



Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling
Landkreis Emsland

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
„SONDERGEBIET BAUFACHMARKT /
GEMEINBEDARF FEUERWEHR" (EINSCHLIEßLICH
GEWERBE- UND MISCHGEBIET)**

Stand: Satzung

Fassung vom: 13.12.2023

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen	6
3. Darstellung der geplanten Nutzung	7
3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte	7
3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	8
3.2.1 Rechtliche Vorgaben	8
3.2.2 Übergeordnete Planungen	8
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	9
3.2.4 Textliche Festsetzungen	10
3.2.5 Hinweise	12
4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	13
4.1.1 Immissionen	13
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:	14
4.1.1.2 Lärm:	14
4.1.1.3 Schadstoffe	15
4.1.2 Altlasten	15
4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	17
4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft	19
4.7 Belange des Verkehrs	19
4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	20
4.8.1 Lärmschutz:	20
4.8.2 Klimaschutz:	20
4.8.3 Luftschadstoffe:	20
4.8.4 Bodenschutz:	21
4.9 Sonstige Belange und Hinweise	21
5. Umweltbericht	22
5.1 Einleitung	22
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	22
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	23
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	23
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	23
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	24
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24
5.2.1.1 Untersuchungsgebiet	24
5.2.1.2 Fläche	25
5.2.1.3 Boden	25
5.2.1.4 Wasser	25
5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz	25
5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	25
5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild	27
5.2.1.8 Schutzgebiete	27
5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	27
5.2.1.10 Altlasten	27
5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	28
5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	28
5.2.1.13 Klima/Luft	28
5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28

5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	29
5.2.3.2	Fläche	29
5.2.3.3	Boden	29
5.2.3.4	Wasser	29
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	29
5.2.3.6	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	31
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	31
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	32
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	32
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	33
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	33
5.2.3.12	Klima/Luft	33
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	33
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	34
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	35
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	35
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	36
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	36
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	36
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	37
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
5.6.4	Quellenangaben	37
6.	Verfahren und Abwägung	38
6.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss</i>	39
6.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</i>	39
6.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</i>	39
7.	Schlussbemerkung/Abwägung	46

Anlagen:

Anlage 1)	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen; CIMA Beratung + Management GmbH Berliner Allee 12 30175 Hannover, Hannover, 4.Juni 2019
Anlage 2)	A) Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 62 in Esterwegen, Projektnummer P-1763-2, Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edeweicht-Wildenloh, Stand 20.September 2018 Bestandspläne: Brutvogelerfassung 2018 Revierzentren planungsrelevanter Arten (ab Vorwarnliste) und Revierzentren weiterer Arten; Fledermauserfassung 2017 / 2018 Gesamtdarstellung der Ergebnisse B) „Aktualisierte Ergänzung zum faunistischen Fachbeitrag 2018 Brutvögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 68 in Esterwegen“; Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, 26188 Edeweicht-Wildenloh; Stand 18.November 2022
Anlage 3)	Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16871.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt und Feuerwehr“ in 26897 Esterwegen; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 05.04.2022
Anlage 4)	Geruchstechnischer Bericht Nr. LG17529.1/01 über eine geruchstechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr“ der Samtgemeinde Nordhümmling in 26897 Esterwegen, ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen, 30.11.2022
Anlage 5)	Erschließung Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt und Feuerwehr“ Entwässerungskonzept; Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, Juli 2023
Anlage 6)	Ingenieurgeologisches Streckengutachten Projekt: 5463-2022, Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Erschließung des Sondergebietes „Baufachmarkt und Feuerwehr“ in 26897 Esterwegen; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 24.03.2022

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Esterwegen stellt den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) auf, da sie entsprechend der aktuellen Erfordernisse den Bau einer neuen Feuerwehr in Esterwegen beabsichtigt. Im Zuge der Standortwahl haben die Samtgemeinde Nordhümmling und die Gemeinde Esterwegen mögliche Standorte und Alternativen untersucht. Das jetzt anstehende Plangebiet ist aus Sicht der Kommunen und der erforderlichen Rahmenbedingungen (Lage und Anschluss an das regionale Straßennetz, Flächenverfügbarkeit) für den Bau eines Feuerwehrhauses und Nebenanlagen geeignet.

Die Ortswehr Esterwegen ist eine Schwerpunktfeuerwehr in der Samtgemeinde Nordhümmling. Zum Einsatzgebiet gehören die Ortschaften Esterwegen, Breddenberg und Bockhorst. Der Standort befindet sich derzeit an der Straße „Alter Markt“ umringt von Wohnbebauung und einem Baustoffhändler im Nahbereich des Ortskerns von Esterwegen. Der Standort erfüllt nicht mehr die Anforderungen, die sich für eine Feuerwehr aktuell ergeben. Der derzeitige Standort des Feuerwehrhauses ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr zeitgemäß und akzeptabel. Hinzu kommen noch ungünstige Umfeldbedingungen. Aus diesem Grund soll der neue Standort an der L30 entwickelt werden, der einen schnellen Zugang zu den wichtigen Straßenanbindungen sicherstellt.

Bei der Suche nach einem neuen Standort wurde der Schwerpunkt auf die „Heidbrücker Straße“ (L 30) gelegt, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen am besten abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrhaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Feuerwehrhaus selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze ausreichend Platz bietet. Als verfügbarer und den Rahmenbedingungen genügend hat sich der nunmehr für die Planungen ins Auge gefasste Standort an der „Heidbrücker Straße“ auf Teilen der Flurstücke 9, 11, 12, 13/1 und 13/2 der Flur 57 in der Gemarkung Esterwegen herausgestellt. Von hier aus ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben und der Einsatzbereich kann insbesondere auch aufgrund der neuen Verbindungsstraße zur Straße „Mühlenberg“ (K 116) gut abgedeckt werden.

Weiterhin sind ein Sondergebiet Baufachmarkt sowie Gewerbegebiete und ein Mischgebiet geplant. In dem Sondergebiet ist die Ansiedlung eines derzeitig mitten im Ortskern von Esterwegen befindlichen Baufachmarktes vorgesehen. Der sich derzeit noch im Ortskern von Esterwegen befindliche Baufachmarkt/Baustoffhandel kann sich an diesem Standort auch aufgrund der umgebenden Bebauung nicht weiterentwickeln und expandieren. Dieser Baumarkt soll von seinem jetzigen Standort an die „Heidbrücker Straße“ räumlich verlagert werden. Gleichzeitig soll die Gesamtverkaufsfläche von zurzeit ca. 80 qm auf ca. 1.750 qm erweitert werden. Für die geplante Umsiedlung sollen daher die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet sollen der Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe dienen.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Da Gewerbegebiete ebenso wie u.a. Baufachmärkte aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Da der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling derzeit einer Entwicklung der vorgesehenen Bebauung am geplanten Standort entgegensteht und damit die Voraussetzungen für eine bauleitplanerische Entwicklung fehlen, wird die 106. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1 Einzelhandelskonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK; vgl. Anlage 1) für die Gemeinde Esterwegen wird perspektivisch für die Ansiedlung eines Fachmarktes an der „Heidbrücker Straße“ festgestellt, dass ein solcher mit nicht-zentralrelevanten Hauptsortimenten großflächig möglich ist.

Der derzeitige und umsiedlungswillige Baustoffhändler ist derzeit im Ort an der Straße „Clemenswerth“ ansässig, hat nur einen sehr kleinen Ausstellungsbereich und keinen Baumarkt im klassischen Sinne. Um künftig am Markt bestehen zu können, möchte dieser Betrieb einen Baumarkt, Größe mind. 1.500 qm nach neuesten Verkaufsaspekten und Kundenanforderungen errichten. Esterwegen ist Grundzentrum. Der Zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Poststraße und teilweise an der Hauptstraße. In diesem Bereich lässt sich ein Vorhaben derartiger Größenordnung nicht verwirklichen. Da der zukünftige Baumarkt auch mit dem Baustoffhandel verknüpft werden soll, steht ein Standort innerhalb des Ortskernes nicht zur Verfügung. Das Einzelhandelskonzept weist für Nordhümmling für den Bereich Baumarktartikel und Gartenbedarf eine Einzelhandelszentralität von nur 72 % sowie Kaufkraftabflüsse in Höhe von 3,1 Mio. Euro auf. Bei der Einzelhandelszentralität ist ja der heutige Umsatz des o.a. Unternehmens schon berücksichtigt, so dass ausreichend Potenzial sowie eine Verträglichkeit gegeben sind. Weitere Kaufkraftabflüsse in beachtlicher Größe erfolgen in den Sortimentsgruppen Elektro, Sportartikel und Fahrräder (Seite 44 des EHK). Die Sortimente sind (bis auf geringe Anteile < 10 %) nicht zentrenrelevant, so dass der zentrale Versorgungsbereich und das Einkaufszentrum an der Poststraße nicht signifikant beeinträchtigt werden.

Auf Seite 64 des EHK ist eine Übersicht über die Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen dargestellt. Daraus ergibt sich in der Tabelle für den „Perspektivischer Fachmarktstandort Heidbrücker Straße“ (=Plangebiet) eine Aussage, dass der großflächigen Ansiedlung oberhalb von 800 m² für nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente möglich ist. Dieses Gutachten hat beim Landkreis Emsland (Raumordnung) vorgelegen.

1.2 Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) 2010 erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). Dazu hat der Landkreis Emsland die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer und die Stadt Friesoythe beteiligt.

In dem Schreiben des Landkreises Emsland vom 25.09.2023 wird ausgeführt: „Gemäß Kongruenzgebot müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Sofern der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb eines Zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Ausgegliche Versorgungstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Demnach ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

In der raumordnerischen Beurteilung wird im Ergebnis ausgeführt: „Die Gemeinde Esterwegen (Samtgemeinde Nordhümmling) ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass die Verlagerung und Erweiterung des „...“ Baumarktes „...“ in der Gemeinde Esterwegen auf ca. 1.750 qm Verkaufsfläche in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Gemeinde Esterwegen (2019) von der Lage sowie vom Verkaufs-

und Angebotsortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung von Esterwegen vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen und gutachterlichen Überprüfung zugrundeliegenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (siehe Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 22.08.2023) verbindlich eingehalten werden.“

1.3 Sortimentsbezogene Verkaufsflächen

Laut Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 22.08.2023 ist für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment für die zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente eine zulässige Obergrenze von 10 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche (und max. 800 m²) festgelegt. Die zentrenrelevanten Randsortimente („Esterweger Liste“) ergeben sich für das geplante Vorhaben wie folgt:

<i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente</i>	<i>Verkaufsfläche in m²</i>
Bekleidung, Wäsche	20 m ²
Schuhe	20 m ²
Spielwaren	5 m ²
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	40 m ²
Gesamt	85 m²
	zentrenrelevante Randsortimente

Als weitere Randsortimente zum Baumarkt ergeben sich:

<i>Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente</i>	<i>Verkaufsfläche in m²</i>
Möbel (inkl. Gartenmöbel)	200 m ²
Elektrogeräte, Leuchten	45 m ²
Pflanzen, Erden	130 m ²
Gesamt	375 m²
	nicht-zentrenrelevante Randsortimente

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Esterwegen vom 04.06.2019 ist unter Kapitel 8 die Sortimentsliste Esterwegen abgeleitet worden. Die o.g. Einstufung basiert auf dieser Sortimentsliste Esterwegen. Demnach zählen Möbel, Elektrohaushaltsgeräte und gartenmarktspezifische Kernsortimente (wie Pflanzen und Erden) zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. auch Einzelhandelskonzept der Gemeinde Esterwegen vom 04.06.2019, S. 60).

Der Landkreis Emsland hat eine raumordnerische Beurteilung durchgeführt und eine Raumverträglichkeit bejaht bei Einhaltung der geplanten Randsortimente.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,6348 ha liegt südlich des Ortskerns von Esterwegen und östlich der „Heidbrücker Straße“ (L 30) und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Im Osten und Süden schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an, während nördlich und westlich teils lockere Bebauung entlang der „Heidbrücker Straße“ vorhanden ist. An der südwestlichen, süd- und nordöstlichen Plangebietsgrenze finden sich lockere Strauch-/Baumhecken, die jedoch teilweise außerhalb des Planbereiches liegen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

Luftbild des Plangebietes und Umgebung (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	26.348	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	6.523	24,8%
	überbaubar	4.642	
	überbaubar bei GRZ 0,8	5.218	
	SO - Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	6.242	23,7%
	überbaubar	5.295	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.994	
	MI - Mischgebiet	2.472	9,4%
	überbaubar	1.096	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.483	
	Flächen für den Gemeinbedarf	5.449	20,7%
	überbaubar	2.926	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.359	
	Straßenverkehrsfläche Planstraße	3.492	13,3%
	Grünfläche	703	2,7%
	RRB Regenrückhaltebecken	1.029	3,9%
	Fläche zum Anpflanzen	438	1,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	16.054	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	4.632	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.444	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.048	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Die Landesregierung hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Darin heißt u.a.:

„2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

02 *Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.*

Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

Die Gemeinde Esterwegen erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums. Die Gemeinde Esterwegen folgt mit diesem Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung und Stärkung der Versorgungsstrukturen im Plangebiet schafft.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Der vorgesehenen Entwicklung (Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbe-/Mischgebiet) stehen daher keine grundsätzlichen und abweichenden raumordnerischen Zielvorstellungen entgegen.

Esterwegen ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Darüber hinaus ist die Gemeinde für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten als grundzentraler Standort bestimmt worden. Dies führt dazu, entsprechende Angebote an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling

Entsprechend dem Erläuterungsbericht bzw. den Darstellungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling sind für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 106.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde

Nordhümmling wird z.Zt im Parallelverfahren auf die Darstellung Sonder-, gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsfläche geändert. Damit wird dem § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich innerhalb des Naturparks Hümmling (NP NDS 00014). Weiterhin liegt das Gebiet in einem für Brutvögel wertvollen Bereich (2010, ergänzt 2013). Allerdings werden im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern es handelt sich um eine Datensammlung von ehrenamtlichen und z. T. beauftragten Bestandserfassungen. Im faunistischen Fachbeitrag (vgl. Anlage 2 B) wird demgegenüber ausgeführt: *„Der Geltungsbereich des BP 68 bildet keinen wertgebenden Bereich des Gesamt-UG ab, sondern ist durch das weitgehende Fehlen von Brutvögeln gekennzeichnet. Trotz des Stars, der mit einem Brutpaar im Randbereich vorkam, kommt diesem Teil des Untersuchungsgebiets für sich betrachtet keine besondere Bedeutung als Brutvogellebensraum zu.“*

Ansonsten sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

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

Landschaftsplan

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

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorgesehene Standort für die Feuerwehr wird über die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbindung Feuerwehr baurechtlich abgesichert. Mit der Festsetzung **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Baufachmarkt werden die Voraussetzungen für die Umsiedlung des Baufachmarktes geschaffen. Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) sowie als **Mischgebiet** (nach § 6 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung auch für kleinere und mittelständische Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier auch wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m. Bei dem Mischgebiet wird die GRZ auf höchstens 0,6 begrenzt und die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m mit einer höchstmöglichen Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **GE - Gewerbegebiet** (§8 BauNVO): dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. **Vergnügungsstätten**: Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
3. **Nutzungsbeschränkungen** (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - 3.1. In den Gewerbegebieten (GE) sowie im Mischgebiet (MI) sind **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
 - 3.2 **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel**: In den Gewerbegebieten (GE) und im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
 - 3.3 **Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher** (§ 1 (5) und (9) BauNVO): In den Gewerbegebieten (GE) und im Mischgebiet (MI) sind abweichend von der Regelung in 3.2 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn
 - sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
 - keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen“ (siehe Hinweis Nr. 9) verkauft werden und
 - die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

***Begründung:** Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Esterwegen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)*

Die Gemeinde Esterwegen hat den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch auch bewusst Ausnahmen vorgesehen: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die aufgeführten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass z.B. Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.

4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt in den Gewerbegebieten, im Sondergebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8), 15,00 m. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen bis zu einer Höhe von 20 m.
6. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt im Mischgebiet, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8), 9,50 m.
7. **Maximale Traufhöhe:** Im Mischgebiet beträgt die höchstmögliche Traufhöhe, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8), 7,00 m.
8. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

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

9. **Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:** Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moor-Birke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel		

10. **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Baufachmarkt:** Für das Sondergebiet werden die zulässigen maximalen Verkaufsflächen für Randsortimente wie folgt festgelegt:

Zentrenrelevante Randsortimente:

<i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente</i>	<i>Maximale Verkaufsfläche in m²</i>
Bekleidung, Wäsche	20 m ²
Schuhe	20 m ²
Spielwaren	5 m ²
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	40 m ²
Gesamt	85 m²

Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

<i>Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente</i>	<i>Maximale Verkaufsfläche in m²</i>
Möbel (inkl. Gartenmöbel)	200 m ²
Elektrogeräte, Leuchten	45 m ²
Pflanzen, Erden	130 m ²
Gesamt	375 m²

***Begründung:** Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung ist, da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen und gutachterlichen Überprüfung zugrundeliegenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen verbindlich eingehalten werden. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung nachgekommen.*

11. **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:** Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist für die Alarmausfahrten eine direkte Anbindung an die „Heidbrücker Straße“ (L30) in Abstimmung mit

dem Straßenbaulastträger zulässig. Die Zufahrt darf ausschließlich als „Alarm“-Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt werden und ist außerhalb der Einsatzzeiten mit einer elektrischen Schranke dauernd geschlossen zu halten.

3.2.5 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.
4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
5. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
6. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG: Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 7 Nds. Straßengesetz können im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten.
7. Von der Landesstraße 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
8. Sichtdreiecke: Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
9. **Sortimentsliste** („Sortimentsliste Esterwegen“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Gemeinde Esterwegen, Entwurfsfassung Stand Juni 2019):

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel - Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Uhren, Schmuck
- Optische und akustische Artikel
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

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

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, da eine neue, für die Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche zweckgebundene Sonderbaufläche sowie Gewerbe- und Mischgebietsflächen geschaffen wird. Dem Bedürfnis der Samtgemeinde Nordhümmling sowie der Gemeinde Esterwegen hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnah gelegenen Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Durch die Schaffung neuer wohnortnaher gewerblicher und gemischter Bauflächen können potenziell weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz entfallen, so dass letztlich dem einzelnen Arbeitnehmer mehr Geld

für Konsumgüter zur Verfügung steht. Durch den damit einhergehenden Wegfall von Pkw-Fahrten wird die Umwelt geschont und CO₂-Emissionen vermieden. Die Ortswehr Esterwegen ist eine Schwerpunktfeuerwehr in der Samtgemeinde Nordhümmling mit Standort im Ortskern von Esterwegen. Der Standort erfüllt nicht mehr die Anforderungen, die sich für eine Feuerwehr aktuell ergeben. Der jetzt geplante Standort des Feuerwehrhauses ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht von deutlichem Vorteil und bietet auch der Bevölkerung eine verbesserte Versorgung.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:

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

Die ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen hat ein Gutachten zu Geruchsmissionen erstellt (vgl. Anlage 4). Zusammenfassend wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen, der durch den Landkreis Emsland zur Verfügung gestellten Tierbestände, wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen - hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Geruchsmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der TA Luft [5] (ehem. Geruchsmissions-Richtlinie GIRL [1]) berücksichtigt.

Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen beträgt im Teilbereich des Plangebiets für Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt maximal 12 % der Jahresstunden.

Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen beträgt im Teilbereich des Plangebiets für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr maximal 6 % der Jahresstunden.

Der im Anhang 7 der TA Luft [5] für Gebiete, in denen sich Personen nur vorübergehend aufhalten, können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 25 % der Jahresstunden soll nicht überschritten werden.

Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen beträgt im Teilbereich des Plangebiets für Gewerbegebiet maximal 10 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft [5] für Gewerbegebiete ohne Wohnen angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen beträgt im Teilbereich des Plangebiets für Mischgebiet maximal 5 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft [5] für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen sowie urbane Gebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.“

4.1.1.2 Lärm:

Für die Planungen wurde der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen ein Lärmschutzgutachten erstellt (vgl. Anlage 3). Im Ergebnis wird dort ausgeführt:

„Die Gemeinde Esterwegen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Baufachmarkt und Feuerwehr" an der Heidbrücker Straße in 26897 Esterwegen. Neben Gewerbeflächen für einen Handwerksbetrieb und einen Baustoffhandel sowie einem Sondergebiet für einen Baufachmarkt, soll innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Feuerwehr sowie die Ausweisung eines kleineren Mischgebietes vorgesehen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung war zu prüfen, ob die vorgesehenen Betriebe sowie die geplante Feuerwehr mit der Schutzbedürftigkeit der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung (innerhalb des Mischgebiet) vereinbar sind.

Grundlage für die Beurteilungen sind Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der angegebenen Betriebsbedingungen, der anzusetzenden Schallemissionen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Einsatzfall als auch an einem Dienstabend - mit Ausnahme des Immissionspunktes IP 01 - an allen Immissionspunkten eingehalten oder unterschritten werden. Zur Einhaltung am Immissionspunkt 01 empfehlen wir die Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entsprechend der Anlage 4.3 dieser Untersuchung.

Sollten bei einer Alarmfahrt die Signalhörner an den Fahrzeugen direkt bei der Ausfahrt eingeschaltet werden müssen, ist mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel in der Nachtzeit zu rechnen. In der TA Lärm heißt es dazu unter Abschnitt 7.1: Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt. Der kurzzeitige Probelauf eines Signalhorns darf nur am Tag durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt 01 wird die Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entsprechend der Anlage 4.3 dieser Untersuchung im nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt. Im Fazit sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die angrenzenden Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

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

4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche keine Altlasten bekannt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

(§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

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

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die umliegend schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Eine zentrale Erdgasversorgung wird es künftig in Neubaugebieten durch die EWE nicht mehr geben. Es bleibt dem jeweiligen Eigentümer selbst überlassen, für eine nachhaltige Wärmeversorgung zu sorgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling sichergestellt.

Regen-/Oberflächenwasser: Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt (vgl. Anlage 5). Geplant ist: *„Der Oberflächenabfluss des Bebauungsplangebietes wird in einer zentralen Behandlungsanlage nach DWA-A 102 behandelt, in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Torfweg geleitet. Unterlage 4 stellt das Entwässerungskonzept als Plan dar. Im Folgenden wird es textlich näher erläutert. Die Lage der Anschlussleitungen und Straßeneinläufe sind im weiteren Planungsverlauf zu detaillieren.“*

Demnach soll sich die Oberflächenentwässerung auf den Anschluss von Grundstücks- und Straßenflächen beziehen. Es ist die Sammlung des Oberflächenwassers in einem Regenwasserkanalsystem vorgesehen, welches in einem Regenrückhaltebecken mündet und von dort gedrosselt in einen Vorfluter abgegeben wird. Entsprechende erforderliche Vorbehandlungsanlagen sind in dem Konzept vorgesehen. Für das Entwässerungskonzept ist eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt worden.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1600 l / min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Auf eine Anfrage zu Löschwasserversorgungsmöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) der Gemeinde Esterwegen hat der Wasserverband Hümming mit Schreiben vom 29.08.2022 Folgendes ausgeführt: *„Im Nahbereich des Planbereiches der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Nordhümming bzw. des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr.68 der Gemeinde Esterwegen sind Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN 200 und DN 100 verlegt. Im Umkreis (Radius) von 300 m zum geplanten Baugebiet sind schon jetzt in diese Leitungen mehrere Hydranten eingebaut. Die Lage der (bisher bestehenden) Hydranten und Versorgungsleitungen sind dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Je nach Versorgungssituation kann nach hiesiger Einschätzung die rechnerische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Hydranten zusammen schon jetzt für den Planbereich mit bis zu 120 m³/h angegeben werden. Voraussetzung für größere Entnahmen ist, dass die zwei westlich des Planbereiches an der Heidbrücker Straße –L30 eingebauten Hydranten tatsächlich auch benutzt werden. Die real mögliche Leistungsfähigkeit hingegen hängt von den Randbedingungen zum Zeitpunkt des Bedarfes ab (Tag/Nacht; sonstiger Bedarf; Druckverhältnisse; klimatische Bedingungen; Bereitschaft der anderen Abnehmer auf Wasser zu verzichten, Rohrbruch etc). Insbesondere in den Sommermonaten wird die Leistungsfähigkeit des gesamten Versorgungssystems des Verbandes bei andauernden warmen und trockenen Verhältnissen stark beansprucht. Die Leistung der Hydranten wird in solchen Situationen (wohlmöglich auch deutlich) geringer ausfallen. Der Verband hat hierauf keinen Einfluss, so dass er auch keine verbindlichen Angaben (Menge, Druck) hierzu machen kann.“*

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Hinweise:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 17.040 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens der Gemeinde Esterwegen werden folgende noch verfügbare Werteinheiten herangezogen:

1) **Ersatzmaßnahme Flurstück 4/5 der Flur 51, Gemarkung Esterwegen:**

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites steht der Gemeinde Esterwegen noch das Flurstück 4/5 der Flur 51, Gemarkung Esterwegen zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Esterwegen.



Das Flurstück in einer Größe von 14.367 qm unterliegt einer intensiven Grünlandbewirtschaftung. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, wobei im Süden das Naturschutzgebiet Melmmoor / Kuhdammmoor anschließt. Eine Ortsbesichtigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde am 29.07.2009 hat ergeben, dass das Flurstück als Kompensationsfläche geeignet ist. Das Flurstück ist entsprechend dem Städtetagmodell im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 2 WF zu bewerten. Als Kompensationsmaßnahme ist nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Bewirtschaftung nach den Auflagen einer extensiven Grünlandnutzung denkbar. Aufgrund der Lage und der Größe des Flurstücks wird eine Aufwertung von 1 WF festgelegt. Die Aufwertung um 1 WF ist gerechtfertigt, da das Flurstück doch eher kleinflächig ist und nur eine geringe Wechselwirkung zum benachbarten Naturschutzgebiet aufweist. Die Verhältnismäßigkeiten gegenüber geeigneteren und größeren Flächen bedingen eine Aufwertung um 1 WF.

Im Bereich dieses Flurstücks stehen somit 14.367 WE für eine Kompensation bereit. Diese Kompensationsfläche wurde bereits für die Kompensation folgender Eingriffe in Anspruch genommen:

- | | |
|--|----------|
| • Lade- und Löschstelle am Küstenkanal | 500 WE |
| • BBP Nr. 24 „Heidbrücker Feld - Erweiterung“ | 3.426 WE |
| • BBP Nr. 64 | 8.800 WE |
| • BBP Nr. 67 „Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV“ | 707 WE |

Es verbleiben noch 934 WE, die für Kompensation der durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe herangezogen werden ($17.040 - 934 = 16.106$ WE).

2) **Ersatzmaßnahme Flurstück 99, Flur 59, Gemarkung Esterwegen:**

Die Kompensationsfläche 2 (Flurstück 99, Flur 59, Gemarkung Esterwegen) hat eine Größe von insgesamt 15.647 qm. Die Fläche liegt nordwestlich des "Erikasees" und nordöstlich des Ferienhausgebietes. Das Flurstück wird als Acker genutzt. Mit Ausnahme der westlichen Seite der Fläche, wird der Acker von Gräben bzw. Vorflutern begrenzt. Die Ackernutzung reicht dabei bis an die jeweiligen Böschungsoberkanten heran. Die Gräben sind mit einer nitrophilen Gras- und Hochstaudenflur bewachsen. Westlich grenzt eine weitere Ackerfläche an die Kompensationsfläche an. Die Ackerfläche mit dem Bestandswert 1 soll mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Der sich entwickelnde Laubmischwald kann innerhalb des überwiegend von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägten Gemeindeteiles eine für Arten und Lebensgemeinschaft wichtige Funktion in Form von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum bieten. Der Wald wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet. Insgesamt stehen somit auf der Fläche ($15.647 \text{ qm} \times 2 \text{ WF}$) 31.294 Werteinheiten zur Verfügung.

Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung sind schon folgende Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht worden:

Bebauungsplan Nr. 36 "In den Dillen - Erweiterung"	-2.000 WE
Bebauungsplan Nr. 39 II „Gewerbepark B 401 / Küstenkanal, Teil 3 - Erweiterung"	-24.956 WE
Bebauungsplan Nr. 34 1.Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet Lattensberg II an der Landesstraße 30"	-1.372 WE
Bebauungsplan 45b	-2.144 WE
Restwert	822 WE

Diese 822 WE vom ermittelten Planungsdefizit abgezogen verbleibt ein Restdefizit von 14.581 WE (16.106 - 822 = 15.284 WE).

3) Ersatzmaßnahme Flurstück 36/20 der Flur 20, Gemarkung Esterwegen:

Das verbleibende Defizit von 14.581 WE soll im Bereich des Flurstücks 36/20 der Flur 20 in der Gemarkung Esterwegen kompensiert werden. Das Flurstück in einer Gesamtgröße von 50.088 m² wird zu einem Anteil von ca. 30.000 m² vom Naturschutzgebiet „Östliches Melmmoor“ eingenommen. Da der übrige Teil dieser Fläche direkt an das Naturschutzgebiet angrenzt, eignet er sich nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde in besonderer Weise als Kompensationsfläche für die Bauleitplanung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit der Herrichtung dieser Fläche als Kompensationsfläche und der zukünftigen Nutzung als extensiv genutztes Grünland eine Aufwertung um 2 Wertfaktoren erreicht, sodass auf der 20.088 m² großen Fläche ein Kompensationspool in der Größe von 40.176 WE bereitsteht. Für den Bebauungsplan Nr. 59 wurden aus diesem Kompensationspool bereits 25.016 WE und für den Bebauungsplan Nr. 60 weitere 306 WE in Anrechnung gebracht, so dass ein Restguthaben von 14.854 WE verbleibt. Von diesem Restguthaben kann das verbliebene Defizit von 14.581 WE bis auf restliche 430 WE kompensiert werden (14.854 – 14.581 = 430 WE).

4) Ersatzmaßnahme Naturschutzgebiet Melmmoor/Kuhdammmoor:

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 24.01.2023 (Az. 67-670-1.7.5.1) wurde der Gemeinde Esterwegen für die Beseitigung linearer Gehölzstrukturen im Naturschutzgebiet Melmmoor/Kuhdammmoor zum Schutz, zum Erhalt und zur Optimierung von Wiesenvogellebensräumen ein Ökopunkte-Guthaben von 86.835 Ökopunkten (WE) gutgeschrieben.

Das verbleibende Restdefizit von 430 WE kann aus diesem Kompensationspool gedeckt werden. Die verbleibenden 86.405 WE können für andere städtebauliche Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

Fazit:

Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten der o.g. Ersatzflächen kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 17.040 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.7 Belange des Verkehrs

Erschließungsstraßen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Erschließung soll ausschließlich über bzw. von der im Westen angrenzenden „Heidbrücker Straße“ (L30) erfolgen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist lediglich und nur für die Alarmausfahrten eine direkte Anbindung an die „Heidbrücker Straße“ (L30) vorgesehen.

Im Rahmen der Planung wird die derzeitige bestehende Anbindung des Mistweges an die Landesstraße L 30 geschlossen. Eine Anbindung des Wirtschaftsweges an die Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung vorgesehen. Diese ist bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beantragt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Das Plangebiet ist entlang der L 30 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Um Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch störende Einflüsse aus den geplanten Bauflächen wie Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen zu vermeiden, ist ein sofort wirksamer und dauerhafter / Sicht- und Blendschutz in Form eines lückenlosen Sichtschutzaunes oder einer lückenlosen dauerhaften Bepflanzung unter Beachtung der freizuhaltenden Sichtdreiecke herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Entlang der L 30 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist lediglich und nur für die Alarmausfahrten eine direkte Anbindung an die „Heidbrücker Straße“ (L30) vorgesehen. Die Zufahrt darf ausschließlich als „Alarm“-Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt werden und ist außerhalb der Einsatzzeiten mit einer elektrischen Schranke dauernd geschlossen zu halten.
- Von der Landesstraße 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärmschutz:

An den Geltungsbereich westlich angrenzend befindet sich die „Heidbrücker Straße“ (Landesstraße L30), die eine regionale Bedeutung hat. Im Rahmen der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 3) wurde geprüft und festgestellt, dass die vorgesehenen Betriebe sowie die geplante Feuerwehr mit der Schutzbedürftigkeit der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung (innerhalb des Mischgebiet) vereinbar sind. Für die umliegenden Wohnbereiche sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

4.8.2 Klimaschutz:

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B.

thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.8.3 Luftschadstoffe:

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.8.4 Bodenschutz:

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet). Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Esterwegen beabsichtigt entsprechend der aktuellen Erfordernisse den Bau einer neuen Feuerwehr in Esterwegen. Im Zuge der Standortwahl haben die Samtgemeinde Nordhümmling und die Gemeinde Esterwegen mögliche Standorte und Alternativen untersucht. Das jetzt anstehende Plangebiet ist aus Sicht der Kommunen und der erforderlichen Rahmenbedingungen (Lage und Anschluss an das regionale Straßennetz, Flächenverfügbarkeit) für den Bau eines Feuerwehrhauses und Nebenanlagen geeignet.

Die Ortswehr Esterwegen ist eine Schwerpunktfeuerwehr in der Samtgemeinde Nordhümmling. Zum Einsatzgebiet gehören die Ortschaften Esterwegen, Breddenberg und Bockhorst. Der Standort befindet sich derzeit an der Straße „Alter Markt“ umringt von Wohnbebauung und einem Baustoffhändler im Nahbereich des Ortskerns von Esterwegen. Der Standort erfüllt nicht mehr die Anforderungen, die sich für eine Feuerwehr aktuell ergeben. Der derzeitige Standort des Feuerwehrhauses ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr zeitgemäß und akzeptabel. Hinzu kommen noch ungünstige Umfeldbedingungen. Aus diesem Grund soll der neue Standort an der L30 entwickelt werden, der einen schnellen Zugang zu den wichtigen Straßenanbindungen sicherstellt.

Bei der Suche nach einem neuen Standort wurde der Schwerpunkt auf die „Heidbrücker Straße“ (L 30) gelegt, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen am besten abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrhaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Feuerwehrhaus selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze ausreichend Platz bietet. Als verfügbarer und den Rahmenbedingungen genügend hat sich der nunmehr für die Planungen ins Auge gefasste Standort an der „Heidbrücker Straße“ auf Teilen der Flurstücke 9, 11, 12, 13/1 und 13/2 der Flur 57 in der Gemarkung Esterwegen herausgestellt. Von hier aus ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben und der Einsatzbereich kann insbesondere auch aufgrund der neuen Verbindungsstraße zur Straße „Mühlenberg“ (K 116) gut abgedeckt werden.

Weiterhin sind ein Sondergebiet Baufachmarkt sowie Gewerbegebiete und ein Mischgebiet geplant. In dem Sondergebiet ist die Ansiedlung eines derzeit im Ortskern von Esterwegen befindlichen Baufachmarktes vorgesehen. Der sich derzeit noch im Ortskern von Esterwegen befindliche Baufachmarkt/Baustoffhandel kann sich an diesem Standort auch aufgrund der umgebenden Bebauung nicht weiterentwickeln und expandieren. Dieser Baumarkt soll von seinem jetzigen Standort an die „Heidbrücker Straße“ räumlich verlagert werden. Gleichzeitig soll die Gesamtverkaufsfläche von zurzeit ca. 80 qm auf ca. 1.750 qm erweitert werden. Für die geplante Umsiedlung sollen daher die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet sollen der Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe dienen.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Da Gewerbegebiete ebenso wie u.a. Baufachmärkte aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen

können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK; vgl. Anlage 1) für die Gemeinde Esterwegen wird perspektivisch für die Ansiedlung eines Fachmarktes an der „Heidbrücker Straße“ festgestellt, dass ein solcher mit nicht-zentralrelevanten Hauptsortimenten großflächig möglich ist.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) 2010 erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). In der raumordnerischen Beurteilung wird im Ergebnis ausgeführt, dass die Gemeinde Esterwegen (Samtgemeinde Nordhümmling) im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen ist und damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen hat. Nach raumordnerischer Prüfung hat der Landkreis Emsland festgestellt, dass die „Verlagerung und Erweiterung des „...“ Baumarktes „...“ in der Gemeinde Esterwegen auf ca. 1.750 qm Verkaufsfläche in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Gemeinde Esterwegen (2019) von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung von Esterwegen vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen und gutachterlichen Überprüfung zugrundeliegenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (siehe Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 22.08.2023) verbindlich eingehalten werden.“

Die Gemeinde Esterwegen kommt mit diesem Bebauungsplan den aktuellen Bedarfen und Nachfragen an gewerblichen Baugrundstücken nach. Die Gemeinde Esterwegen ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Die von diesem Bebauungsplan betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 2,348 ha. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Mit Bekanntmachung vom 25.05.2022 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 09.06.2022 in der Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 25.05.2022 und 31.05.2022.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Der vorgesehenen Entwicklung (Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbe-/Mischgebiet) stehen daher keine grundsätzlichen und abweichenden raumordnerischen Zielvorstellungen entgegen. Esterwegen ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Darüber hinaus ist die Gemeinde für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten als grundzentraler Standort bestimmt worden. Dies führt dazu, entsprechende Angebote an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird mit der im Parallelverfahren durchgeführten 106. Änderung des **Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordhümmling** erreicht. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 2,6348 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

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

Landschaftsplan: Die Gemeinde Esterwegen bzw. die Samtgemeinde Nordhümmling haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

5.2.1.3 Boden

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Im Zuge der Entwässerungsplanung (vgl. Anlage 5) wurde in den Rammkernsondierungen humoser Oberboden (Feinsand, stark humos, schwach mittelsandig bis mittelsandig, teils schluffig) in einer Schichtstärke von 0,3 m bis 0,7 m vorgefunden. Die humosen Oberböden werden bis zur Aufschlussentiefe von jeweils 4 m unter GOK durch (vermutlich fluviatile) Sande (Feinsand, schwach schluffig bis schluffig, teilweise mit geringen Anteilen an Mittelsand) unterlagert, welche oberflächennah zudem mit humosem Material durchmengt sind. (vgl. Baugrundgutachten Anlage 6)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens kann hier nicht erkannt werden. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht.

5.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Laut nibis-Kartenserver liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 7,5-10 mNN. Die Geländehöhe liegt dort um 11,5 mNN.

In dem wasserrechtlichen Antrag wird zum Grundwasser ausgeführt: *„Der gemessene Grundwasserspiegel (Ruhewasserstand) in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen liegt zwischen 1,46 m bis 1,51 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund der vorangegangenen Witterung ist zu erwarten, dass der mittlere Grundwasserhochstand (Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen) den im Zuge der Untersuchungen gemessenen Werten entspricht.“*

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstigen Oberflächengewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Das Büro Sinning, Inh. Silke Sinning (Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung) aus Edewecht-Wildenloh hat eine aktualisierte Ergänzung zum faunistischen Fachbeitrag 2018 Brutvögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 68 in Esterwegen erstellt (vgl. Anlage 2 B).

„In der Gemeinde Esterwegen, Landkreis Emsland, wurde 2018 südlich des Zentrums der Ortschaft Esterwegen der Bebauungsplans Nr.62 geplant. Das Untersuchungsgebiet 2018 (UG) zum Bebauungsplanes Nr.62 grenzte im Nordosten an die Lambertstraße an und erstreckte sich in südwestlicher Richtung bis in etwa 550m Entfernung zur Lambertstraße zwischen Mühlenweg und Heidbrücker Straße (L30) (Abbildung 1). Das Eingriffsgebiet 2018 (EG) umfasste eine Fläche von rund 17,4 Hektar und bestand überwiegend aus Ackerflächen, welche z.T. von Gehölzreihen getrennt werden. Entlang der Lambertstraße und auch an der Heidbrücker Straße befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung im EG (Abbildung 1). Um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dieser Planung zu erhalten, wurde eine Brutvogelkartierung an sechs Terminen zwischen Mitte März und Mitte Juni 2018 und eine Fledermauskartierung mit sechs Terminen zwischen September 2017 und August 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2018 in einem faunistischen Fachbeitrag vorgestellt und einer kurzen artenschutzrechtlichen Bewertung unterzogen (BÜRO SINNING 2018). Mit der 106. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bebauungsplan 68 ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 68 über das Eingriffsgebiet von 2018 hinausgeht (siehe Abbildung 1), soll in dieser Unterlage eine Einschätzung zu Veränderungen in der artenschutzrechtlichen Beurteilung bzw. zu den Hinweisen zur Eingriffsregelung gegeben werden.“

Ergebnisse:

Brutvögel: Im gesamten Untersuchungsgebiet 2018 hatten 26 Brutvogelarten ihre Revierzentren. Weitere elf Arten wurden nur einmalig als Brutzeitfeststellung kartiert. Da die nachfolgenden Kartiertermine keine weiteren Erkenntnisse für diese Arten brachten, wurden sie nicht als Brutpaare gewertet. Elf Arten kamen ohne revieranzeigendes Verhalten als Durchzügler, Nahrungsgäste oder lediglich überfliegend im Gebiet vor. Die häufigsten Brutvögel des Untersuchungsgebietes 2018 entstammen der Gruppe ungefährdeter, häufiger und weit verbreiteter Arten der Siedlungsränder und Gehölze. Als planungsrelevante Arten sind Feldlerche, Kiebitz, Star, Goldammer, Waldohreule sowie Grünspecht und Schleiereule zu nennen (Haussperling und Gartenrotschwanz standen 2018 noch auf der Vorwarnliste. Aufgrund ihrer positiven Bestandstrends sind die beiden Arten inzwischen von der Liste genommen worden (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) und zählen damit nicht mehr zu den planungsrelevanten Arten). Fast alle Revierzentren dieser Arten lagen in den Gärten der bestehenden Wohnbebauung. Innerhalb des Geltungsbereichs BP 68 kam lediglich ein Buchfink vor. Unmittelbar angrenzend wurden Goldammer und Star als planungsrelevante Arten und Amsel, Zaunkönig und Zilzalp als weitere Arten festgestellt.

Fledermäuse: 2017 und 2018 wurden im Bereich des B-Plangebietes fünf in Niedersachsen verbreitete Fledermausarten/Artengruppen nachgewiesen. Am häufigsten kam im UG die Breitflügelfledermaus vor. Die Art trat fast auf der gesamten Kartierstrecke auf. Außerdem gelang für diese Art der Nachweis von drei Quartieren und einem Quartierverdacht im Siedlungsbereich weit außerhalb des BP 68. Es wurden zwei Flugstraßen festgestellt, eine davon westlich des BP 68 (vgl. Plan 2 in Abbildung 3). Flugstraßen werden i.d.R. genutzt, um zwischen Quartieren und Nahrungsflächen zu pendeln. Am zweithäufigsten kam die Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet vor. Die meisten Kontakte gelangen im Siedlungsbereich. Es wurde zudem ein Quartierverdacht für eine Zwergfledermaus weit außerhalb des BP 68 und zweimalig Soziallaute festgestellt. Soziallaute der Zwergfledermaus sind häufig in der Nähe von Quartieren zu hören. Entsprechend ist im Siedlungsbereich mit weiteren Quartieren zu rechnen. Die weiteren Arten kamen mit ein bis zwei Kontakten nur sporadisch im Gebiet vor.

5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Hannover“)

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

- OE Einzelhausbebauung; locker bebautes Einzelhausgebiet
 HFM/HB Strauch-/Baumhecke/Baumreihe, bestehend aus jungen bis mittelalten Bäumen vornehmlich Eichen, einzelne Birken; teilweise abgängig, teilweise geschwächt; Wenig und vereinzelt Unterwuchs u.a. Traubenkirsche und Weide.



- A intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)
 OVS Straßenverkehrsflächen wie „Heidbrücker Straße“ (L30) und gemeindeeigene Erschließungsstraßen
 GI intensiv genutzte Weidefläche

Die randlichen Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten bzw. werden von den Planungen nicht tangiert.

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (HB, HFM) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu umgebenden bestehenden Bebauungen und intensiver Ackerfläche zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten.

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Angrenzend finden sich vornehmlich wegbegleitende einzelne Eichen. Ackerflächen sowie Straßen und die bestehende Wohnbebauung prägen das Erscheinungsbild. Das Landschaftsbild ist somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt östlich der „Heidbrücker Straße“, von der gemeindeeigene Straßen abgehen und von der die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt. Eine entsprechende Vorbelastung ist

dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 750 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 551 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 187 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 9,0 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant sind eine Sonderbaufläche Baufachmarkt, Gewerbe- und Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,6348 ha, von dem abzüglich der vorgesehenen Fläche Rückhaltebecken (0,1029 ha), Grünfläche (0,073 ha) und Anpflanzung (0,0438 ha) für die Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahlen eine Gesamtversiegelung einschließlich Planstraße von 1,8499 ha möglich ist.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in gemischte und gewerbliche Bauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befindet sich keine Oberflächengewässer. Im Zuge der weiteren Planungen ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers aufnehmen und gedrosselt an einen östlich liegenden Graben abführen soll. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige 60-80%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

Artenschutz: Das Büro Sinning führt in der Ergebnisbewertung („Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz“; vgl. Anlage 2 B) zu Brutvögeln und Fledermäusen aus:

Brutvögel

„Im Gutachten 2018 wurde der Eingriff im Gesamtgebiet als erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft, der entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen muss. Die Kompensationsfläche wird die Maßnahmenfläche, für die für den Ausgleich des Eingriffs in die Biotoptypen auszugehen ist, nicht übersteigen. Es sind jedoch artenschutzrechtliche Bedingungen (siehe unten) zu beachten.

Wird lediglich der Teilbereich des BP 68 betrachtet, so lässt sich diese Einschätzung nicht aufrecht halten. Mit insgesamt sechs Arten mit jeweils einem Brutpaar, die im Randbereich des BP 68 vorkamen, lässt sich kein erheblicher Eingriff begründen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Arten inkl. der beiden planungsrelevanten Arten Goldammer und Star weiterhin an gleicher Stelle oder leicht verlagert vorkommen können. Der Star ist ein Kulturfolger und brütet häufig in Siedlungsrandbereichen. Somit ist die Art störungstolerant gegenüber Gebäuden und Störungen. Eine Bruthöhle in einer Baumreihe auf der rückwärtigen Seite eines Baumarkts wird weiterhin für den Star geeignet sein. Die Goldammer baut jährlich neue Nester und könnte sich störungsbedingt ggf. einige Meter weiter südlich ansiedeln. Geeignete unbesetzte Habitate liegen dort gemäß der Kartierung 2018 vor.

Im Sinne des Artenschutzes ist davon auszugehen, dass die Arten von einer Umsetzung der Planung nicht oder nicht erheblich betroffen sind. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Dies gilt auch für die beiden planungsrelevanten Arten Goldammer und Star, die im Randbereich des Eingriffsgebietes vorkamen.

Es ist aber eine Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung vorzusehen, um das Töten oder Verletzen von Vogelarten sicher zu verhindern. Das Baufeld ist nicht in der Zeit zwischen 01. März und 30. September freizumachen. Bei vorzeitigem Baubeginn wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.“

Fledermäuse

Der gesamten Eingriffsfläche 2018 kommt eine für Fledermäuse nur geringe Bedeutung zu. Damit handelt es sich bei der Umsetzung der Planung nicht um einen erheblichen Eingriff und es entsteht kein Kompensationsbedarf.

Für die Fledermäuse sind keine Quartiere und keine Jagdgebiete besonderer Bedeutung betroffen. Letzteres wäre jedoch artenschutzrechtlich ohnehin nur in dem Fall relevant, dass die prognostizierten Auswirkungen auf diese Jagdgebiete einen negativen Effekt auf die Populationen hätten. Durch die Umsetzung der Planung wird für Fledermäuse kein artenschutzrechtliches Verbot berührt.

Es ist aber eine Bauzeitenregelung für die Rodung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden vorzusehen, um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen sicher zu verhindern. Eine Rodung von Bäumen bzw. ein Abriss von Gebäuden ist nicht in der Zeit zwischen 01. März und 15. November durchzuführen. Sollten Bäume gerodet bzw. Gebäuden abgerissen werden, so ist grundsätzlich eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um auch ggf. vorkommende Winterquartiere auszuschließen.

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

5.2.3.6 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 68 wird die Umwandlung einer Ackerfläche in Baufläche mit Planstraße ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich wegbegleitende Feldgehölze bzw. lichte Eichenbaumreihen, Straßen und Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Gehölze bleiben erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes wurden folgende städtebaulichen Daten zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	26.348	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	6.523	24,8%
	überbaubar	4.642	
	überbaubar bei GRZ 0,8	5.218	
	SO - Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	6.242	23,7%
	überbaubar	5.295	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.994	
	MI - Mischgebiet	2.472	9,4%
	überbaubar	1.096	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.483	
	Flächen für den Gemeinbedarf	5.449	20,7%
	überbaubar	2.926	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.359	
	Straßenverkehrsfläche Planstraße	3.492	13,3%
	Grünfläche	703	2,7%
RRB Regenrückhaltebecken	1.029	3,9%	
Fläche zum Anpflanzen	438	1,7%	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	16.054	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	4.632	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.444	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.048	

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
A - Ackerfläche	26.228	1	26.228	
Feldweg mit wegbegleitenden Eichenbäumen	120	2	240	Landschaftsbild
An das Plangebiet angrenzend:				
HFM/HB - lichte Baumreihe aus Eichen mit leichtem Unterwuchs südlich, östlich und nördlich des Geltungsbereiches	bleibt erhalten			Landschaftsbild
Ansonsten angrenzend Wohnhäuser, Straßenfläche und Ackerland	bleibt erhalten			
SUMME	26.348		26.468	

Die versiegelbare Fläche liegt demnach im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung bei 16.054 m². Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
X - gesamt versiegelbare Flächen Bauflächen und Straße	18.499	0	0	--
TF - unversiegelte Flächen Bauflächen und Straße	5.679	1	5.679	--
Grünfläche	703	2	1.406	
RRB Regenrückhaltebecken	1.029	1	1.029	
Fläche zum Anpflanzen	438	3	1.314	Landschaftsbild
SUMME	26.348		9.428	

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	26.468
Flächenwert Kompensation	9.428
Differenz	-17.040

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 17.040 WE verbleibt.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die aktuell einer intensiven Nutzung unterliegt. In der direkten Umgebung finden sich feldwegbegleitende lichte Eichenbaumbestände sowie Ackerflächen, Straßenflächen und Wohnhäuser.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baulfläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von offener Agrarlandschaft zum Baugebiet verändern. Mit dem Erhalt der wegbegleitenden, von der Planung jedoch nicht betroffenen Eichenbaumbestände werden die Auswirkungen jedoch abgemildert. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet sowie Gemeinbedarfsfläche sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Nutzungsmixes von Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet sowie Gemeinbedarfsfläche in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und Wohnhäusern. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Damit werden Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wengleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Ackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden umliegenden Straßen, Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	▶
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	▶
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	▶
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	▶
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	▶
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	▶

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ▶ weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in Sonder-, gewerbliche und gemischte Baufläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Kompensation Guthaben gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

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

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Esterwegen ist die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Umsiedlung eines sich derzeit noch im Ortskern befindlichen Baufachmarktes, Gleichmaßen soll das Plangebiet weiterhin gemischte und gewerbliche Bauflächen vorhalten, um damit auch lokalen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion bzw. Ansiedlung zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Samtgemeinde Nordhümmling Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung an geeigneten Standorten im Samtgemeindegebiet.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Da gewerbliche Bauflächen als auch die Sonderbauflächen des Baufachmarktes aufgrund der damit einhergehenden Emissionen und Belastungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns und am Rande von Ortsteilen aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Gebäude), die mit dem vorgesehenen Gebietscharakter und deren Einrichtungen einhergehen können, von vornherein aus dem Weg zu gehen, wird keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Gewerbe- und Mischgebiet sowie das Sondergebiet Baufachmarkt und die Gemeinbedarfsfläche erzeugen keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 3) wurde geprüft und festgestellt, dass die vorgesehenen

Betriebe sowie die geplante Feuerwehr mit der Schutzbedürftigkeit der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung (innerhalb des Mischgebiet) vereinbar sind. Für die umliegenden Wohnbereiche sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Die ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen hat ein Gutachten zu Geruchsmissionen erstellt (vgl. Anlage 4) und ausgeführt, dass die Gesambelastungen an Geruchsmissionen eingehalten werden. Das anfallende Regenwasser wird über Rückhalteanlagen der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt. Zum Artenschutz führt das begutachtende Büro aus, dass unter Beachtung der Hinweise keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Seitens der Gemeinde Esterwegen sind Flurstücke benannt, auf denen Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden und bei denen noch ein Kompensationsguthaben besteht (Flurstück 4/5 der Flur 51, Flurstück 52, Flur 33 und Flurstück 36/20 der Flur 20, Gemarkung Esterwegen). Mit Anrechnung der Kompensationsguthaben kann das ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ersatzmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umwandlung der Ersatzmaßnahme. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der relativen Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung unterschiedlicher Nutzungen (Baufachmarkt, Gewerbe- und Mischgebiet, Feuerwehr) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene regionale bedeutsame Straße an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Esterwegen; CIMA Beratung + Management GmbH Berliner Allee 12 30175 Hannover, Hannover, 4. Juni 2019

Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 62 in Esterwegen, Projektnummer P-1763-2, Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edewecht-Wildenloh, Stand 20. September 2018

„Aktualisierte Ergänzung zum faunistischen Fachbeitrag 2018 Brutvögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 68 in Esterwegen“; Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, 26188 Edewecht-Wildenloh; Stand 18. November 2022

Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16871.1/01 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt und Feuerwehr“ in 26897 Esterwegen; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 05.04.2022

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG17529.1/01 über eine geruchstechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr“ der Samtgemeinde Nordhümmling in 26897 Esterwegen, ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen, 30.11.2022

Erschließung Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt und Feuerwehr“ Entwässerungskonzept; Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, Juli 2023

Ingenieurgeologisches Streckengutachten Projekt: 5463-2022, Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Erschließung des Sondergebietes „Baufachmarkt und Feuerwehr“ in 26897 Esterwegen; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 24.03.2022

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat am 15.02.2022 / 30.08.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) beschlossen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 25.05.2022 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 09.06.2022 in der Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Esterwegen vom 25.05.2022 und 31.05.2022.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

EWE NETZ GmbH (02.06.2022): Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt. Ein wärmetechnisches Versorgungskonzept liegt nicht vor. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) wird nicht ausgeschlossen.

Wasserverband Hümmling (20.06.2022): gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist aber zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt). Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit dem Wasserverband Hümmling abgestimmt.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim (27.06.2022): ... vielen Dank für Ihre Schreiben vom 27. Mai 2022 bzw. 1. Juni 2022, mit denen Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur o. g. Bauleitplanung eine Stellungnahme abzugeben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Esterwegen und östlich der „Heidbrücker Straße“ (L 30). Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietes geschaffen werden. Laut Planunterlagen möchte sich der derzeit im Ortskern befindliche Baumarkt/Baustoffhandel auf eine Größe von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche vergrößern und in das Plangebiet an der „Heidbrücker Straße“ umsiedeln.

Bei Überschreiten einer Verkaufsfläche von 800 m² (nach neuerer Rechtsprechung) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Emsland für die Planung liegt uns noch nicht vor. Wir empfehlen in diesem Zuge vorab die Entscheidung über die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis abzuwarten. Nach Vorlage können wir eine sachdienliche Stellungnahme übermitteln.

Die Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen an der „Heidbrücker Straße“ begrüßen wir im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung und einer regionalen Wirtschaftsförderung. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen.

Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Emsland wird einschließlich Vorlage der erforderlichen Gutachten beantragt. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hinsichtlich möglicher Konflikte durch das Nebeneinander von schutzbedürftiger und gewerblicher Nutzung bzw. um das Aufzeigen von Vorschlägen zur Bewältigung möglicher Konflikte wurde vom Gutachter folgendes ausgeführt: In dem vorliegenden Bericht Nr. LL16871.1/01 vom 05.04.2022 wird die zu erwartende Gewerbelärmsituation auf Basis der zugrundeliegenden Planunterlagen ermittelt und beurteilt. Auf Basis der Unterlagen ist von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen im Bereich der umliegenden Nachbarschaft auszugehen. Ein möglicher Konflikt und eine Beeinträchtigung Dritter wurde gerade dadurch ausgeschlossen. Die Stellungnahme der IHK beinhaltet allgemeine Anregungen zum Bestandschutz, die auf Grund der hier geplanten Ansiedlung nicht greifen. Die konfliktfreie Entwicklung wurde aber gerade im Bericht dargelegt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling (15.06.2022): ... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

die Gemeinde Esterwegen beabsichtigt den Bau eines neuen Feuerwehrhauses mit Nebenanlagen im Bereich der „Heidbrücker Straße“. Neben der Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes ist ein Sonder- und Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines Baufachmarktes/Baustoffhandels sowie ein kleines Gewerbe- und Mischgebiet geplant.

Das o.g. Plangenehmigungsverfahren zur Größe von ca. 2,61 ha mit der zukünftigen Nutzung als

- „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“
- „Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt“
- „Gewerbliche Baufläche (G)“ und
- „Gemischte Baufläche (M)“,

liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Im Plantext wird daher auf ein Geruchsgutachten der Ingenieurgesellschaft Zech vom 14.11.2017 verwiesen.

In dem Gutachten wurde u. a. der landwirtschaftliche Betrieb XXX berücksichtigt. Der Betrieb XXX hat jedoch beim Landkreis Emsland einen Bauantrag zur Erweiterung seiner Tierhaltung auf der Hofstelle eingereicht. Bei der Immissionsbetrachtung für den geplanten Bebauungsplan Nr. 68 muss das Bauvorhaben u. E. mit einbezogen werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn das überarbeitete Gutachten vorliegt.

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems keine forstlichen Bedenken.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird seitens der Gemeinde Esterwegen geprüft, ob die Erweiterung des Betriebes XXX zu berücksichtigen ist. Das Geruchsgutachten wird ggfs. entsprechend angepasst und die Ergebnisse soweit erforderlich bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme kann dann im nachfolgenden Beteiligungsverfahren erfolgen.

Unterhaltungsverband 103 „Ohe-Bruchwasser“ (27.06.2022): ... gegen die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes 103 „Ohe-Bruchwasser“ unter Berücksichtigung nachstehender Gesichtspunkte grundsätzlich keine Bedenken:

1. Sollten Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern vorgesehen sein, so ist hier ein Abstand von 5 m einzuhalten.
2. Der UV 103 „Ohe-Bruchwasser“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das ggfs. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren liegt in der Hand des Landkreises Emsland. Die Gemeinde Esterwegen geht davon aus, dass der UNH 103 entsprechend beteiligt wird. Der Hinweis bzgl. Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Emsland – Raumordnung (27.06.2022): Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Esterwegen und stellt neben Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) auch Sonderbauflächen (Fachmarkt Einzelhandel) sowie Misch- und Gewerbebauflächen dar. Insofern besteht bei solch verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

innerhalb der Gemeinde Esterwegen (Grundzentrum), sondern auch auf umliegende Ortszentren negativ auswirken kann.

Bezogen auf den geplanten Baufachmarkt ist dem Landkreis Emsland auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ausschließlich mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept, keine abschließende raumordnerische Abstimmung und Überprüfung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) möglich. Für die Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens sind andere Prüfmaßstäbe anzulegen, als für die Beurteilung eines Einzelhandelskonzeptes. Da ein konkretes An- bzw. Umsiedlungsvorhaben wesentlicher Grund für die Ausweisung dieser Sonderbaufläche Einzelhandel ist, sind dem Landkreis Emsland zunächst aussagekräftige Informationen anhand des Mitteilungsbogens für Einzelhandelsgroßprojekte sowie entsprechender gutachterlicher Ausarbeitungen mit Bezugnahme zum Einzelhandelskonzept zur Verfügung zu stellen. Hierbei sind die einschlägigen Zielfestsetzungen aus dem RROP 2010 sowie dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP 2017) zu beachten.

Neben einem großflächigen Baufachmarkt sind in unmittelbarer Nähe außerdem gemischte und gewerbliche Bauflächen geplant. Lt. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3).

Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind - differenziert und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Esterwegen - zum Schutze umliegender Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) bei den gewerblichen und gemischten Bauflächen im Rahmen der parallel durchzuführenden Bauleitplanung zumindest Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3) verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen.

In diesem Zusammenhang erscheint für das Plangebiet eine Festsetzung über den generellen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sinnvoll und praktikabel. Ggfs. können u. a. der nicht großflächige Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung (Handwerkerprivileg/Werksverkauf, begrenzte Verkaufsflächen überwiegend für die im Gewerbegebiet Tätigen sowie der Kfz-Handel) zulässig bleiben.

Im Hinblick auf eine optimale Abstimmung zwischen den verschiedenen Verfahrensabläufen (Raumordnung, F- und B-Plan) wird außerdem darauf hingewiesen, dass ein Abschluss der hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren ohne eine abschließende positive raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Emsland nicht möglich ist.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Dem Landkreis Emsland werden aussagekräftige Informationen anhand des Mitteilungsbogens für Einzelhandelsgroßprojekte sowie entsprechender gutachterlicher Ausarbeitungen mit Bezugnahme zum Einzelhandelskonzept zur Verfügung gestellt und ein Antrag auf raumordnerische Beurteilung gestellt. Die Ergebnisse der raumordnerischen Beurteilung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt. Hinsichtlich des Ausschlusses der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landkreis Emsland – Städtebau (27.06.2022): Vorliegend werden u. a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ sowie angrenzend ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein wesentlicher Unterschied eines Sondergebietes zu einem Gebiet nach §§ 2-10 BauNVO besteht darin, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Im Beschluss vom 07.07.1997 - BVerwG 4 BN 11.97 hat der Senat diesen Maßstab dahingehend konkretisiert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2-10 BauNVO unterscheidet.

Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebietes aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde (hier ausgedrückt als „Baufachmarkt“) durch Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2-10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

Die Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ ist bei der beabsichtigten Großflächigkeit daher nicht ausreichend. Die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Baufachmarkt“ wird jedoch regelmäßig als zulässig angesehen. Beim Bebauungsplan sind die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

Aus der allgemeinen Vorhabenbeschreibung geht nicht hervor, ob/ welche Teile des Baufachmarktes und/ oder des Baustoffhandels im Sondergebiet bzw. im Gewerbegebiet vorgesehen sind. Diese Nutzungen sind den verschiedenen Gebieten eindeutig zuzuordnen.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Einzelhandel im geplanten Gewerbegebiet wird auf die raumordnerische Stellungnahme verwiesen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.

Landkreis Emsland – Naturschutz (27.06.2022): Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Artenschutz:

Das o.g. Vorhaben liegt zum Teil innerhalb eines avifaunistisch (für Brutvögel) wertvollen Bereichs. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits durchgeführt und mit den Planungsunterlagen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt. Es wurden Vorkommen mehrerer streng geschützter Arten bzw. gefährdeter Arten der Roten Liste im Eingriffs- bzw. Untersuchungsgebiet festgestellt. Insgesamt kommt dem Gebiet demnach eine lokale (allgemeine bis mittlere) Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu. Die Arten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haussperling, Schleiereule-, Star und Waldohreule wurden mit Revieren direkt im Eingriffsgebiet festgestellt. Außerhalb der Eingriffsfläche, aber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden auch Vorkommen von Offenlandarten festgestellt.

Es ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) durch o. g. Planung nicht eintreten.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen, wie beispielsweise Einschränkungen der Bauzeiten, das Anbringen von Nisthilfen und die Aufwertung von Nahrungshabitaten.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird gutachterlich geprüft, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch o. g. Planung eintreten und welche Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ggfs. vorzusehen sind. Sofern Vermeidungsmaßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein sollten, werden diese entsprechend nachgewiesen. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.“

Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 des Niedersächsisches Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und § 22 NAGBNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o.g. Vorhabens beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkungsbereich der Planung, d.h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Lediglich die in den Randbereichen vorhandenen und teilweise lückigen Strauch-/Baumhecken haben einen für das Landschaftsbild und die lokale Fauna einen etwas höheren Wert. Allerdings befinden sich diese Strukturen zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches und werden von den Planungen nicht tangiert. Nach Überprüfung konnte festgestellt werden, dass diese südwestlich und südöstlich angrenzenden Vegetationsstrukturen von den konkreten Planungen nicht erfasst werden. Aufgrund dieser Einschätzung reicht nach Ansicht der Gemeinde Esterwegen die Ermittlung der vorhandenen Biotoptypen. Eine Aufnahme gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen erscheint aufgrund der rundherum landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen als nicht erforderlich.

Landkreis Emsland – Immissionsschutz (27.06.2022): Zur Bewertung der Geruchsmissionssituation liegt der geruchstechnische Bericht Nr. LG12834.1/01 der Ingenieurgesellschaft Zech vom 14.11.2017 vor. Mit Inkrafttreten der neuen TA Luft am 01.12.2021 ist die in dem Bericht durchgeführte Prognose der Geruchsmissionssituation nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) überholt. Der geruchstechnische Bericht ist im weiteren Verfahren an die Anforderungen des Anhang 7 der TA Luft anzupassen.

Die Schallmissionen werden in dem vorliegenden schalltechnischen Bericht Nr. LL 16871.1/01 der Ingenieurgesellschaft Zech vom 05.04.2022 untersucht. Die hier erzielten Erkenntnisse sind im weiteren Verfahren in die Begründung zur Bauleitplanung aufzunehmen und zu diskutieren.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Der geruchstechnische Bericht wird an die Anforderungen des Anhang 7 der TA Luft angepasst. Die Ergebnisse des geruchstechnischen und des schalltechnischen Berichtes werden bei der weiteren Planung soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.

Landkreis Emsland – Brandschutz (27.06.2022):

- Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1600 l / min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Sie betreffen jedoch im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt eine Anfrage beim Wasserverband Hümmling, ob und inwieweit die Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Landkreis Emsland – Denkmalpflege (27.06.2022): In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde wird gebeten, folgende Hinweise in die Plangenehmigung aufzunehmen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Es wird folgender Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.“

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (20.06.2022): ... vorgesehen ist im Parallelverfahren die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Fachmarkt/ Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) der Gemeinde Esterwegen. Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar nordöstlich des „Mistweges“ sowie unmittelbar östlich der Landesstraße 30 (Heidbrücker Straße). In Bezug auf die L 30 liegt das Gebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Geplant ist die Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Mischgebieten sowie eines neuen Feuerwehrstandortes. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über einen neuen Anschluss an die L 30 erfolgen. Daneben

ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eine gesonderte beschränkte Zuwegung mit direkter Anbindung zur L 30 vorgesehen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:

- Die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße hat gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) mittels einer Linksabbiegespur auf der L 30 zu erfolgen. Zu diesem Zwecke ist die im Zuge der Landesstraße vorhandene Abbiegespur zur Verbindungsstraße zwischen der K 116 und der L 30 den geänderten Verhältnissen anzupassen. Für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes L 30 / Verbindungsstraße / Planstraße ist zur rechtlichen Regelung die zwischen Gemeinde und Land geschlossene Vereinbarung vom 12.11.2020 / 19.11.2020 entsprechend zu ergänzen. Für den Abschluss der Ergänzungsvereinbarung sind dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Kostenträger für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Esterwegen. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i.V.m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Esterwegen auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten. Mit der Herstellung der Anbindung zur L 30 darf erst nach Abschluss der Ergänzungsvereinbarung begonnen werden.
- Seitens der Straßenbaubehörde wird der geplanten Zufahrt (Alarm-Ausfahrt) vom Gelände der Feuerwehr zur Landesstraße 30 aus Gründen des öffentlichen Interesses und zum Wohl der Allgemeinheit grundsätzlich zugestimmt. Die Zufahrt darf ausschließlich als „Alarm“-Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt werden und ist außerhalb der Einsatzzeiten mit einer elektrischen Schranke dauernd geschlossen zu halten. Vor Herstellung der Zufahrt ist ein gesonderter Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis nach § 20 i.V. mit § 18 Nieders. Straßengesetz bei der NLStBV - GB Lingen (Ansprechpartnerin: Frau Kampel) zu stellen.
- Entlang der L 30 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), jeweils gemessen vom zukünftigen, nach Um- und Ausbau des Knotenpunktes L 30 / Verbindungsstraße / Planstraße, äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Die Bauverbotszone ist bereits im Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit „20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG“. Darüber hinaus bitte ich ebenfalls die geltende Baubeschränkungszone einzutragen und mit „40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG“ zu kennzeichnen.

Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

- Die im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Straßenverkehrsfläche gehört zu den baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung und darf innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden. Diese Straßenverkehrsfläche ist komplett außerhalb der Bauverbotszone zu verlegen. Gem. § 24 Abs. 7 NStrG können im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden.
- Gem. Darstellung im Bebauungsplanentwurf ist eine Anbindung der inneren Erschließungsstraßen an den „Mistweg“ vorgesehen. Der „Mistweg“ hat im Nord Anschluss an die L 30. Im Falle einer verkehrlichen Anbindung der inneren Erschließungsstraßen zum angrenzenden Wegenetz ist der Knotenpunkt L 30 / „Mistweg“ zu schließen.
- Entlang der L 30 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen.
Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im neuen Einmündungsbereich zur L 30 auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen.
- Das Plangebiet ist entlang der L 30 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- An der neuen Einmündung in die L 30 und der Alarm-Ausfahrt vom Gelände der Feuerwehr zur Landesstraße 30 sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder

- vorzusehen und im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Um Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch störende Einflüsse aus den geplanten Bauflächen wie Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen zu vermeiden, ist ein sofort wirksamer und dauerhafter Sicht- und Blendschutz in Form eines lückenlosen Sichtschutzaunes oder einer lückenlosen dauerhaften Bepflanzung unter Beachtung der freizuhaltender Sichtdreiecke herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
 - Entlang der L 30 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
 - In den Bebauungsplan bitte ich zusätzlich den folgenden Hinweis aufzunehmen:
„Von der Landesstraße 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Der Geschäftsbereich Lingen ist am weiteren Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Esterwegen ausgeführt: Die Auflagen und Hinweise werden im weiteren Verfahren und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet und soweit erforderlich in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt. Nach § 24 Abs. 7 Nds. Straßengesetz können im Einzelfall Ausnahmen vom dem Bauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. Hierzu hat die Gemeinde Esterwegen bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr einen Antrag auf Ausnahme gestellt.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht abgegeben.

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) trägt die Gemeinde Esterwegen als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die Entwicklung der vorgesehenen Bauflächen unausweichlich ist. Sie dient der Umsiedlung eines Baufachmarktes sowie der örtlichen Feuerwehr sowie der Ansiedlung von neuen Betrieben und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen ist begründet. Es erfolgt die an dieser Stelle städtebaulich sinnvolle Erschließung eines mehreren Nutzungen dienenden Baugebietes.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Für die Entwässerung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes beantragt. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten und es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus vorhandenen Kompensationsguthaben der Gemeinde Esterwegen ausgeglichen werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Gemeinde Esterwegen vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den 13.12.2023



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

Im Auftrag:

gez. T. Honnigfort

(Honnigfort)

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Esterwegen in seiner Sitzung am 13.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Baufachmarkt/Gemeinbedarf Feuerwehr“ (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 15.12.2023

gez. C. Hüntelmann

(Christoph Hüntelmann)
- Gemeindedirektor -

gez. H. Thomes

(Heinrich Thomes)
- Bürgermeister -