

GEMEINDE ESTERWEGEN

Landkreis Emsland

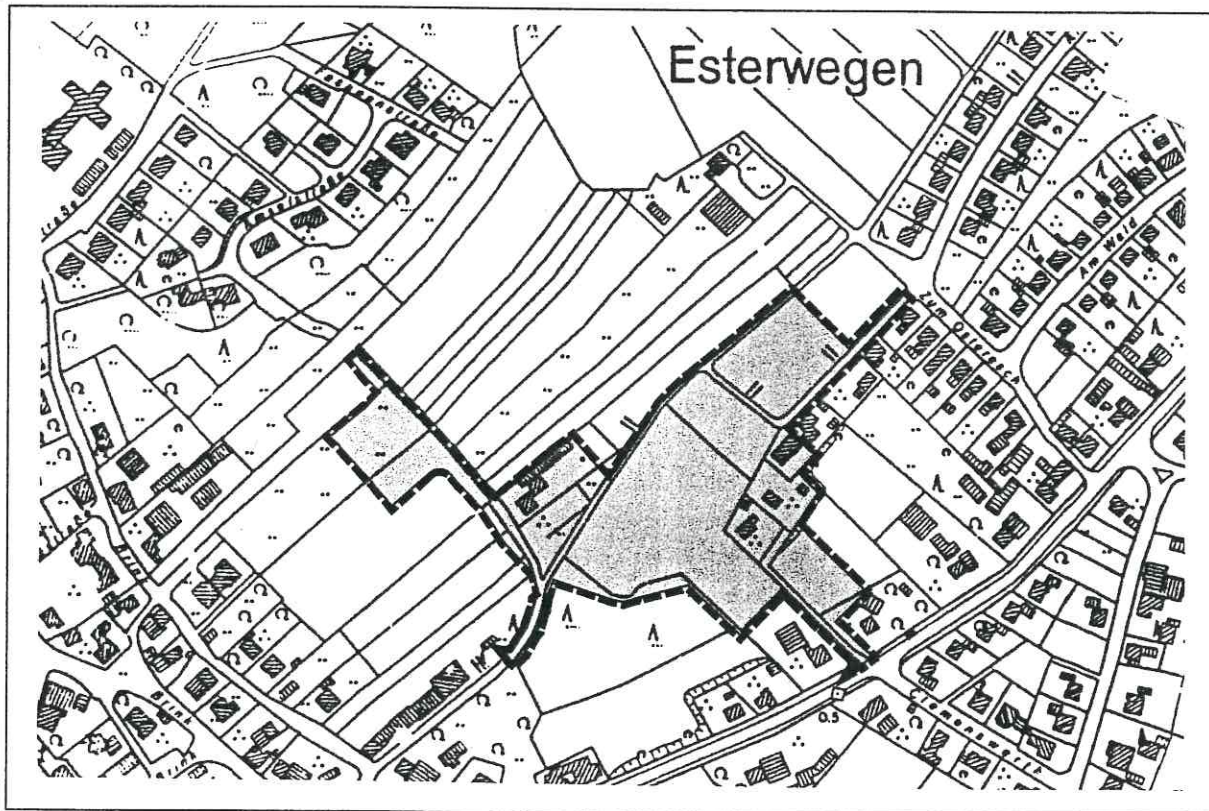
Bebauungsplan Nr. 38

"Osteresch"

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

- Begründung -

Übersichtsplan



Stand: 30.08.2001

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

Urschrift

Gliederung:	Seite
A. VORBEMERKUNGEN.....	3
1. Planaufstellung	3
2. Anlaß und Ziel der Planung	3
B. RAHMENBEDINGUNGEN	4
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde	4
C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE.....	5
1. Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur	7
D. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	9
1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	9
2. Belange von Natur und Landschaft	10
3. Belange der Wasserwirtschaft.....	15
4. Belange der Landwirtschaft.....	16
5. Belange des Immissionsschutzes	16
6. Belange des Kinderspiels	17
7. Belange der Forstwirtschaft.....	18
E. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	22
3. Verkehrserschließung	23
4. Grünflächen/Flächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB/Wald.....	25
5. Ver- und Entsorgung	26
6. Hinweise	27
7. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	28
8. Kosten der Durchführung	28
9. Daten zum Verfahrensverlauf.....	29

A. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Osteresch" 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 (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung vom 16.03.2000 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling bereits als Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen dargestellt und sind somit bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung langfristig für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Diese Ausweisung ist aus städtebaulichen Gründen insofern gerechtfertigt, da sich das Plangebiet zum einen in nordöstlicher Richtung an die historische Ortslage der Gemeinde Esterwegen, den Brink, und in südwestlicher Richtung an das Wohnbaugebiet Am Wald anschließt. Zudem sind im Geltungsbereich bereits einzelne Wohnsiedlungslagen vorhanden, so daß insgesamt eine Arrondierung der Siedlungstätigkeit im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Esterwegen erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Esterwegen insgesamt drei städtebauliche Zielsetzungen:

- Wesentlicher Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuer Bauflächen für den Einfamilienhausbau im nordöstlichen Teil der Gemeinde Esterwegen. Mit dem Bebauungsplan wird der Einstieg in die Gesamtentwicklung des Bereiches Osteresch vorbereitet. Diese städtebauliche Entwicklung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und dem Gemeindeentwicklungsplan 1991 der Gemeinde Esterwegen abgeleitet.
- Aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Einrichtungen für das Seniorenwohnen. Dieser Bedarf ist auch in der Gemeinde Esterwegen zu erkennen, so daß sich bereits ein Investor für ein konkretes Vorhaben einer betreuten Senioreneinrichtung gefunden hat. Die Lage des Plangebietes bietet sich dabei in der Gemeinde für die Realisierung eines solchen Vorhabens vorrangig an, da auf kurzen Wegen sowohl das Zentrum der Gemeinde mit Versorgungs-, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen als auch attraktive Frei- und Naherholungsbereiche (z.B. Esterweger Busch) erreicht werden können.
- Nordwestlich des Geltungsbereiches hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Nördlich Brink" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines

Dorfplatzes sowie kulturellen, fremdenverkehrlichen und kirchlichen Zentrums in der Gemeinde geschaffen. Der überwiegende Teil der geplanten Nutzungen ist in diesem Bereich mittlerweile umgesetzt worden. Die verkehrliche Erschließung dieses Zentrums ist derzeit jedoch nur aus westlicher Richtung durch den Brink gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll diese Situation optimiert werden. Dazu wird eine Planstraße, von der Straße Clemenswerth, aus nordöstlicher Richtung an das o.g. Zentrum geführt, um eine zweite Erschließung und damit eine verkehrliche Entlastung des Bereiches Brink zu erlangen.

B. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes, im nördlichen Anschluß an die historische Ortslage, den Brink, bzw. im westlichen Anschluß an die Haupteerschließungsstraße Clemenswerth. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,26 ha.

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

Das am 26.03.2001 als Satzung beschlossene Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2000) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine verbindlichen Festlegungen und zu beachtenden Abwägungsgrundlagen. Die Planung ist mit den Zielen des RROP 2000 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 wirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan und 10. Änderung) überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich entlang der Straße Clemenswerth wird in einer Tiefe von ca. 50 m eine gemischte Baufläche dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich mit Ausnahme einer Fläche für Wald im südöstlichen Bereich und Flächen für die Landwirtschaft im nordwestlichen Bereich ausschließlich Wohnbauflächen an.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da in diesem Bebauungsplan im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete und untergeordnet Mischgebiete festgesetzt werden, werden die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für den Geltungsbereich bestehen überwiegend keine Bebauungspläne der Gemeinde Esterwegen. Lediglich im südwestlichen Bereich werden kleinere Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 23 "Brink-Erweiterung" und Nr. 30 "Nördlich Brink" überplant. Hier erfolgt die Änderung der Zweckbestimmung einer festgesetzten Verkehrsfläche von öffentlicher Verkehrsfläche ohne Einschränkungen hin zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, bzw. einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zudem werden im Norden kleinere Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Esterweger Busch" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 integriert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 38 treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3, 23 und 30 in diesen Bereichen außer Kraft.

Die Flächen entlang der Straße Clemenswerth sind in einer Tiefe von ca. 40-60 m gemäß § 34 (1) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen.

C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hunte-Leda-Moorniederung, hier in der Untereinheit Südlicher Moorrand mit den Esterweger Geestinseln¹. Diese Landschaftseinheit stellt ein Durchdringungsgebiet von Moor und Geest dar. Die Geestinseln sind bevorzugte Siedlungslage zwischen den Mooren und den Niederungen.

Arten und Lebensgemeinschaften

- Biotoptypen²

Die Bestandsaufnahme wurde im Juni 1999 durchgeführt.

Eichenmischwald

Nördlich der Straße Clemenswerth befindet sich auf der Kuppe ein Waldstück, dessen Baumschicht im wesentlichen aus Stieleiche, Rotbuche und Kiefer besteht. Die Strauchschicht wird von Ilex, Bergahorn,

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

² Unter dem Begriff "Biotop" werden als Lebensraum sowohl die abiotischen Faktoren und die durch anthropogene Nutzungen entstandenen Bedingungen als auch die Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora bezeichnet. Diese werden zu Biotoptypen zusammengefaßt, die sich durch ähnliche strukturelle und floristische Ausprägungen auszeichnen.

Eberesche, Schwarzer Holunder, Brombeere und der Späten Traubenkirsche gebildet. In der Krautschicht finden sich Dornfarn, Goldnessel, Giersch, Brennessel und Jungpflanzen der Baumarten.

Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen, v. a. Ackerland an.

Neuaufforstung

Diese Flächen liegen zwischen Clemenswerth und dem Mischwald. Hier wurden ausschließlich Roteichen angepflanzt.

Einzelbäume, Baumreihe

An der Straße Brink befindet sich eine Baumreihe Bergahorn. Die Bäume weisen z. T. einen beträchtlichen Stammdurchmesser auf. Als Hofbäume sind Roßkastanie, Robinie, Bergahorn, Linde oder Eiche vorhanden.

Obstwiese

Auf einem Grundstück am Brink befindet sich eine Obstwiese (Hochstämme) mit relativ artenarmen Grünland.

Acker

Der größte Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Eine Ackerwildkrautflora bzw. Ackerrandstreifen wurden nicht festgestellt. Lediglich in Randbereichen von Wegen konnten sich schmale Ruderalsäume mit Gräsern entwickeln.

Siedlungsbiotope

Die häufigsten Siedlungsbiotope sind Rasen und Zierhecken sowohl aus Nadelgehölzen (v. a. Fichte und Lebensbaum) als auch aus Laubgehölzen. An den neu erstellten Gebäuden und Wegen befinden sich Beetpflanzungen.

• Fauna

Das Gebiet weist aufgrund der großen ackerbaulich genutzten Fläche nur eine eingeschränkte Bedeutung für die heimische Tierwelt auf. Für das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen keine Hinweise vor. Faunistische Erhebungen wurden daher nicht durchgeführt.

Landschaftsbild

Obwohl am Rand von Esterwegen gelegen, vermittelt das Plangebiet den Eindruck einer innerörtlichen landwirtschaftlichen Fläche. Im Süden grenzt Wald an, ansonsten ist das Gebiet von Siedlungen umgeben. Vom Plangebiet aus reicht der Blick über das Siedlungsband entlang Clemenswerth weit in die Oheniederung hinein. In der Nähe sind die Waldränder landschaftsbestimmend.

Die Vielfalt ist aufgrund der überwiegenden Ackernutzung im Gebiet gering ausgeprägt. Dies entspricht der Eigenart einer Geesterhebung im Moor als historischer Ackerstandort. Landschaftsprägende Elemente sind die randlichen Gehölze.

Boden

Der Boden des Plangebietes ist 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. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand z.T. über Flugsand, meist über glazifluvialen Sand³.

Wasser

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberfläche an. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptstockwerk gegenüber Stoffeinträgen ist entsprechend der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung gering. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 200-300 mm/Jahr⁴.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima

Aufgrund der Nähe zur Nordsee weist das Klima deutlich atlantische Züge auf mit kühleren Sommern und milderem Winter als im Binnenland und mit gedämpftem Jahres- und Tagesgang der Temperaturen⁵.

Die Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der Geländeneigung fließt diese kalte Luft ins Tal.

2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Realnutzung

Wie dem vorstehenden Kapitel bereits entnommen werden kann, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Teil sind dagegen sowohl an der Straße Clemenswerth (teilweise in zweiter und dritter Reihe) als auch an der Straße Zum Osteresch Wohnsiedlungslagen vorhanden. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß. Weiterhin ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden, die derzeit vorwiegend wohn genutzt wird.

³ Bodenkundliche Übersichtskarte im Maßstab 1 : 50.000, Blatt L 3110 Sögel, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1989

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

⁵ Der niedersächsische Umweltminister, Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan -Leda-Jümme-, Entwurf, Hannover o.J.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich im Süd- und Nordosten weitere Wohnsiedlungslagen an, die vorwiegend durch das freistehende Einfamilienhaus geprägt werden. Südwestlich, im Bereich der historischen Ortslage Brink liegen gemischte Nutzungsstrukturen, die sich aus Wohnen und einzelnen Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen zusammensetzen. Westlich des Geltungsbereiches liegt der bereits erwähnte Dorfplatz und das neue kulturelle, fremdenverkehrliche und kirchliche Zentrum in der Gemeinde. Nordwestlich, im Bereich der Amselstraße, jenseits einzelner landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet sich ein Wohngebiet.

Im nordwestlichen Anschluß an den Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgrund des Emissionsverhaltens im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen ist.

Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aktuell bereits Verkehrsinfrastruktureinrichtungen vorhanden, über die die landwirtschaftlichen Flächen und die im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Siedlungslagen erschlossen werden. Dabei handelt es sich um eine Wegebeziehung von der Straße Zum Osteresch im Nordosten bis zur Straße Brink im Südwesten und eine Stichstraße im Südosten des Plangebietes von der Straße Clemenswerth, über die die hier befindlichen Siedlungslagen erschlossen werden. An den Geltungsbereich grenzen zudem im westlichen Bereich zwei Straßen an, über die die äußere Erschließung des Baugebietes organisiert werden kann. Die wesentliche Bedeutung für die Gesamterschließung des Plangebietes kommt jedoch der Straße Clemenswerth im Südosten des Plangebietes zu. Hierbei handelt es sich um eine örtliche Hauptverkehrsstraße, über die in südlicher Richtung sowohl das Zentrum der Gemeinde Esterwegen erreicht wird als auch in nördlicher Richtung die regionale Erschließung zur Bundesstraße 401 sichergestellt ist.

Aufgrund der südlich angrenzenden Siedlungsnutzungen sind auch die technischen Infrastruktureinrichtungen an der Grenze des Baugebietes 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 Hinweise vorgetragen, die zu Veränderungen der Planinhalte geführt haben.

1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind sowohl von den Trägern öffentlicher Belange als auch Privatpersonen Anregungen und Hinweise zu den Planunterlagen vorgetragen worden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind dabei insbesondere Anregungen zu den Belangen von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft und der Immissionsbelastungen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe angeführt worden. Die Gemeinde hat die Anregungen in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB eingestellt. Änderungen der Planinhalte sind durch die Anregungen nicht erfolgt. Inhaltlich werden die Anregungen unter den jeweiligen Sachkapiteln dieser Begründung aufgearbeitet.

Weitergehende für die Planung relevante Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind in die Planunterlagen redaktionell eingearbeitet worden.

Von Privatpersonen sind inhaltlich gleichlautende Stellungnahmen abgegeben worden, die sich gegen die Überplanung der Wegeverbindung vom Brink zum Planstraße A als Fuß-/Radweg wenden, da dieser Weg für die Erschließung der westlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen benötigt würde. Die Gemeinde ist der Anregung auf Beibehaltung dieser Wegebeziehung auch für den Kfz-Verkehr nicht gefolgt, da alternative weitere Anbindungen auch über die Straße Zum Osteresch bzw. die Straße am neuen Gemeindezentrum bestehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Straße beim "Maler Korte" im nördlichen Abschnitt für den Kfz-Verkehr aufgehoben und damit nur noch als Fuß-Radwegeverbindung dienen. Hintergrund dieser Planung ist zum einen der sehr geringe Ausbaustandort der Wegebeziehung in diesem Bereich, die einen Begegnungsverkehr bzw. einen Verkehr mit großen landwirtschaftlichen Maschinen kaum zuläßt. Da durch die Realisierung des Baugebietes auch mit einem Anwachsen der Verkehrsströme in Richtung Brink/Ortsmitte zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Wegebeziehung diese Verkehre nicht bewältigen kann. Ein Ausbau des Weges ist jedoch aufgrund der angrenzenden Grünstrukturen nicht gewünscht, da entsprechende Alternativen bereitstehen. Mit dem Ausschluß des Kfz-Verkehrs beabsichtigt die Gemeinde zum anderen die Verkehrsbelastung im Bereich der Kreuzung "Maler Korte" insgesamt zu reduzieren. Hiermit wird ein wichtiger Betrag zur Schulwegsicherung in diesem verkehrlich sensiblen Bereich der Gemeinde geleistet.

Von der Straße Clemenswerth aus wird eine neue Planstraße A von Osten nach Westen geführt, über die die landwirtschaftlichen Flächen der Einwender ebenfalls erschlossen werden. Hierdurch sind lediglich geringfügig längere Wegstrecken verbunden, die keine wesentliche Beeinträchtigung der wirtschaftenden Landwirte darstellen. Insgesamt bleibt die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Einwender damit auch nach der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichwertig sichergestellt, so daß die Belange der Einwender im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden konnten.

2. Belange von Natur und Landschaft

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Errichtung von Wohnbebauung sind Veränderungen von Grundflächen und damit Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben.

Arten und Lebensgemeinschaften

Vorhandene Ackerbegleitvegetation entfällt. Die Ackerflächen gehen als Lebensraum für die bodenlebende Fauna und als Nahrungsraum für die örtliche Avifauna verloren.

Der nördliche Teil des Eichenwaldes wird so umgestaltet, dass eine erleichterte Erholungsnutzung möglich ist. Hierfür wird eine Auslichtung des Unterwuchses vorgenommen, so dass dieser Bereich begehbar wird. Die Bäume bleiben erhalten. Bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Gemäß der Anregung des Forstamtes Lingen sollen störende Nutzungen einen Mindestabstand von 100 m vom Wald aufweisen, um die Funktionsfähigkeit des Ökosystems zu erhalten, die Schutzwirkungen des Waldes zu sichern, das Landschaftsbild und den Naturgenuss nicht zu beeinträchtigen und wilden Müllablagerungen vorzubeugen (vgl. auch Landesraumordnungsprogramm).

Diese Ausführungen treffen auf Waldbestände in der freien Landschaft zu. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Inselbiotop "Wald", das in erster Linie eine gehölzbestandene Freifläche innerhalb eines Siedlungsraumes darstellt, dem weniger Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zukommt, dafür aber für die innerörtliche Erholung und Freiflächenqualität. Ein freizuhaltender Abstand von 100 m zu dieser Waldfläche ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da der hiermit verfolgte Schutz der entsprechenden Funktionen des Waldes nicht notwendig ist.

Landschaftsbild

Die Ackerflächen werden durch das Siedlungsgebiet überformt. Die Eigenart des Gebietes wird durch das Entfallen der historischen Ackernutzung zerstört. Auch hier ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Das Charakteristikum des Waldes, nämlich das Erscheinungsbild und die Bäume bleibt erhalten. Die von Südwesten in das Gebiet führende Straße Brink wird zu einem Fuß- und Radweg umgewidmet und eingegrünt. Der Entfall des KFZ-Verkehrs und die Bepflanzung sind als Aufwertung des Landschaftsbildes anzusehen.

Boden

Beeinträchtigungen des Bodens treten durch Verdichtung und Versiegelung der Flächen auf. Die Verdichtung des Bodens zerstört das natürliche Bodengefüge und verändert somit die Bodenlüftung und die Wasserhaltung negativ. Die Versiegelung verhindert die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und macht eine oberirdische Ableitung notwendig. Die Fläche geht als aktueller und potentieller Lebensraum für bodengebundene Vegetation und Fauna verloren. Die vorhandene

Verkehrsfläche wird teilweise zu einem Fuß- und Radweg rückgebaut. Trotzdem werden die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt insgesamt erheblich beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach derzeitigem Planungsstand von den Grundstücken über Rohrleitungen in das beim Gemeindezentrum geplante Regenrückhaltebecken geleitet.

Aufgrund der ausfallenden Versickerung des Niederschlages im Gebiet sinkt die Grundwasser-Neubildungsrate. Negative Auswirkungen auf die Vorfluter oder die Kanalisation sind trotz der oberirdischen Ableitung nicht zu erwarten, da der abgeleitete Niederschlag im Regenrückhaltebecken gesammelt wird. Bezüglich des Wassers ist daher nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Klima / Lokalklima

Das Plangebiet kann die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht mehr erfüllen. Die Versiegelung bewirkt eine Herabsetzung der Verdunstungsrate. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der versiegelten Bereiche. Das Bestandsklima des Waldes erfährt eine Veränderung durch die Umgestaltung des nördlichen Waldrandes. Die lokalklimatischen Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich anzusehen.

Ziele des Naturschutzes

Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Aus landesweiter Sicht kommt in dieser Region dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Mooren sowie des Feuchtgrünlandes eine vorrangige Bedeutung zu. Bis auf den Eichenwald, dessen nördlicher Rand im Geltungsbereich liegt, sind diese Biotoptypen im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zielaussagen aus regionaler oder lokaler Sicht liegen nicht vor.

Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken, festgesetzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB – A1, wird naturnah gestaltet. Die

Detailplanung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens vorgenommen. Da die Anlage eines Regenrückhaltebeckens selbst einen Eingriff darstellen kann und im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden können, wurden der Bestand (Lagerfläche) und die Planung gleich bewertet (siehe nachfolgende Bilanzierung).

Die Stellplätze, die zur Seniorenwohnanlage gehören, und der Fuß- und Radweg als Verbindung zum Brink im Süden des Geltungsbereichs werden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen eingegrünt. Die Flächen werden als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB – A2 festgesetzt. Geeignete Arten sind:

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, ist eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*), Feldahorn (*Acer campestre*)) zulässig – siehe örtliche Bauvorschriften.

Gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten – siehe textliche Festsetzungen. Geeignete Arten sind:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Ilex aquifolium	Stechhölse
Obst in Sorten	
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Ulmus glabra „Pendula“	Hänge-Ulme

Zur Verminderung der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens wird textlich festgesetzt, dass die Gemeinschaftsstellplätze des Baugebietes WA 2 nur mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht ausgeführt werden dürfen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit diesen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf ein nicht erhebliches Maß vermindert.

Der Anregung des Landkreises Emsland wird gefolgt. Durch die Nutzung des Waldrandes als private Grünfläche werden die Funktionen des Waldes beeinträchtigt. Die Bäume werden erhalten, durch die Auflichtung der Strauch- und Krautschicht wird der Biotoptyp jedoch erheblich beeinträchtigt. Der Anregung der Landwirtschaftskammer Weser-Ems zur Waldrandgestaltung kann auf Grund der beengten Raumverhältnisse am aktuellen Waldrand nicht gefolgt werden, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird. Auf Grund der zeitlichen Verzögerung bis zur vollen Entwicklung der Waldfunktionen wird eine Neuaufforstung von landwirtschaftlicher Fläche im Verhältnis 1 : 2 vorgenommen.

Bilanzierung

Nachfolgend wird der Zustand der Biotoptypen auf der betroffenen Fläche vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung des Vorhabens verglichen. Hier findet das Modell des Niedersächsischen Städtetages Anwendung⁶. In die rechnerische Bilanzierung wird die Waldfläche als Biotoptyp ohne Wertung eingestellt, da das Kompensationserfordernis separat ermittelt und außerhalb der Kompensationsflächen für die übrigen erheblichen Beeinträchtigungen eingelöst wird.

Bestand

Biotoptyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Wohn- und Mischgebiet	5.740	ohne	ohne
Wald	600	ohne	ohne
Verkehrsfläche 2.730 qm, davon			
Versiegelt 80 %	2.180	0	0
Randbereich	550	1	550
Lagerfläche	2.300	1	2.300
Acker	21.230	1	21.230
Summe	32.600		24.080

⁶ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

PlanungNutzung	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
MI 700 qm, davon			
versiegelbar	420	0	0
zu gestalten	280	1	280
WA 1: 4.400 qm, davon			
Bestand	2.860	ohne	ohne
neu versiegelbar 45 %	690	0	0
neu zu gestalten	850	1	850
WA 2: 3.800 qm, davon			
Versiegelbar 60 %	2.280	0	0
zu gestalten	1.520	1	1.520
WA 3: 10.200 qm, davon			
Bestand	2.780	ohne	ohne
Versiegelbar	4.450	0	0
zu gestalten	2.970	1	2.970
Verkehrsfläche 7.400 qm, davon			
Versiegelbar	6.660	0	0
zu gestalten	740	1	740
Stellplätze 1.100 qm, davon			
Versiegelbar 60 %	660	0	0
zu gestalten	440	1	440
Regenrückhaltebecken A 1	2.300	1	2.300
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen A 2	900	3	2.700
Spielplatz	1.000	1	1.000
Private Grünfläche (Wald)	700	ohne	ohne
Wald	100	ohne	ohne
Summe	32.600		12.800

Die Bilanzierung ergibt ein verbleibendes Defizit von ca. 11.300 Wertpunkten. Bei einer Aufwertbarkeit um zwei Wertstufen (z. B. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland) ist eine Fläche von ca. 0,56 ha erforderlich. Hierdurch werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kompensiert.

Die Samtgemeinde Nordhümmling hat in ihrer 37. Flächennutzungsplanänderung das Naturschutzgebiet „Melm Moor-Kuhdam Moor“ in der Gesamtheit als Kompensationsflächenpool dargestellt. Innerhalb des Gesamtkomplexes von rd. 1.280 ha liegen noch etwa 300 ha intensiv genutzter Ackerflächen.

Gemäß der NSG-Schutzverordnung vom 12.06.1992 ist der Zweck der Unterschutzstellung „die Erhaltung und Entwicklung eines Hochmoorgrünlandkomplexes als Lebensraum für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere. Insbesondere sollen Standorte für die Entwicklung von Lebensräumen für Wiesenvögel gesichert werden“.

Somit stehen die Ackerflächen und auch die vereinzelt noch anzutreffenden Weihnachtsbaumkulturen dem Gesamtschutzziel entgegen. Mit der Darstellung als Kompensationsflächenpool sollen die

verbleibenden Ackerflächen durch Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung langfristig umgewandelt werden. Hierbei ist eine Aufwertung um zwei Wertstufen gegeben.

Zur externen Kompensation wird das Flurstück 88 der Flur 18 in der Gemarkung Esterwegen eingestellt. Die Gemeinde Esterwegen ist Eigentümerin der Fläche. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 2,81 ha, davon 1,5 ha Acker, von denen noch 0,6 ha zur Verfügung stehen. Für dieses Verfahren werden hiervon 0,56 ha in Anspruch genommen, so daß für weitere Verfahren noch 0,04 ha verwendet werden können.

Die Gemeinde geht davon aus, daß bestimmte Funktionen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Waldrandfunktionen. Da ein Heranrücken der Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen, d.h. aufgrund der Zwangspunkte der möglichen Erschließung, den Anforderungen an eine bebaubare Parzellierung von Grundstücken, der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in ortskernnaher Lage, erforderlich ist, werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Waldrandfunktionen hinter die städtebaulichen Ziele zurückgestellt. Hierfür erfolgt jedoch eine entsprechende Kompensation durch die Neuanlage von Wald auf einer externen Fläche am Erikasee mit einer Größe von ca. 1400 qm (zur Lage der Fläche s. Abbildung 3).

3. Belange der Wasserwirtschaft

Um die Belange der Wasserwirtschaft ausreichend zu berücksichtigen, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept zu diesem Bebauungsplan aufgestellt. Die Ergebnisse des Konzeptes werden im weiteren Verfahren in die Bebauungsplanung eingestellt.

Um die Oberflächenentwässerungssituation des Dorfplatzes und des Kirchlichen, etc. Zentrums westlich des Geltungsbereiches und des bestehenden Wohngebietes an der Amselstraße zu gewährleisten bzw. zu optimieren, wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft festgesetzt, in dem ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken auf der Grundlage einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung errichtet werden soll. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden von der Gemeinde rechtzeitig gestellt.

4. Belange der Landwirtschaft

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Die Belange des Immissionsschutzes werden im nachfolgenden Kapitel der Begründung abgehandelt.

Die Belange der Landwirtschaft werden zudem durch die geplante Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Ackerflächen im Plangebiet betroffen.

Die Gemeinde Esterwegen hält vor dem Hintergrund des Wohnbauflächenbedarfs die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an diesem Standort im Anschluß an bereits vorhandene Siedlungsansätze für vertretbar. Darüber hinaus hat die Gemeinde die Flächen im freihändigen Verkehr erworben. Wirtschaftliche Nachteile für die Landwirte sind daher nicht zu erwarten.

Ein weiterer westlich gelegener landwirtschaftlicher Betrieb hat aufgrund seiner großen Entfernung zum Geltungsbereich keine Auswirkungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes.

5. Belange des Immissionsschutzes

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden. Hinsichtlich der von dem Betrieb einwirkenden Geruchsimmissionen kann die Gemeinde Esterwegen davon ausgehen, daß an den bestehenden Wohnsiedlungslagen im Bereich der Straße Zum Osteresch bzw. an den planungsrechtlich zulässigen Wohnsiedlungslagen des Bebauungsplanes Nr. 3, westlich der Straße Zum Osteresch die entsprechenden Richtwerte durch den Betrieb eingehalten werden, da der Betrieb zeitlich nach der Wohnbebauung realisiert wurde und die seitdem erfolgten Genehmigungen für Tierhaltungen die angesprochenen bestehenden oder planungsrechtlich zulässigen Wohnlagen als Immissionspunkte haben berücksichtigen müssen. Der Abstand zwischen dem Betrieb und der nahegelegensten zulässigen Wohnnutzung beträgt ca. 55 m (Grenze des Betriebsgrundstückes zur festgesetzten überbaubaren Fläche im Bebauungsplan Nr. 3). Dieses Maß wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht unterschritten, da hier der Abstand zwischen der nahegelegensten Wohnnutzung und der Grenze des Betriebsgrundstückes ca. 60 m beträgt. Hinsichtlich der Lage der Baugebiete zum landwirtschaftlichen Betrieb ist davon auszugehen, daß das planungsrechtlich zulässige Baugebiet ungünstiger (südöstlich) als das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 geplante Wohnbaugebiet (südlich) liegt, da bei der Verteilung der Windrichtungen westliche Winde häufiger als nördliche Winde vorkommen.

Die Gemeinde Esterwegen geht davon aus, daß die zulässigen Immissionswerte an den bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Wohnsiedlungslagen durch den landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden. Hieraus ergibt sich, daß auch in den mit dem Bebauungsplan Nr. 38 geplanten Wohnsiedlungslagen die entsprechenden Immissionswerte eingehalten werden, da diese Siedlungslagen gegenüber den o.g. sowohl größere Abstände aufweisen als auch hinsichtlich der Windrichtung günstiger gelegen sind. Eine Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen ist daher nicht zu erwarten. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4

BauGB zu diesem Bebauungsplan dargelegt hat, daß die Geruchsimmissionen, die von den zwei an den Geltungsbereich angrenzenden Betrieben ausgehen, bereits 1992 anhand der VDI-Richtlinie 3471 beurteilt worden sind. Hieraus geht hervor, daß alle Wohnhäuser außerhalb des vollen Richtlinienabstandes liegen werden. Lediglich der geplante Spielplatz wird vom Immissionsradius des nordwestlich gelegenen Betriebes zum Teil überlagert.

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß die für die Errichtung des Spielplatzes zur Verfügung stehende Fläche mit ca. 1.000 qm so groß ist, daß der Spielplatz in dem unbelasteten Teilbereich errichtet werden kann, da für den Spielplatz lediglich eine Fläche von ca. 300 qm (Mindestgröße gemäß Spielplätzegesetz) benötigt wird. Zudem liegt der Spielplatz am Randbereich des geplanten Wohnbaugebietes zur freien Landschaft. In diesem Übergangsbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können naturgemäß, z.B. durch die ordnungsgemäße Bestellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind jedoch im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Betroffenen hinzunehmen.

In der Gesamtabwägung kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, daß auf der Grundlage der vorliegenden Datenlage (Stellungnahme der Landwirtschaftskammer) keine Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für zulässig erklärten Nutzungen durch landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten sind.

6. Belange des Kinderspiels

Gemäß § 1 SpielplätzeG sind die Gemeinden verpflichtet, im Zuge der Bauleitplanung die erforderlichen Spielplätze bereitzustellen. Bei der Angebotsplanung für Kinderspielmöglichkeiten muß grundsätzlich zwischen Spielmöglichkeiten für Kleinst- bzw. Kleinkinder und Kindern ab ca. 6 Jahren unterschieden werden. Für die erstgenannte Gruppe können auf den jeweiligen Baugrundstücken (freistehende Einfamilienhäuser) ausreichende Möglichkeiten für ein gefahrloses Kinderspiel gewährleistet werden. Daher kann gemäß § 5 (1) Nr. 1 SpielplätzeG auf die Festsetzung eines speziellen Kinderspielplatzes für diese Gruppe verzichtet werden.

Bei Spielplätzen für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren geht das Gesetz davon aus, daß sie auf einem gefahrlosen Wege von nicht mehr als 400 m erreichbar sein müssen (§ 2 (2) SpielplätzeG). Die Größe der Spielplätze muß mindestens 300 qm betragen (§ 3 (2) SpielplätzeG). Zur Sicherung der Spielplatzversorgung eines Baugebietes geht das Gesetz zudem davon aus, daß die Größe des Spielplatzes mindestens 2 % der zulässigen Geschoßflächen betragen muß. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Esterwegen ist ohne Berücksichtigung der Mindestgröße ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 189,6 qm erforderlich ($\text{Größe des MI-Baugebietes } 700 \text{ qm} \cdot 50 \% \cdot 0,8 \text{ GFZ} \cdot 2 \% = 5,6 \text{ qm}$, $\text{WA 1-Baugebiet } 4.400 \text{ qm} \cdot 0,3 \text{ GFZ} \cdot 2 \% = 26,4 \text{ qm}$, $\text{WA 2-Baugebiet } 3.800 \text{ qm} \cdot 1,0 \text{ GFZ} \cdot 2 \% = 76,0 \text{ qm}$, $\text{WA 3-Baugebiet } 10.200 \text{ qm} \cdot 0,4 \text{ GFZ} \cdot 2 \% = 81,6 \text{ qm}$).

Zur Abdeckung dieser Bedarfe wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.000 qm und ist damit geeignet die Bedarfe aus dem Bebauungsplan und darüber hinausgehende Versorgungsansprüche abzudecken. Hinsichtlich der Entfernung von den festgesetzten Baugebieten wird die gesetzliche Vorgabe mit einer Maximalentfernung von ca. 320 m deutlich unterschritten, so daß

die festgesetzte Fläche auch diesbezüglich geeignet ist, die entsprechenden Bedarfe abzudecken. Weiterhin ist die Erschließung des Spielplatzes über einen Fuß- und Radweg gesichert, so daß ein relativ gefahrloses Erreichen der Anlage sowohl aus südwestlicher als auch nordöstlicher Richtung gewährleistet wird. Durch die nordöstliche Anbindung übernimmt der Spielplatz gleichzeitig auch Versorgungsfunktionen für das bestehende Baugebiet im Bereich Zum Osteresch. Im Hinblick auf diese Versorgungsfunktion ist auch die Lage des Spielplatzes innerhalb des Plangebietes gewählt worden. Zudem geht die Gemeinde davon aus, daß sich zukünftig eine weitere Wohnbauentwicklung in Richtung Westen einstellen wird. Bei einer derartigen Entwicklung würde dem Spielplatz eine zentrale Lage im Wohngebiet zukommen, mittels der die Versorgung der Bevölkerung zentral abgedeckt werden kann.

Den Belangen des Kinderspiels wird damit ausreichend Rechnung getragen.

7. Belange der Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch den im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen bzw. angrenzenden Waldbestand berührt. Hierbei handelt es sich um eine gehölzbestandene Fläche mit einer Größe von ca. 8000 qm, die in der Realnutzung bereits an drei Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben ist und planungsrechtlich (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling) vollständig durch die Darstellung von Bauflächen eingefaßt wird. Dementsprechend wird sich die Fläche zukünftig, d.h. nach Umsetzung der durch den Flächennutzungsplan bereits seit mehreren Jahrzehnten vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung innerhalb einer geschlossenen Siedlungslage befinden.

Insofern kommt dem Wald eine besondere Bedeutung als siedlungsnaher Freifläche und als Erholungsraum zu. Diese Funktionen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. werden in Teilen sogar verbessert (Aufhebung der Straße am westlichen Rand der Waldfläche für den Kfz-Verkehr).

Im Zuge der Beteiligungsverfahren hat insbesondere das Niedersächsische Forstamt Lingen darauf hingewiesen, daß die im Bebauungsplan berücksichtigten Abstände zwischen dem bestehenden Wald und den festgesetzten Baugebieten zu gering bemessen sein. Es sollte vielmehr eine Schutzzone von mindestens 35 m berücksichtigt werden, um zum einen die Waldfunktionen zu erhalten und zum anderen der Gefahrenabwehr ausreichend Rechnung zu tragen. Zudem würde der Forstbetrieb durch ein Unterschreiten des genannten Abstandswertes erschwert.

Die Gemeinde ist den Anregungen des Forstamtes aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Gemeinde geht zwar davon aus, daß bestimmte Waldfunktionen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Waldrandfunktionen. Da ein Heranrücken der Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen, d.h. aufgrund der Zwangspunkte der möglichen Erschließung, den Anforderungen an eine bebaubare Parzellierung von Grundstücken, der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in ortskernnaher Lage, erforderlich ist, werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Waldrandfunktionen hinter die städtebaulichen Ziele zurückgestellt. Hierfür erfolgt jedoch eine entsprechende Kompensation durch die Neuanlage von Wald auf einer externen Fläche am Erikasee mit einer Größe von ca. 1400 qm. Dadurch wird der Waldbestand in der Gemeinde insgesamt erhöht.

Hinsichtlich der Gefahrenabwehr sind vorrangig drei Aspekte anzusprechen, die als mögliche Gefahren durch die an den Wald heranrückende Wohnbebauung angeführt werden können:

1. Brandgefahr für den Wald durch Gebäude
2. Gefahren für Gebäude durch Waldbrände
3. Gefahren durch stürzende Bäume

Aufgrund vorliegender in der Literatur dokumentierter Erkenntnisse, z.B. W. Wagner: Gebäudeabstand zum Wald, DAB 3/91, kommt die Gemeinde jedoch zu dem Ergebnis, daß die drei genannten Gefahrenherde als relativ gering einzustufen sind und damit keine Abstände in der geforderten Höhe rechtfertigen.

Auch gegebenenfalls erhöhte Aufwendungen bei der Forstbewirtschaftung können nur im unmittelbaren Waldrandbereich auftreten. Diese sind jedoch von dem betroffenen Waldeigentümer hinzunehmen, da nicht automatisch davon ausgegangen werden kann, daß Nachbargrundstücke bei der Bewirtschaftung mit genutzt werden können.

In der Gesamtabwägung kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, daß die Waldfunktionen in Teilen zwar beeinträchtigt werden, hierfür jedoch eine ausreichende Kompensation erfolgt. Aus Sicht der Gefahrenabwehr ist der geforderte Abstand nicht erforderlich, da die angeführten Gefahrenherde nach Literaturdarstellungen (z.B. durch veränderte Heizsysteme) nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben und daher zurückgestellt werden können. Auch das Freihalten eines Schutzbereiches zur Erleichterung der Bewirtschaftung des Waldes stellt die Gemeinde hinter die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zurück, da eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch auf andere Art und Weise erfolgen kann. Die Erreichbarkeit der Waldfläche von öffentlichen Wegen wird durch die Planung nicht wesentlich eingeschränkt.

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 überwiegend 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.

Für einen kleineren Teilbereich an der Straße Clemenswerth wird ein Mischgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung folgt den bestehenden Nutzungen an der

Straße Clemenswerth, die durch ein Mix von Wohnsiedlungslagen und kleineren Geschäfts- und Versorgungseinheiten (z.B. Lebensmittel-Einzelhandel, Videothek) bestimmt werden. Um für die erste Bauzeile entlang der Straße gleichartige Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes sinnvoll. Da das Mischgebiet auch den Eingangsbereich in das angrenzende allgemeine Wohngebiet bildet, werden das Wohngebiet beeinträchtigende Nutzungen der § 6 (2) und (3) BauNVO, wie zum Beispiel Vergnügungsstätten in den textlichen Festsetzungen §§ 2 und 3 ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

- Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschosßflächenzahl von 0,8 und eine maximale Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Diese Festsetzungen, die hinsichtlich der Grundflächenzahl nicht das maximal zulässige Maß ausnutzen, orientieren sich an der bestehenden relativ aufgelockerten Bebauung an der Straße Clemenswerth. Mit den Festsetzungen wird das Dichtemaß auch für den Bereich des Bebauungsplanes erhalten.

Die Allgemeinen Wohngebiete gliedern sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die WA 1 bis 3 auf. Mit der differenzierten Festsetzung wird den unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungszielen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur Seniorenwohnanlage reichen, Rechnung getragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sollen vorrangig Einfamilienhäuser realisiert werden.

- Es wird 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.

In den WA 1 Baugebieten soll entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung Bauland für freistehende Familieneigenheime zur Verfügung gestellt werden. Um dieses Ziel zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB reglementiert. Entsprechend der textlichen Festsetzung, § 6, ist maximal 1 Wohnung je 300 qm Grundstücksfläche zulässig. Bei einer angestrebten Grundstücksgröße von 600 - 700 qm wird damit sichergestellt, daß maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude verwirklicht werden können.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten entsprechend des angestrebten städtebaulichen Zieles auf eins festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll eine Seniorenwohnanlage realisiert werden. Der Gemeinde liegen hierzu konkrete Planungen von Investoren vor, auf die die Festsetzungen abgestellt worden sind.

- Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der Flächen sicherzustellen.

- Auch hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der hieraus resultierenden Geschosßflächenzahl werden mit 1,0 bzw. drei Vollgeschossen hohe Ausnutzungswerte festgesetzt, die das Vorhaben aufgrund des begrenzten Grundstückes jedoch benötigt.
- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein dem gebogenen Verlauf der Planstraße A folgendes Gebäude, dessen Länge jedoch das zulässige Maß der offenen Bauweise von 50 m überschreitet. Daher wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Das höchstzulässige Maß ergibt sich durch die Abgrenzung des Baugebietes und muß daher nicht explizit definiert werden.
- Die erforderlichen Stellplätze für das WA 2- Baugebiet werden auf der Nordseite der Planstraße A vorgehalten. Hierzu werden beidseitig der Planstraße B zwei Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgehalten. Die Flächen werden dem Baugebiet WA 2 gemäß textlicher Festsetzung § 12 zugeordnet.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Dichteformen entstehen können. So sind neben dem freistehenden Einfamilienhaus je nach Bedarf auch Doppel- und Reihenhäuser vorstellbar. Gegebenenfalls können in diesem Bereich auch weitere Wohneinrichtungen des Seniorenwohnens entstehen.

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 auf die gegenüber einem reinen freistehenden Einfamilienhausgebiet höhere Dichte von Doppel- und Reihenhäusern abgestellt.
- Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigt mit einem Vollgeschoß die Lage der Bauflächen zu der Bestandsbebauung an der Straße Zum Osteresch, die ebenfalls nur ein Vollgeschoß aufweist.

Die überbaubaren Flächen werden in allen Allgemeinen Wohngebieten für eine flexible bauliche Nutzung großzügig dimensioniert mit Abständen von in der Regel drei Metern von der nächsten Nutzung. Größere Abstände werden lediglich zum am südlichen Rand gelegenen Waldgebiet und zwischen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung östlich der Planstraße B eingehalten.

Zur Gewährleistung einer möglichst harmonischen Gestaltung des Siedlungsbildes wird festgesetzt, daß die Fußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes höchstens 0,8 m oberhalb der nächsten Erschließungsstraßenfahrbahn der fertig ausgebauten Straße liegen darf (textliche Festsetzung, § 5). Das relativ große Maß von 0,8 m ist aufgrund der hohen Reliefenergie im Baugebiet erforderlich.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Tiefe von 3 m nicht zulässig (textliche Festsetzung, § 4). Damit sollen zum einen das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Straßenraumes positiv unterstützt und zum anderen diese Flächen als zusammenhängende Garten- oder Vorgartenbereiche entwickelt werden (Schaffung einer weitestgehend zusammenhängenden Grünfläche). Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 je Baugrundstück lediglich eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig ist (textliche Festsetzung, § 8). Auch diese Festsetzung hat das Ziel, möglichst große unversiegelte Vorgartenbereiche zu erhalten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf diese Festsetzung verzichtet, da hier auf einem Grundstück die Altenwohnanlage errichtet werden soll. Die Beschränkung

auf eine Zufahrt würde zu einer unangemessenen Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit dieses Grundstückes führen.

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

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Esterwegen sollen "Neubaugebiete", die sich in bestehende Siedlungsstrukturen einfügen, 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. Im konkreten Fall sind die Gestaltungsmerkmale aus den unmittelbar umgebenden Strukturen abgeleitet worden, die sich einerseits aus historischen Hoflagen und andererseits älteren Wohnsiedlungslagen (insbesondere der historischen Ortslage Brink) zusammensetzen. Diesen Siedlungsstrukturen sind insbesondere die gestalterischen Merkmale der Dachform sowie der Farbgebung der Dächer und der Außenwände gemeinsam. Hiervon abweichende Farbgebungen sind nur bei einzelnen wenigen Gebäuden jüngeren Ursprungs feststellbar.

Deshalb sollen in neueren Siedlungsbereichen gemäß § 1 (5) Nr. 4 BauGB und unter der Prämisse einer angemessenen Ortsbildpflege einige grundsätzliche Gestaltvorschriften vorgesehen werden, damit eine gewisse regionale Identität und bauliche Ausdrucksform der Wohngebiete gewahrt bleiben.

Gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß gerade in dem "ländlich" strukturierten Bereich des westlichen Gemeindegebietes von Esterwegen die so häufig praktizierte ubiquitäre "Gestaltvielfalt" in den Wohnbausiedlungen auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Dieses Konzept, das von der Gemeinde für alle neuen Baugebiete entwickelt worden ist, hat seinen Niederschlag bereits in allen jüngeren Siedlungserweiterungen der Gemeinde gefunden.

Die o.g. Gestaltelemente während, sollen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften jedoch weder ganz strenge noch zu restriktive Grundsätze normieren. Die Bau- und die Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleiben trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, zur zulässigen Farbgebung der Dächer und Außenwände sowie zu der Einfriedung des Grundstückes erlassen.

zu § 1

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im unmittelbaren Anschluß an den Geltungsbereich 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 Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer.

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 32 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 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.

Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports etc. und Dächer von Hauptgebäuden, soweit sie unter ökologischen Gesichtspunkten gebaut werden sollen. Dazu gehören Dächer, die zu mindestens 80 % begrünt werden sollen. Die Ausnahme ist erforderlich, 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 Eindeckungen zu verzichten.

Die unter § 1 genannten Ausnahmen sind auch für die örtliche Bauvorschrift, § 2, relevant.

zu § 4

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

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß in diesem Baugebiet 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 öffentlichen Straßen an den Grenzen des Geltungsbereiches bereits sichergestellt. Hierbei sind insbesondere die Straße Clemenswerth im Südosten und die Straße Zum Osteresch im Nordosten anzusprechen. Weitere Verbindungen können zur Straße Brink und zur Amselstraße hergestellt werden.

Das innere Erschließungssystem nimmt die vorhandenen Verkehrswege auf und entwickelt diese entsprechend der städtebaulichen Konzeption weiter. Die Haupteerschließung des Plangebietes wird dabei über die Planstraße A sichergestellt, die im Osten an die Straße Clemenswerth und im Nordwesten zum einen an die Amselstraße und zum anderen an die Platzsituation im Bereich des neuen Gemeindezentrums angebunden werden soll. Die Linienführung der Straße nimmt dabei bestehende Erschließungsstrukturen auf. Über die Planstraße A soll nicht nur die im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungen erschlossen werden, wobei hierbei insbesondere an das geplante Seniorenwohnen zu denken ist, sondern es wird auch jeweils eine Verbindung vom neuen Gemeindezentrum und vom Baugebiet an der Amselstraße zur Straße Clemenswerth und damit auch zur Bundesstraße 401 neu geschaffen, die im östlichen Bereich der Siedlungslage von Esterwegen eine neue Erschließungsqualität als Wohnsammelstraße schafft. Darüber hinaus ist der Planstraße A auch eine Erschließungsfunktion für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung westlich des bestehenden Geltungsbereiches zugedacht worden. Entsprechend dieser Funktionen ist die Breite der Verkehrsparzelle überwiegend auf 10 m festgesetzt worden, um einen verkehrsgerechten Ausbau der Straße sicherzustellen. In den westlichen Abschnitten, in denen sich die Aufgaben der Planstraße reduzieren, werden auch die Breiten der Verkehrsparzellen auf 7 m bzw. 8 m eingeschränkt.

Von der Planstraße A wird im südöstlichen Bereich ein kleiner Stich in Richtung Nordosten geführt. Mit diesem Stich wird eine mögliche Weiterentwicklung der bisher von der Landwirtschaft genutzten Flächen zwischen den Straßen Clemenswerth und Zum Osteresch als Siedlungsbereich offengehalten. Zudem wird auch die Erschließung der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Stich sichergestellt.

Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches übernimmt die bestehende Straße Zum Osteresch sowie deren geplanter Verlängerung bis zur Planstraße A die Erschließung für die angrenzenden bestehenden bzw. geplanten Wohnsiedlungslagen. Entsprechend der Funktion dieser Straße als Wohnstraße wird die Verkehrsparzelle der Planstraße auf 7 m begrenzt. Diese Breite ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau, der das bereits in der Trassierung der Straße enthaltenden Beruhigungselement des zweimaligen rechtwinkligen Abknickens weiter unterstützen kann.

Neben den Planstraßen werden im Bebauungsplan auch drei öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" festgesetzt. Von der Planstraße A führt im südöstlichen Bereich eine Wegeverbindung in westliche Richtung bis zur Grenze des Geltungsbereiches. Hier schließt sich in der Realnutzung ein Gehölzbestand an. Mittel- bis langfristig wäre eine Umwandlung dieser Bestände in eine innerörtliche Parkanlage vorstellbar. Um die Flächen dann entsprechend aus Richtung Nordosten zu erschließen, ist eine Wegeverbindung erforderlich.

Eine weitere Fuß-/Radwegverbindung wird entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches geführt. Die Trasse nimmt dabei eine derzeit bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung auf und führt diese in nordöstliche Richtung weiter. Über den Weg wird der im Nordwesten des Geltungsbereiches gelegene Kinderspielplatz erreicht. Weiterhin stellt der Weg eine derzeit am Siedlungsrand verlaufende attraktive Verbindung für den Spaziergang dar. Zukünftig, bei einer möglichen Weiterentwicklung des Baugebietes in nordwestlicher Richtung kommt dieser Wegebeziehung dann eine interne, Kfz-verkehrsunabhängige Erschließungsbedeutung zur Durchquerung des gesamten Baugebietes von Nordosten nach Südwesten zu. Über diese Wegeverbindung werden bis zu einer Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung auch die

angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen. Daher hat die Verkehrsfläche neben der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auch die Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr.

Derzeit besteht eine Straßenverbindung von der Straße Brink südwestlich des Geltungsbereiches bis zur Planstraße A. Hierbei handelt es sich um eine schmale Straße die durch Gebäudebestand (Brink 7) und Baumbestand im Raumprofil eingeschränkt wird. Dieser Verbindung würde zukünftig eine hohe Bedeutung für den Verkehr aus dem Geltungsbereich in die historische Ortslage der Gemeinde zukommen, dem der Ausbau der Straße jedoch nicht gerecht wird. Daher wird das nordöstliche Teilstück der jetzigen Straße als Fuß-/Radweg überplant, um hier für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem angrenzend geplanten Seniorenwohnen, eine attraktive und sichere Verbindung in die historische Ortslage der Gemeinde sicherzustellen. Die südliche Grenze des Fuß-/Radweges berücksichtigt dabei die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Brink-Erweiterung", der an diesem Punkt eine nach Nordwesten abknickende Planstraße vorsieht. Da hinsichtlich der Erschließung der sich nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung noch keine abschließenden Planungen vorliegen, wird die bestehende Option des Bebauungsplanes Nr. 23 zunächst offengehalten. Zudem wird die verbleibende Straße bis zu diesem Punkt auch zur Erschließung des unmittelbar nördlich angrenzenden Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebes (Brink 7) benötigt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4. Grünflächen /Flächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB/Wald

Als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird im Bebauungsplan zum einen im nordwestlichen Abschnitt der Kinderspielfläche festgesetzt. Zum anderen wird eine schmale Fläche westlich des Fuß-/Radweges zur Straße Brink als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die aus dem möglichen Rückbau der aktuellen Verkehrsfläche erwächst. Diese Fläche wird gleichzeitig als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die auf der Fläche angestrebten Bepflanzungen werden in der textlichen Festsetzung § 11 definiert.

Die auf der östlichen Seite des Fuß-/Radweges gelegenen Flächen sollen in den weiter östlich gelegenen Wald einbezogen werden. Hier sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die gegebenenfalls waldderecht weiterzuentwickeln sind. Die betroffene Fläche wird daher als Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die den Übergang zwischen dem Baugebiet und dem südlich angrenzenden Wald bildet. Die Fläche soll als Freibereich der im WA 2 Baugebiet geplanten Seniorenwohnanlage entwickelt werden.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die auf der Fläche zulässigen Maßnahmen werden in der textlichen Festsetzung § 9 definiert. Danach sind in diesem Bereich Anlagen und Maßnahmen der Oberflächenentwässerung, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder –genehmigung bedürfen, zulässig. Die Ausgestaltung der Fläche bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Gemeinde strebt dabei eine naturnahe Gestaltung der Anlage an.

Im zentralen Abschnitt des Geltungsbereiches werden nördlich der Planstraße A zwei Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, die dem Baugebiet WA 2 zugeordnet sind. Um die Stellplatzanlagen in das Baugebiet einzubinden, werden sie allseitig eingegrünt. Dazu werden an den Rändern der Stellplatzanlagen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die auf den Flächen zulässigen Maßnahmen werden in der textlichen Festsetzung § 11 definiert.

Die textliche Festsetzung § 10 folgt 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, § 6, pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbäume (Hochstämme) 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 den angrenzenden Straßen vorhanden.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder andere private Anbieter, deren Leitungsnetz einer entsprechenden Erweiterung bedarf.

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

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.

Altlasten 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 gegebenenfalls 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/sec. vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten zu 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
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.
4. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 38 treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 "Esterweger Busch", Nr. 23 "Brink-Erweiterung" und Nr. 30 "Nördlich Brink" außer Kraft.

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamte Fläche	3,26 ha
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	1,84 ha
Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	0,07 ha
Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	0,74 ha
Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"	0,10 ha
Private Grünfläche	0,07 ha
Flächen oder Maßnahmen ... gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,23 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ... gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	0,09 ha
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze	0,11 ha

8. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Verkehrerschließung	DM 900.000,00
Spielplatz	DM 40.000,00

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

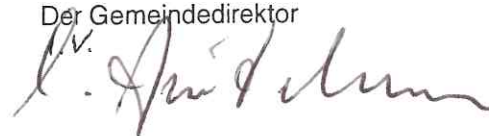
16.03.2000	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 38
04.04.2001	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
12.04.2001	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung)
16.03.2000	Entwurfsbeschluß
10.05.2001	Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses
11.05.2001 - 20.06.2001	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom ... mit der Bitte um Stellungnahme bis ...
18.05.2001 - 19.06.2001	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
30.08.2001	Satzungsbeschluß

Esterwegen, 30. August 2001

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor



Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 38 "Osteresch" vom 30.08.2001 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Esterwegen, 30. August 2001

Der Gemeindedirektor



ANHANG

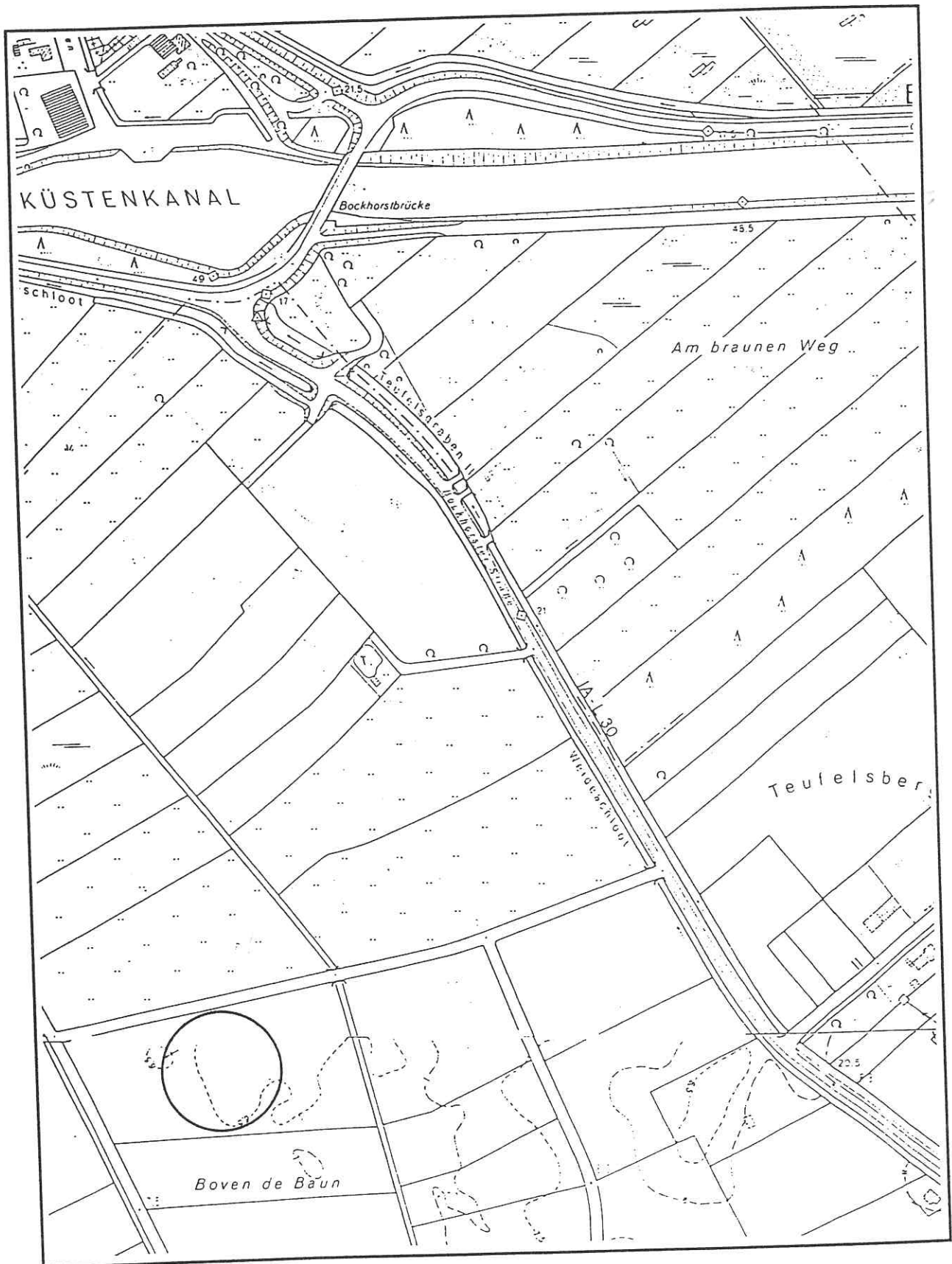


Abbildung 1: Lage der Kompensationsfläche Melmmoor/Kuhdammoor

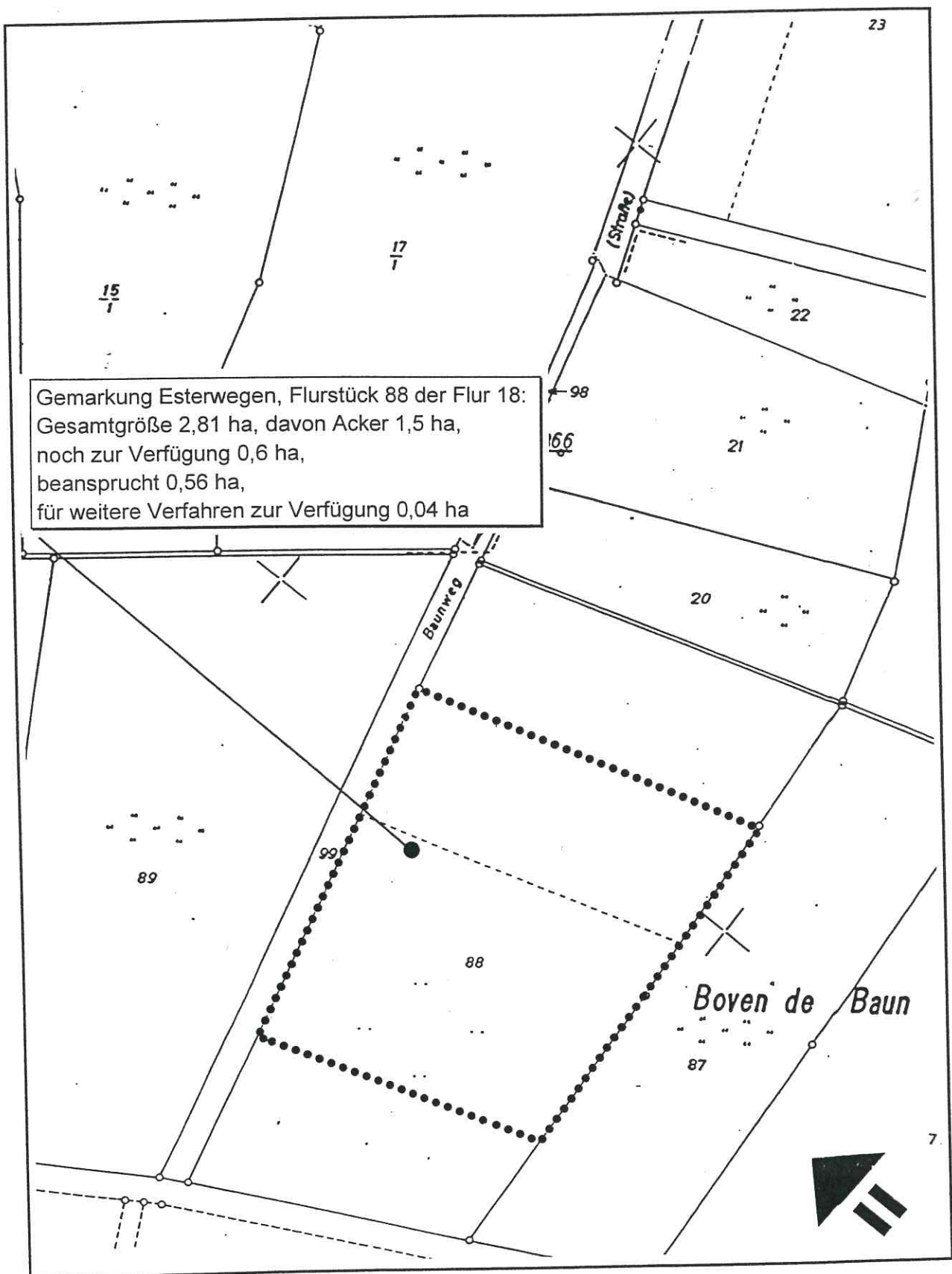


Abbildung 2: Kompensationsfläche Melmmoor/Kuhdammoor

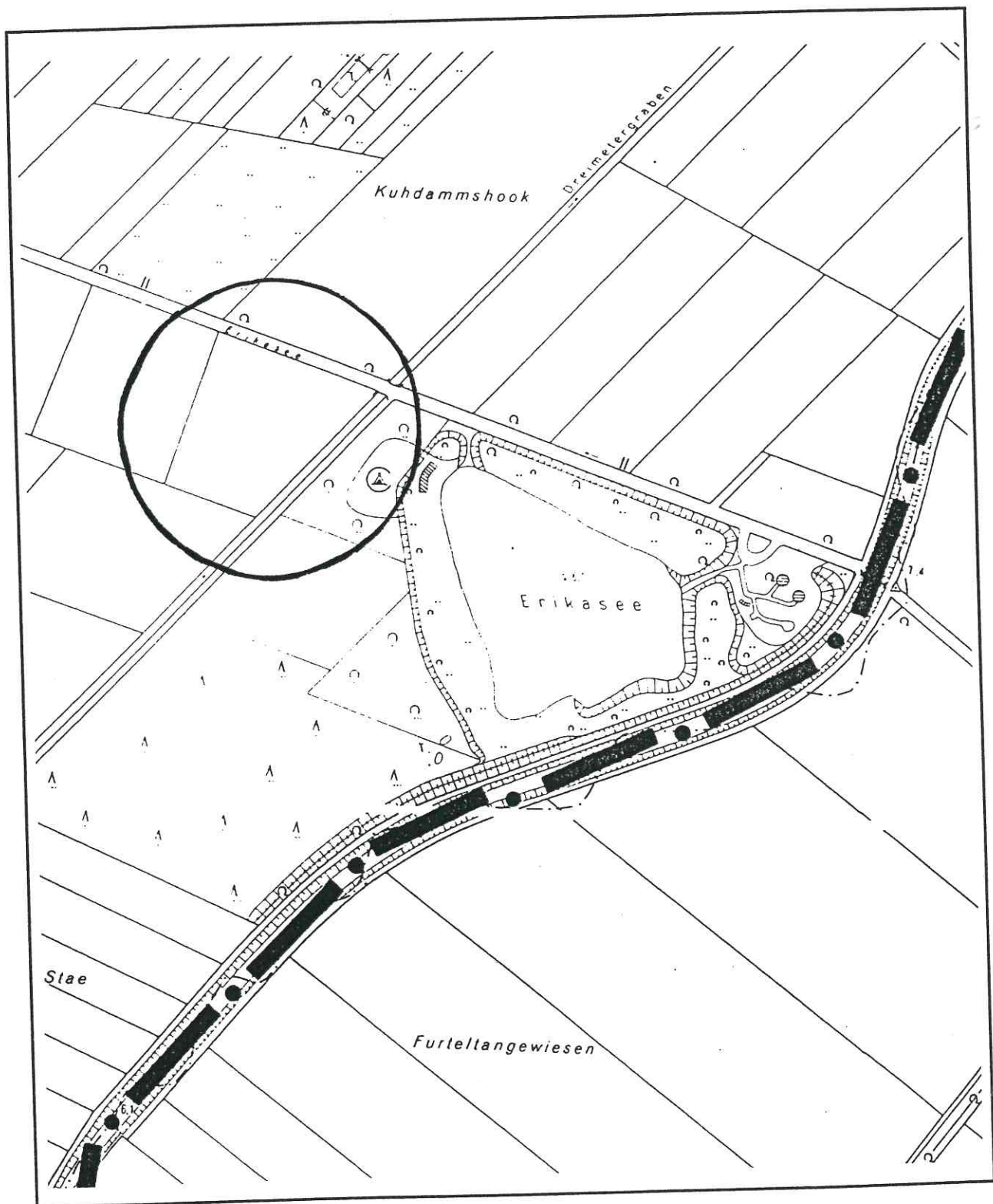
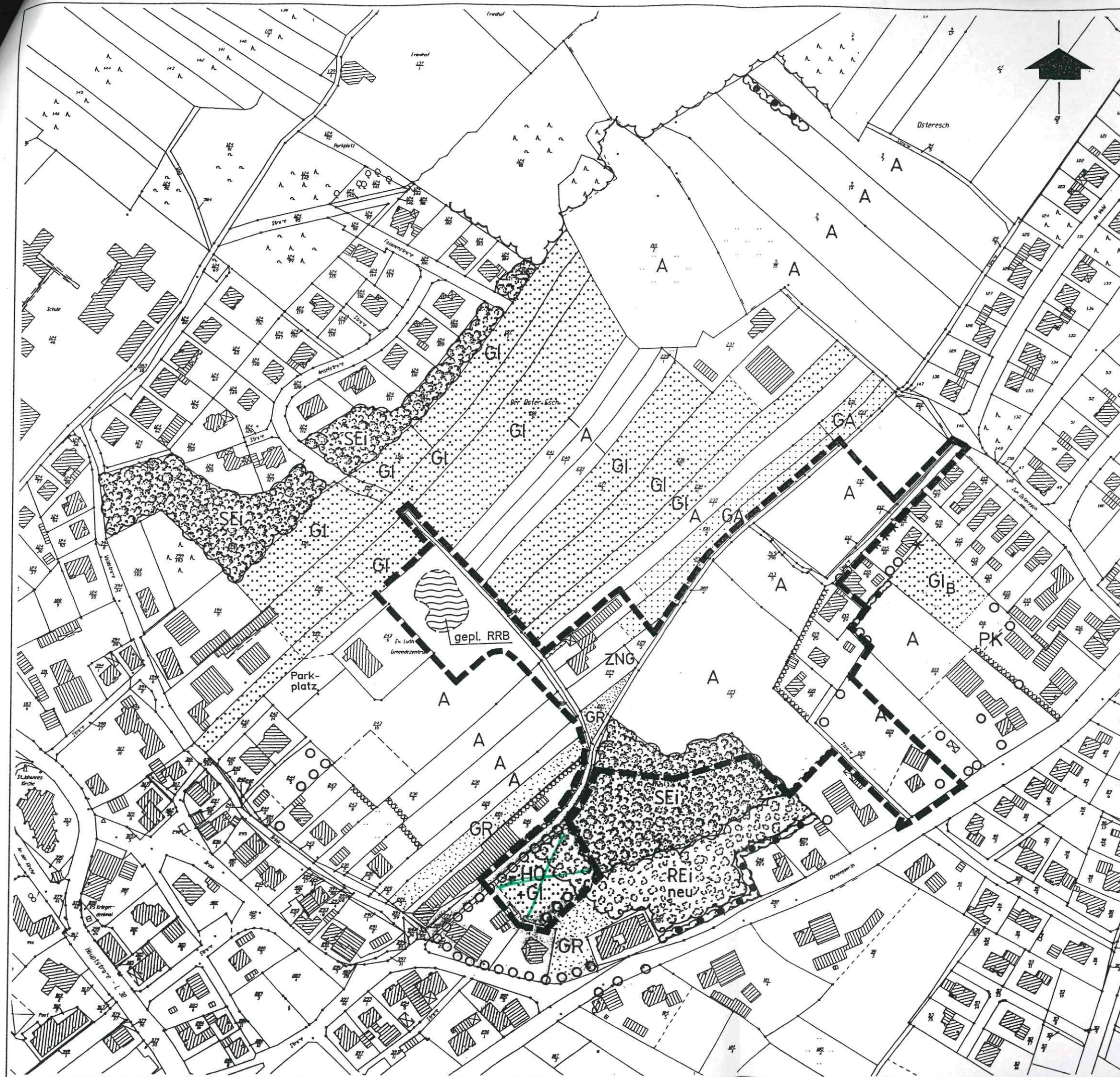
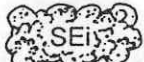
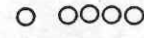
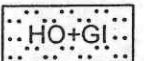
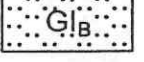
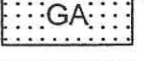
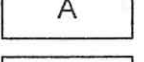
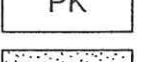
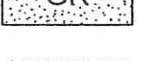


Abbildung 3: Lage der Kompensationsfläche Erikasee



Legende

-  SEI Eichen-Mischwald
-  REI Neuaufforstung (Roteiche)
-  Hecke (Baum- und Strauchschicht)
-  Einzelbaum, Baumreihe
-  Nadelbaum
-  HO+GI Obstwiese
-  GI Artenarmes Wirtschaftsgrünland
-  GI_B Grünlandbrache
-  GA Grasacker
-  A Acker
-  PK Grabeland
-  GR Rasen
-  Zierhecke, Nadelgehölze
-  Zierhecke, Laubgehölze
-  ZNG Zier- und Nutzgarten
-  geplantes Regenrückhaltebecken
-  Geltungsbereich

Gemeinde Esterwegen Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr.38

Bestand Biotoptypen und Nutzungen

Stand: Januar 2001

Maßstab: 1:2.500

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

NWP GmbH Postfach 386726028 Oldenburg Tel. 0441/97174-0 Fax 0441/9717473

