Ackerflächen keine wertvollen Lebensräume für eine vielfältige Fauna dar. Sie können aber als Rast- und Nahrungsflächen für Vogelarten von Bedeutung sein.

Intensivgrünland weist ein anzahlreicheres Artenspektrum auf als Ackerflächen, auch wenn es im Gegensatz zu wertvolleren Grünlandtypen als eingeschränkt zu bezeichnen ist. Die Zufuhr von mineralischen Düngern und die intensive Bewirtschaftung lassen kein artenreiches Grünland entstehen, womit auch die faunistische Artenzusammensetzung relativ gering ist. Wirbellose können ihr ganzes Leben in den Weiden verbringen. Aufgrund der Ortsrandnähe und der intensiven Nutzung werden im Planungsraum keine Brutplätze von Wiesenvögeln vermutet.

In den Siedlungsrändern werden nur siedlungstolerante Arten vorkommen, wie z. B. Meisenarten, Buchfink, Amsel, Star und Hausrotschwanz sowie Kleinsäuger und Insekten, die durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Landschaftsbild

Der Untersuchungsraum fällt nach Nordosten ab, so daß eine ausgeprägte Reliefstruktur deutlich wird. Weitere prägende Elemente sind die landwirtschaftlichen Strukturen, die Ortsränder mit ihrem Baumbestand und die im erweiterten Untersuchungsraum eingestreuten Einzelhäuser.

Gliedernde Elemente zwischen den landwirtschaftlichen Flurstücken, wie Einzelbäume oder Hecken, fehlen. Einen weiträumigen strukturlosen Eindruck hinterläßt der erweiterte Planungsraum jedoch nicht, da er durch die vorhandenen Siedlungsränder und waldähnlichen Baumbestände abgegrenzt wird.

Im Bereich der jetzigen Siedlungsränder sind bereichsweise untypische Nadelholzanpflanzungen vorhanden. Landwirtschaftliche Hofstellen sind teilweise nur ungenügend eingegrünt. Die Silagemieten hinterlassen einen störenden Eindruck.

Das Landschaftsbild besitzt hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit aufgrund der beschriebenen Defizite und Störungen einen nur eingeschränkten Wert. Wegen der besonderen Empfindlichkeit dieser reliefstarken Landschaft gegenüber Störungen müssen jedoch besondere Maßnahmen zur Eingrünung und zum Schutz des Landschaftsbildes vorgenommen werden.

Zusammenfassende Bewertung

Der Untersuchungsraum ist hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als weniger wertvoll zu betrachten. Die betroffenen Flächen werden intensiv genutzt (Acker, Grünland) bzw. unterliegen bereits Störungen durch ihre Nähe zu den Siedlungen (Siedlungsränder).

Die vorhandenen Störungen beeinträchtigen das Landschaftsbild. Um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, müssen Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

D. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Zur Ermittlung weiterer Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Anhörungs- und Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Die Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen der Planung zu erkennen, zu gewichten und auf die wirklich zwingenden und noch erträglichen Gegebenheiten zu beschränken.

Im folgenden sollen, soweit möglich und erkennbar, die Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden.

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken zu den Planunterlagen vorgetragen worden.

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

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind folgende wesentliche Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die von der Gemeinde wie folgt in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB eingestellt wurden:

- Der Landkreis Emsland hat angemerkt, daß zu den Auswirkungen (Emissionen), die durch die Gemeinbedarfsanlagen verursacht werden, insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr, keine ausreichenden Aussagen in der Begründung getroffen werden.

Hierzu ist anzumerken, daß durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Die durch die kirchlichen Einrichtungen verursachten Geräusche (z.B. Glockengeläut), sind als ortsüblich und gesellschaftlich anerkannt hinzunehmen.

Der Geltungsbereich ist über die Straße Brink auf kürzestem Wege an das lokale Hauptverkehrsnetz, d.h. die Landesstraße 30 (Hauptstraße) angebunden. Die durch zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwartenden Immissionen beschränken sich daher lediglich auf wenige Siedlungseinheiten. Bei dem Bereich Brink handelt es sich insgesamt um eine gemischte Nutzungsstruktur, so daß bereits aufgrund der Bestandssituation lediglich eine mittlere Schutzbedürftigkeit besteht. Durch die Planung ist keine wesentliche Veränderung der Bestandssituation zu erwarten.

- Der Eigentümer des an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes gibt zu bedenken, daß auf dem Flurstück 198/5 sein landwirtschaftliche Hofstelle besteht. Der landwirtschaftlicher Betrieb habe derzeit eine Größe von ca. 54 ha und einen Viehbestand von 16 Milchkühen, 50 Rindern und ca. 35 Sauen mit durchschnittlich 70 bis 80 Ferkel. Durch die Planungsabsicht der Gemeinde werde nach Ansicht des Einwenders der landwirtschaftliche Betrieb und somit seine Existenz gefährdet, eine Erweiterung des Betriebes wird nicht mehr möglich sein. Ohne eine Erweiterungsmöglichkeit werde der Betrieb auf Dauer nicht mehr existieren können. Sollte die Planung dennoch realisiert werden, gibt der Einwender zu bedenken, daß mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, insbesondere mit der Viehhaltung, entsprechende Geruchsimmissionen unvermeidbar verbunden seien. Gerade beim Ausbringen der Gülle würden diese Immissionen sehr intensiv sein.

Der Bestand des Betriebes wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt, da dem Betrieb Bestandsschutz zukommt.

Der Betrieb des Einwenders liegt zwar am Rande der Siedlungslage von Esterwegen, ist jedoch bereits an drei Seiten von Siedlungsnutzungen, d.h. überwiegend von Wohnnutzungen, umgeben. Eine Erweiterung des Betriebes, die mit zusätzlichen Immissionsbelastungen verbunden wäre, erscheint daher bereits aufgrund der Bestandssituation problematisch. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gegenüber Wohnnutzungen unempfindlichere Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist, wird die Bestandssituation durch die Planung nicht verschärft.

Im Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung lediglich Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig. Schutzbedürftigere Wohnnutzungen sind hingegen im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Da sich der Geltungsbereich in Randlage zum historischen Dorfkern der Gemeinde Esterwegen befindet, der typischerweise u.a. auch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt wird, sind die gegebenenfalls erhöhten Geruchsimmissionen von den Besuchern der geplanten Einrichtungen hinzunehmen.

2. Belange von Natur und Landschaft

2.1 Gesetzliche Grundlagen der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft

Der § 8a BNatSchG (unmittelbar geltendes Bundesrecht gemäß § 4 Satz 3 BNatSchG) regelt das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bauleitplanung abschließend. Danach ist die Prüfung der Eingriffsregelung unmittelbar im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Sind auf Grund des Inhaltes eines Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten, muß im Bebauungsplan auch über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (6) BauGB) entschieden werden.

Rechtsgrundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind der § 8 BNatSchG und die §§ 7 ff. NNatG. Bei dem Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um ein Rahmengesetz des Bundes nach Art. 75 Nr. 3 GG, dessen Rahmenvorschriften durch die §§ 7 ff. des NNatG näher spezifiziert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an. Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

2.2 Auswirkungen der Baumaßnahme auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Naturhaushalt und Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 1,2 ha.

Mit der Plandurchführung werden die durch überwiegend Acker- und Grünlandflächen strukturierten Bereiche in Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen umgestaltet. Dabei entstehen ca. 0,6 ha versiegelte Fläche, die damit dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Grünflächen (0,32 ha) dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Naturhaushalt

Die stärksten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat die Versiegelung von Flächen, die nach Realisierung des Bebauungsplanes große Teile des Bodens als Lebensraum zerstören wird. Auf solchen Flächen wird die Bodenentwicklung unterbunden und der Bodenwasserhaushalt eingeschränkt. Der Boden steht nicht mehr als Versickerungs- und Verdunstungsmedium zur Verfügung.

Als eine weitere Folge der Versiegelung treten eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Abflußrate ein. Eine Verschlechterung der Oberflächenwasserqualität ist nicht zu erwarten.

Infolge der Versiegelung kommt es zu einer Verminderung der Verdunstungsrate. Es ist von einem Anstieg der Temperaturen im mikroklimatischen Bereich auszugehen. Insgesamt gesehen wird dieser Umstand jedoch keine erhebliche Auswirkung haben.

Durch die Gemeinbedarfsfläche kommt es zu einer dauerhaften Zerstörung und Veränderung von Biotopstrukturen. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden in versiegelte Flächen und Siedlungsgrünbereiche umgewandelt.

Innerhalb des faunistischen Artenspektrums wird es nur zu geringen Veränderungen kommen, da der Planungsraum einen nur eingeschränkten Lebensraum für Tierarten darstellt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines freien Bereiches, der nördlich des Ortskernes der Gemeinde Esterwegen liegt. Im Süden grenzen bestehende Wohngebiete und landwirtschaftliche Hofstellen an.

Das Landschaftsbild wird im Kernbereich durch die intensive Grünland- und Ackernutzung bestimmt. Das typische Relief der Höhenrücken und Täler des Geestgebiets ist zu erkennen. Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen - insbesondere durch die Silagemieten - und untypische Grünstrukturen beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Die Umsetzung der Planung bedeutet eine Verbauung des derzeit freien Raumes und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes. Da hier jedoch nur eine Erweiterung vorhandener Siedlungsflächen erfolgt, kann unter Berücksichtigung minimierender Maßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich angesehen werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffs

2.3.1 Vermeidung

Der § 8 des Niedersächsischen Naturschutzgesetz fordert, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden dürfen. Nach diesem Grundsatz wird der Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Esterwegen erstellt.

Begrenzung des Versiegelungsgrades

Die gravierendsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind mit der Versiegelung der Grundstücke verbunden. Diese Beeinträchtigungen können grundsätzlich durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert werden. Alle Flächen, die aufgrund der geplanten Nutzung nicht unbedingt einer Versiegelung bedürfen, sollten daher von einer Versiegelung freigehalten werden, wie dies für 10 % der Verkehrsfläche durch den § 1 der textlichen Festsetzung festgelegt wird. Weiterhin wird im § 2 der textlichen Festsetzung für die anzulegenden öffentlichen und privaten Stellplätze die Verwendung einer wasserdurchlässigen Deckschicht vorgeschrieben, die die negativen Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt minimieren kann.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanungen wird die Gemeinde die Versickerungsfähigkeit der Flächen überprüfen. Sollten ausreichende Bedingungen für eine Versickerung vorhanden sein, soll das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. von den Verkehrsflächen im Seitenraum des geplanten Dorfplatzes schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Erhalt der Eichen auf den privaten Grünflächen

Die wertvollen Eichen entlang des vorhandenen Siedlungsrandes bleiben erhalten, da sie als private Grünfläche, die nicht verändert wird, in die Planung übernommen wurden.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 10 NNatG dazu dienen, „von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.“

Siedlungsgrün

Als Abgrenzung zur freien Landschaft und in Verbindung mit den privaten Grünflächen sind Bereiche als Siedlungsgrün festgesetzt worden (§ 3 textl. Festsetzung). Diese Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Baum- bzw. Halbbaumarten		Straucharten	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Schneeball
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn		

Als Pflanzware sollte 2 x verpflanzte Baumschulware bzw. sollten Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gewählt werden. Bäume sollten nur vereinzelt, Sträucher in Gruppen von 5 - 7 Stück im Verband 1,5 x 1,5 m ausgebracht werden.

Verkehrsfläche

Nach § 1 der textlichen Festsetzung ist die Verkehrsfläche zu mindestens 10 % als unversiegelte Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Um den Bäumen auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, sollte die dem Baum zur Verfügung stehende unversiegelte Fläche möglichst 10 m² groß sein. Am günstigsten wäre die Anlage von Baumscheiben oder möglicherweise auch die Anlage von langgestreckten Pflanzbeeten, die zudem noch mit Stauden bepflanzt werden sollten. Ist dies aus planerischen Gründen nicht möglich, ist die Verwendung von Baumschutzrosten und -gittern zum Schutz der Baumwurzeln vor Verdichtungen empfehlenswert.

Die zu verwendenden Straucharten können der obigen Aufzählung entnommen werden. Bei den Baumarten müssen einige Einschränkungen gemacht werden, da nicht alle heimischen Arten eine genügende Widerstandskraft besitzen, um den schlechten Lebensbedingungen solcher Flächen langfristig standzuhalten. Mögliche Arten sind:

Baumart	botanischer Name	Bemerkungen
Spitzahorn	Acer platanoides	Honigtauabsonderung, nur bei ausreichender Baumscheibe zu verwenden
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	s. o.
Rotblühende Kastanie*	Aesculus carnea	große Baumscheibe vorsehen
Esche	Fraxinus excelsior	
Stieleiche	Quercus robur	
Winter-Linde	Tilia cordata	Honigtauabsonderung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	s. o.

* Die Rotblühende Kastanie gehört nicht zu den heimischen Baumarten, kann aber als eingebürgert betrachtet werden.

In Ergänzung zu den festgesetzten Gehölzen empfiehlt sich für solche Bereiche die Gestaltung mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden. Die Arten der folgenden Auswahl bieten sich für eine naturnahe Gestaltung an:

Vinca minor	Immergrün	Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Hedera helix	Efeu	Convallaria majalis	Maiglöckchen
Hypericum perforatum o. humifusum	Johanniskraut	Lamium alba	Taubnessel
Ajuga reptans	Günsel		

Durchgrünung der Bauflächen für den Gemeinbedarf

Die nicht versiegelten Bereiche der Bauflächen für den Gemeinbedarf sollten ebenfalls mit den oben genannten Gehölzen und Stauden gestaltet werden, um die Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erhöhen.

Ökologische Wirkungen der verschiedenen Begrünungsmaßnahmen

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Reduzierung des Versiegelungsgrades und mindern damit die Beeinträchtigungen des Bodens bzw. der Bodenlebewesen und des Bodenwasserhaushalts.

Die sich entwickelnden Gehölzstrukturen bieten einer vielfältigen, wenn auch nur siedlungstoleranten Fauna Lebensraum. Das Artenspektrum der sich dort einfindenden siedlungstoleranten Arten wird vermutlich vielfältiger sein, als das Artenspektrum der z. Zt. vorhandenen Biotopstrukturen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch diese Maßnahmen verbessert. Sie bewirken einen Temperaturengleich und erhöhen die Luftfeuchte.

Die Begrünungsmaßnahmen können die Flächen gestalterisch aufwerten und harmonisch in die freie Landschaft überführen. Die negativen Einwirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild können somit minimiert und ausgeglichen werden.

2.4 Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsumfanges

Mit den genannten Maßnahmen sollen die Folgen des Eingriffs kompensiert werden. Um nun Aussagen über das Ausmaß des Eingriffs treffen zu können, inwieweit z.B. dem Anspruch der Eingriffsregelung nachgekommen wurde (Vermeidung, Ausgleich), wird nach einem Bilanzierungskonzept der Zustand der Fläche vor dem Eingriff mit dem Zustand nach dem Eingriff verglichen.

Die Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.⁸ Die Grundlage der Bewertung bildet dabei die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Jedem Biotoptyp wird ein spezifischer Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugewiesen und mit der Fläche in Beziehung gesetzt. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind verschiedene Kriterien für die Wertermittlung herangezogen worden:

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- Schutzgut Boden
 - Natürlichkeit des Bodens der Biotoptypen
- Schutzgut Wasser
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- Schutzgut Klima/Luft
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- Schutzgut Landschaftsbild
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern ist zur Bestimmung des Wertfaktors für den Biotoptyp herangezogen worden, wobei 6 Faktoren unterschieden werden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Im Hinblick auf das betroffene Schutzgut kann den Biotoptypen ein besonderer Schutzbedarf zugewiesen werden, der über den flächenbezogenen Wertfaktor nicht erfaßt werden kann. Es muß jedoch beachtet werden, daß die komplexen Wirkungsgefüge eines Biotops keine vollständige Erfassung und Bewertung erlauben. Auch können die Biotoptypen nicht unabhängig voneinander bewertet werden, da sie oftmals ihren Wert für das Ökosystem durch die Wechselbeziehungen zueinander erhalten.

Daher sind die beschriebenen Wertfaktoren lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten.

⁸ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 1996

Die Biotope werden nun aufgelistet und die Flächenzahl wird mit dem entsprechenden Wertfaktor des Biotops multipliziert. So ergibt sich (durch die Berechnung Fläche x Wertfaktor) eine Wertung der Fläche vor dem Eingriff. Nach dem gleichen Verfahren wird der Wert der Fläche nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Differenz der Wertigkeit vor und nach dem Eingriff zeigt den Umfang der nicht auf der Fläche auszugleichenden Maßnahmen auf.

Wertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in qm)	Wertung	Wertpunkte
Acker (A)	6.900	1	6.900
Intensivgrünland (Gi)	4.900	2	9.800
Private Grünflächen*	400	-	-
Gesamtsumme	12.200		16.700

Wertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzungen/Biototypen	Fläche (in qm)	Wertung	Wertpunkte
Fläche für den Gemeinbedarf	5.900		
davon: versiegelt (OV)	3.500	0	0
Grünstrukturen (ER, GR, BZE, HE)	2.400	1,5	3.600
Verkehrsflächen	2.700		
davon: versiegelt (OV)	2.430	0	0
§ 1 textl. Festsetzung, heimische Gehölze (BZE, HSE)	270	2	540
Private Grünflächen*	400	-	-
öffentliche Grünfläche/Siedlungsgrün, § 3 textl. Festsetzung, heim. Gehölze (BZE, HSE)	3.200	2,5	8.000
Gesamtsumme	12.200		12.140

*Private Grünflächen werden nicht bewertet, da sie unverändert bleiben.

In den Grünstrukturen der Gemeinbedarfsflächen wird eine Kombination aus Beeten (ER), Scherrasen (GR) und den empfohlenen heimischen Gehölzen (BZE, HE) erwartet, aus der der Wertfaktor 1,5 ermittelt wurde. Für die unversiegelten Bereiche der Verkehrsflächen sind heimische Baum- und Straucharten festgesetzt, aus denen sich junge Einzelbäume (HE) und Ziergebüsche aus überwiegend einheimischen Arten (BZE) entwickeln werden. Das festgesetzte Siedlungsgrün wird sich zu Ziergebüschen aus überwiegend einheimischen Arten (BZE) und Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten (HSE) entwickeln, woraus der Wertfaktor 2,5 hergeleitet werden kann.

Die quantitative Aufrechnung der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zeigt, daß trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Gesamtflächendefizit von 4.560 Wertpunkten entsteht.

2.5 Ersatzmaßnahmen

Das im Plangebiet nicht kompensierbare Defizit resultiert im wesentlichen aus der möglichen Neuversiegelung. Dadurch werden die Werte und Funktionen dieser Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zerstört.

Die zur Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Esterwegen zusätzlich erforderliche Fläche hängt von der derzeitigen Ausprägung einschließlich der Nutzung und Nutzungsintensität und dem möglichen Entwicklungspotential der für die Maßnahmen vorgesehenen Fläche ab.

Der Gemeinde Esterwegen steht eine Fläche "Im Schlootmoor" nördlich des Oheweges mit einer Gesamtgröße von ca. 5.950 qm zur Verfügung (vgl. Abb. im Anhang). Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Als Ersatzmaßnahme soll auf der Fläche ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen neu angelegt werden. Hierdurch ist eine vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

Es werden standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet, um das Nahrungsspektrum für die vorhandenen Tiere zu erhalten und das heimische Florenspektrum nicht zu verfälschen. Entsprechend der Pflanzengesellschaft eines Erlen-Eichen- bzw. Stieleichen-Birkenwaldes auf trockeneren Böden können folgende Bäume und Sträucher Verwendung finden:

Bäume: *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pubescens* (Birke), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Salix alba* (Silberweide), *Salix viminalis* (Korbweide).

Sträucher: *Salix cinerea* (Aschweide), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Rubus idaeus* (Himbeere), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

In geringen Anteilen können *Corylus avellana* (Haselstrauch), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Ilex aquifolium* (Stechhülse) verwendet werden.

Die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit stufigem Aufbau. Die Bäume und Sträucher werden versetzt im Abstand von 1,5 m gepflanzt. Bäume und Sträucher sollen gruppenweise gepflanzt werden, um ein

gutes Anwachsen auch der schwächeren Arten zu gewährleisten. Pflanzqualität der Bäume ist Heister, 2 x v., o. B., 12 - 14 cm Stammumfang, die der Sträucher 1 x v., 0,80 bis 100 cm Höhe.

Nach außen hin wird ein 2 m breiter Krautsaum entwickelt (natürliche Sukzession).

In Anlehnung an das Bilanzierungsmodell ergibt sich bei der Umwandlung von Acker (Wertfaktor 1) in eine lineare Gehölzreihe (Strauch-Baumhecke HFM) mit der dargelegten Breite eine Aufwertung um 2 Wertfaktoren. Bei einem Defizit von 4.560 Wertpunkten müßte die Ersatzflächengröße somit 2.280 m² betragen. Die Fläche der Gehölzpflanzung beträgt dagegen ca. 2.700 qm, so daß mit der Maßnahmen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.

E. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Wie bereits ausgeführt, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Nutzungen mit Gemeinbedarfscharakter realisiert werden. Daher werden alle Baugebiete im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung, die die zulässigen Nutzungen definiert, wird dabei auf den jeweiligen Bauflächen entsprechend der angestrebten Nutzung differenziert normiert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10/II "Brink". Damit soll erreicht werden, daß sich das geplante Baugebiet in die bestehenden "dörflichen" Strukturen des Brink einfügen.

- Für alle Flächen für den Gemeinbedarf für eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- Gemäß § 20 (1) BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse in den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kulturelle Einrichtungen" und "Info-Zentrum" auf eins beschränkt. Damit wird zum einen das in der Realisierung befindliche Gebäude "Info-Zentrum" planungsrechtlich nachvollzogen, zum anderen wird sichergestellt, daß mögliche, weitere Baukörper nicht aus dem bestehenden Ortsbild "herausragen".
- Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen" wird aufgrund der derzeit nicht abschätzbaren erforderlichen Höhenentwicklung eines Kirchenbauwerkes keine ausdrückliche Höhenfestsetzung getroffen.

Die festgesetzten Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen tragen auch dazu bei, daß die geplanten Nutzungen durch die umgebenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen wirksam eingegrünt werden können. Damit kann zumindest der durch die Realisierung des Baugebietes nach Norden mittelfristig neu gebildete Siedlungsrand sinnvoll in das Landschafts- und Ortsbild integriert werden.

Innerhalb des Baugebietes werden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Baufläche und dadurch eine Begrenzung der Gesamtinanspruchnahme von Flächen zu ermöglichen. Damit wird § 1 (5) BauGB (Bodenschutzklausel) entsprochen, die ein sparsames und schonendes Umgehen mit Grund und Boden fordert.

In allen Baugebieten wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Damit wird einerseits den Anforderungen der geplanten Nutzungsstrukturen an "größere" bauliche Anlagen entsprochen. Zum anderen wird aber durch die Beschränkung der Länge der Gebäude auf maximal 50 m unter Berücksichtigung von entsprechenden Grenzabständen sichergestellt, daß sich die Baukörper in die umgebenden dörflichen Strukturen einfügen, da in der Nachbarschaft bereits Gebäude mit Längen von teilweise sogar über 50 m vorhanden sind.

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

Die Gemeinde Esterwegen ist bestrebt, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der wesentlichen und wichtigen Bereiche der Ortslage zu sichern. Dabei kommt dem Bereich "Brink" als historische Keimzelle der Gemeinde eine besondere Bedeutung zu. Für diesen Teil der Gemeinde ist bereits 1986 ein Dorferneuerungsplan erstellt worden, der unter anderem auch Hinweise zur Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Flächen, d.h. Straßen, Plätzen, Grünanlagen enthält. Die Gemeinde hat diese Hinweise bei öffentlichen Baumaßnahmen beachtet und den Bereich Brink dadurch nachhaltig aufgewertet. Die Umsetzung der Gestaltempfehlungen für private Baumaßnahmen soll durch die Bauleitplanung der Gemeinde planungsrechtlich gesichert werden. Dazu werden auch in diesem Bebauungsplan einzelne örtliche Bauvorschriften erlassen.

Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur zulässigen Farbgebung der Dacheindeckung und der Gebäudeaußenhaut erlassen, die die bestehende, vielfach historische Bausubstanz im Bereich Brink berücksichtigen und dadurch ein harmonisches Einfügen der geplanten Baukörper in das Siedlungsbild bewirken.

Im Bereich Brink vorherrschend und für die Region typisch ist die Ausbildung von Dachdeckungen mit Pfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung und ebenso gefärbtem Ziegelmauerwerk. Für das einheitliche Erscheinungsbild des Baugebietes, für seinen Zusammenhang mit den angrenzenden Strukturen und für den Wirkungszusammenhang mit den Dachformen ist die Farbgebung von wesentlicher Bedeutung. Einheitlichkeit und Zusammenhang des Gestaltkanons wären durch andere Farben beeinträchtigt.

3. Verkehrserschließung

Der Planbereich kann durch das bestehende Straßennetz in der Gemeinde Esterwegen erschlossen werden. Konkret erfolgt die Erschließung aus südwestlicher Richtung über eine Planstraße, die nördlich des "Info-Zentrums" verläuft. Diese Straße wird an die Straße "Brink" angebunden.

Die Planstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll, erschließt den im Zentrum des Plangebietes gelegenen geplanten Dorfplatz, über den alle angrenzenden Bauflächen des Plangebietes verkehrlich angebunden werden können. Nach derzeitigem Planungsstand soll der Dorfplatz diverse Funktionen übernehmen, wobei der Kfz-Verkehr keine vorrangige Bedeutung erlangen soll. Neben den Funktionen für den fahrenden Verkehr sollen randlich Stellplätze eingerichtet werden. Der innere Bereich soll als Aufenthalts- und Begegnungsstätte gestaltet werden. Dazu sollen neben Grünelementen auch Parkbänke etc. organisiert werden.

Nördlich des Plangebietes schließen sich im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde geplante Wohnbauflächen (Bereich Oster Esch) an. Die Gemeinde Esterwegen beabsichtigt, diese Flächen mittelfristig einer Realisierung zuzuführen. Um eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an diese Flächen sicherzustellen, wird eine Planstraße vom Dorfplatz in nordöstlicher Richtung geführt. Diese Straße wird analog zur südwestlichen Planstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Bebauungsplan festgesetzt. Damit will die Gemeinde bereits frühzeitig darauf hinweisen, daß auch bei einer zukünftigen Bebauung im Bereich Oster Esch dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Funktion als "Durchgangsstraße" zukommen soll.

4. Grünflächen

Durch grünordnerische Maßnahmen werden ökologische Funktionen erhalten und neue Qualitäten entstehen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Siedlungsentwicklung werden minimiert bzw. ausgeglichen. Durch eine Strukturierung der Landschaft können Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowohl öffentliche als auch private Grünflächen fest. Die privaten Grünflächen liegen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um die rückwärtigen Teile der Grundstücke "Brink" 11 a, 12 a sowie des nordwestlich angrenzenden Flurstückes. Mit der Festsetzung als private Grünfläche ist eine im wesentlichen bestandsorientierte Darstellung erfolgt, da die Flächen als Gärten genutzt werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden an den Rändern der geplanten Baugebiete als "Siedlungsgrün" festgesetzt. Die Breite der Flächen variiert zwischen 8 u 12 m. Die öffentlichen Grünflächen werden zusätzlich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung, § 3, sind auf diesen Flächen standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste für Siedlungsgrün:

Baum- bzw. Halbbaumarten		Straucharten	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Corylus avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Schneeball
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn		

Neben den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen tragen weitere grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Bauflächen zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei.

Zur Begrenzung der Versiegelung, zur Sicherung eines Grünflächenanteils und zur Auflockerung des Gesamtareals wird textlich festgesetzt (§ 1), daß mindestens 10 % der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz" als nicht versiegelte Grünbereiche anzulegen sind. Diese Bereiche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Neben den Versiegelungen, die für neue Baukörper notwendig sind, werden einzelne Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist überwiegend auch mit flächigen Versiegelungen verbunden. Um die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren, wird daher textlich festgesetzt (§ 2), daß neu gebaute öffentliche und private Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht ausgebildet werden dürfen.

Pflanzlisten für "Verkehrsgrün":

Baumart	botanischer Name	Bemerkungen
Spitzahorn	Acer platanoides	Honigtauabsonderung, nur bei ausreichender Baumscheibe zu verwenden
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	s. o.
Rotblühende Kastanie*	Aesculus carnea	große Baumscheibe vorsehen
Esche	Fraxinus excelsior	
Stieleiche	Quercus robur	
Winter-Linde	Tilia cordata	Honigtauabsonderung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	s. o.

* Die Rotblühende Kastanie gehört nicht zu den heimischen Baumarten, kann aber als eingebürgert betrachtet werden.

In Ergänzung zu den festgesetzten Gehölzen empfiehlt sich für solche Bereiche die Gestaltung mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden. Die Arten der folgenden Auswahl bieten sich für eine naturnahe Gestaltung an:

Vinca minor	Immergrün	Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Hedera helix	Efeu	Convallaria majalis	Maiglöckchen
Hypericum perforatum o. humifusum	Johanniskraut	Lamium alba	Taubnessel
Ajuga reptans	Günsel		

5. Ver- und Entsorgung

- Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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 Parzelle der angrenzenden Straße Brink vorhanden.

- Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwässer) ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an das Kanalisationsnetz im Bereich Brink bzw. die Kläranlage der Samtgemeinde Nordhümmling in der Gemeinde Esterwegen gesichert.

- Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes kann durch den Anschluß an das bestehende Netz im Bereich Brink sichergestellt werden.

- Abfallentsorgung

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 Anlieger von Stichstraßen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

- Altablagerungen

Gefahrenverdächtige Betriebsflächen und Altablagerungen sind der Gemeinde im Plangebiet 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.

- Kommunikation

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Meppen, Spiel 10, 49716 Meppen, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland wird beachtet.

6. Hinweise

(1)

Es besteht eine unverzügliche Meldepflicht für archäologische Funde gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz.

Zu tage tretende archäologische Funde und die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von vier 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 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz).

(2)

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

	Fläche in ha	Anteil in %
Flächen für den Gemeinbedarf:		
Kirche	0,23 ha	18,8 %
kulturelle Einrichtungen	0,31 ha	25,5 %
Info-Zentrum	0,05 ha	4,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,27 ha	22,1 %
öffentliche Grünflächen/Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Ausgleichsflächen	0,32 ha	26,2 %
private Grünfläche	0,04 ha	3,3 %
Gesamtfläche	1,22 ha	100,0 %

8. Durchführung des Projektes und Kosten

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgen gemäß § 123 BauGB durch die Gemeinde. Der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Gemeinde bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gemäß § 123 [3] BauGB nicht.

Grundsätzlich erfolgt die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB sowie § 6 NKAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Esterwegen.

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Verkehrsflächen	DM 250.000,--
Öffentliche Pflanz- und Grünflächen	DM 70.000,--
Gesamtsumme	DM 320.000,--

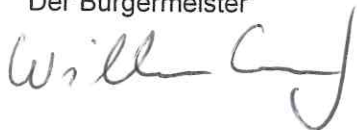
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung und nicht um eine Kostenermittlung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht. Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanungen durchzuführen sein.

9. Daten zum Verfahrensverlauf

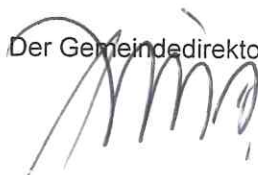
02.07.1996	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 30
10.04.1997	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
17.04.1997	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
14.04.1997 - 23.05.1997	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom mit der Bitte um Stellungnahme bis
02.07.1996	Entwurfsbeschluß und Beschluß über die öffentliche Auslegung
14.04.1997	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
22.04.1997 - 23.05.1997	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
10.07.1997	Satzungsbeschluß

Esterwegen, den 10.07.1997

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor



Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 30 "Nördlich Brink" vom 10.07.1997 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Esterwegen, den 10.07.1997

Der Gemeindedirektor



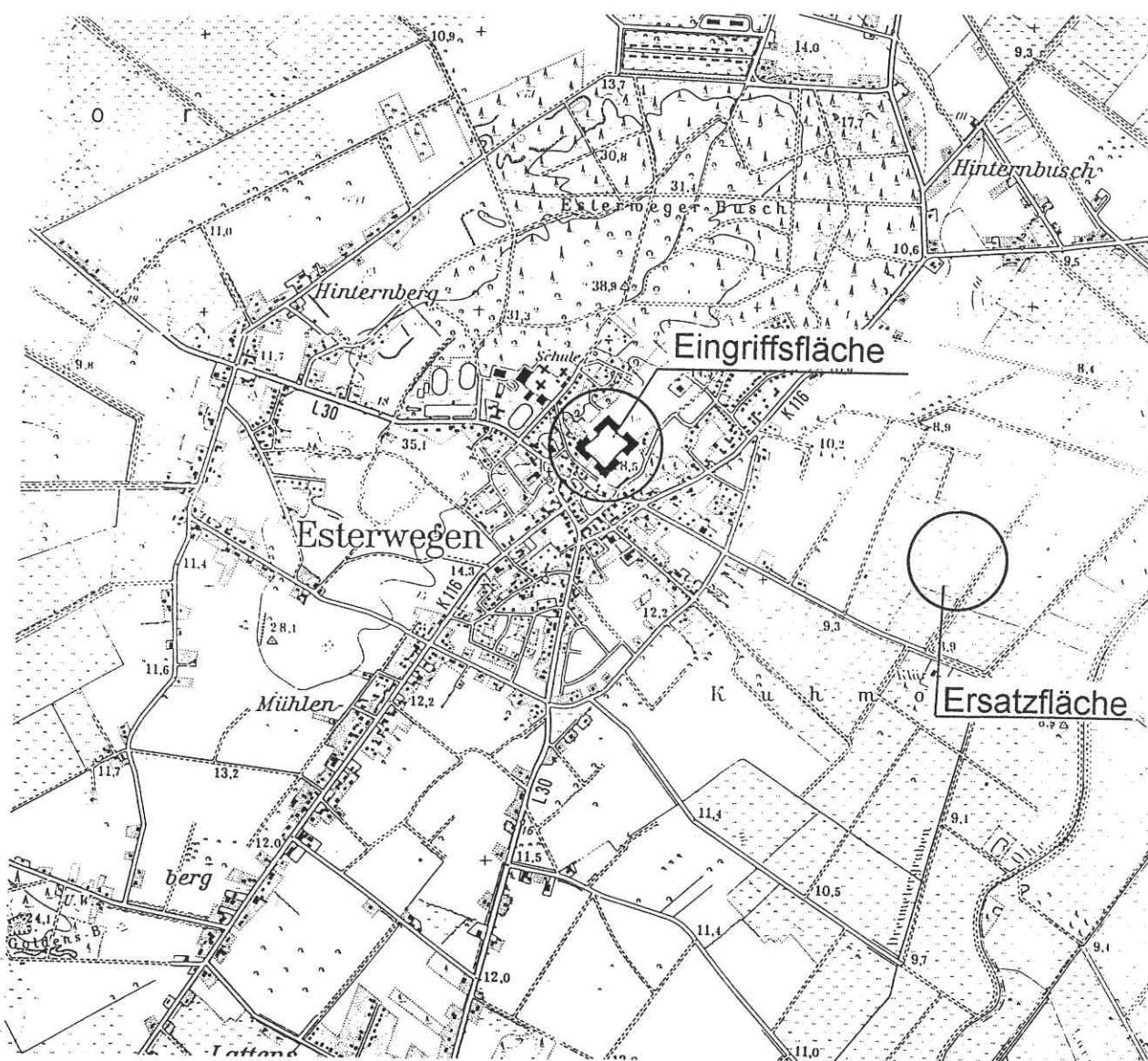
Hat vorgelegen
Meppen, den 26. Sep. 1997
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



ANHANG

Übersichtsplan

Lage der Eingriffsfläche und der Ersatzfläche



Gemeinde Esterwegen

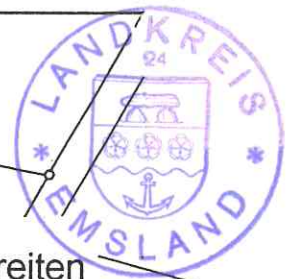
Bebauungsplan Nr. 30

Übersichtsplan

Stand: 07/97

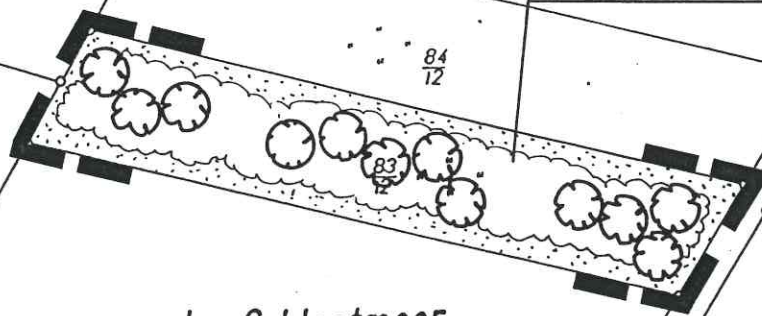
M. 1: 25 000

NWP Planungsgesellschaft GmbH, 26121 Oldenburg, Escherweg 1



07

Anlage einer 15 m breiten
Gehölzreihe



Im Schlootmoor

11

59

60

61

7

62

63

49

64

48

RI

873

Gemeinde Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 30

Ersatzfläche

Stand: 07/97

M. 1: 2 000

NWP Planungsgesellschaft GmbH, 26121 Oldenburg, Escherweg 1