

Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling, Landkreis Emsland

➤ Bebauungsplan Nr. 73 „Am Dorfplatz“

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Grundzüge der Planung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Esterwegen plant den Neubau eines Jugendzentrums in Esterwegen sowie die Umsetzung von Projektideen aus der Dorfentwicklungsplanung.

Die in der Dorfentwicklungsplanung entwickelte Maßnahme (Maßnahmen Nr. ES-4/6 und 2 im Dorfentwicklungsplan Ohetal) sieht die Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen (Platz für Jugendliche, Mehrgenerationen- und Kinderspielplatz, Aufenthalt für Kinder, Wetterschutzhütten, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Stellflächen für Pkw, diverse Natur- und Umweltmaßnahmen) vor, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes bauleitplanerisch vorbereitet werden sollen.

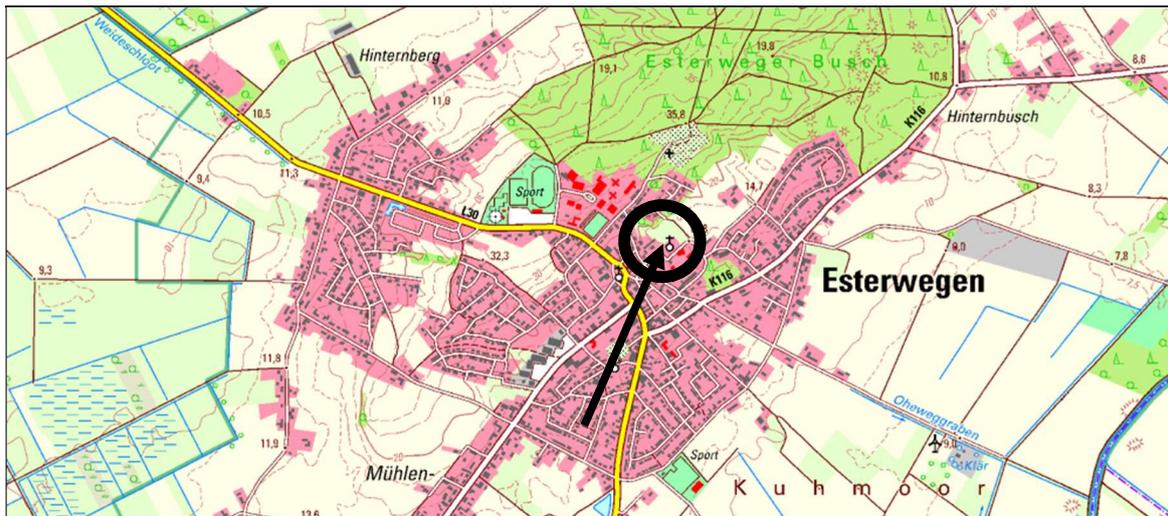
Das Bauleitplanverfahren steht in direktem Zusammenhang mit dem o.g. Projekt aus der Dorfentwicklung. Neben der Gestaltung der Außenbereiche und der Freiflächen beim Infozentrum/Dorfplatz ist der „Neubau eines Jugendzentrums“ auf der nordöstlichen Teilfläche beabsichtigt.

Für die Umsetzung dieser Projekte aus der Dorfentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche dargestellt.

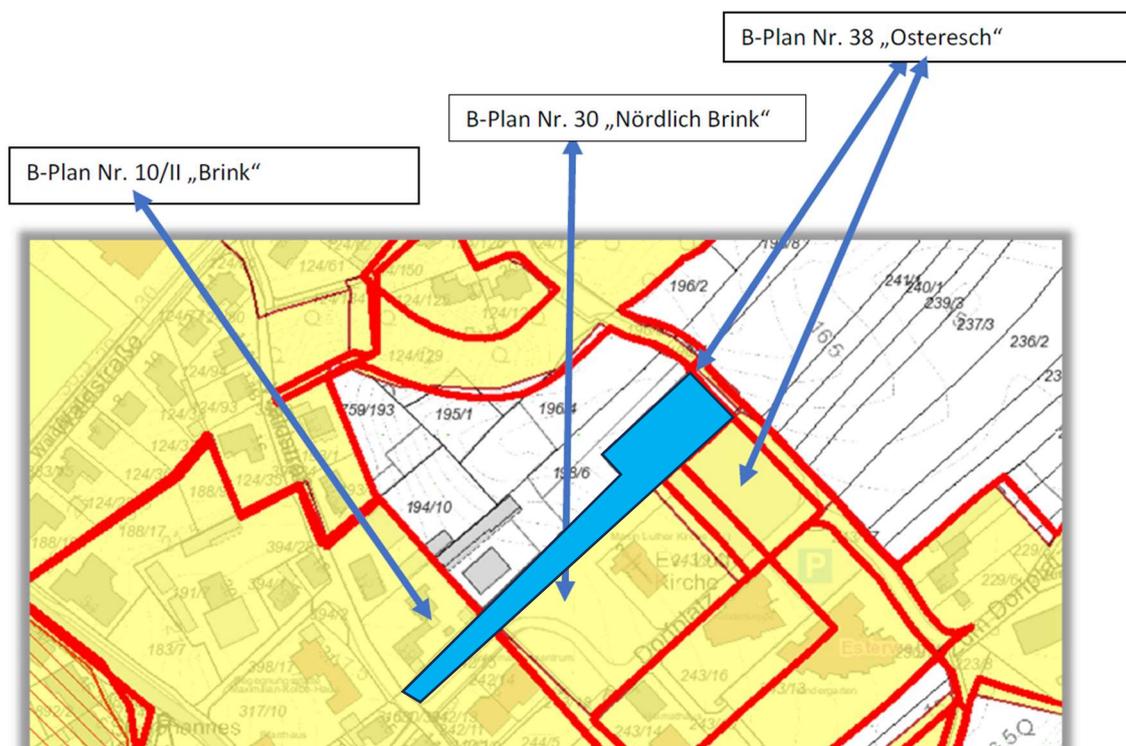
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Dorfplatz“ liegt in zentraler östlicher Randlage im Ortskern von Esterwegen.



Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Bebauungspläne B-Plan Nr. 38 „Osteresch“ und B-Plan Nr. 30 „Nördlich Brink“ an. Der süd-westliche Teil wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/II „Brink“ erfasst.

Die rot umrandeten in gelb dargestellten Flächen sind Ortslagenkarten (B-Pläne)



Quelle: Gemeinde Esterwegen; Lage des Geltungsbereiches

Derzeit wird die Fläche als Rasenfläche und intensiv als Grünland genutzt. Sie ist in einem Teilbereich zum Info-Zentrum hin mit einer (Buchen-)Hecke abgegrenzt. Einzelne junge Bäume (Stammdurchmesser etwa 15-25 cm) stehen an der südlichen Grenze.

Die jeweilige genaue Lage und Abgrenzung der Plangebiete ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,33 ha.



Grob skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Quelle: geobasis.niedersachsen.de , LGLN Hannover)

3. Planungsanlass und Ziele

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung „Dorfregion Ohetal – Nordhümmling“ wurden in vielen Gesprächen und Arbeitskreissitzungen mit Berücksichtigung von Defiziten und unter Beteiligung der Einwohner und der Kinder- und Jugendlichen Handlungsfelder und Projekte herausgearbeitet, die ihren Niederschlag im Dorfentwicklungsplan (Stand: März 2023) auf den Seiten 112 ff gefunden haben. Herauszuheben sind der Neubau eines Jugendzentrums sowie die Schaffung von Begegnungs- und Freiflächen zum Treffen, spielen und Aufenthalt.

Aus diesen Vorgaben heraus hat die Gemeinde Esterwegen entsprechende Flächen erworben, um wichtige Teile der Projektplanung umsetzen zu können.

Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist für die Umsetzung des Konzeptes die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 73 „Am Dorfplatz“ erforderlich.

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), da in einem Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 73 „Am Dorfplatz“ beschlossen und dem vorgenannten Plankonzept zugestimmt.

4. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, in Teilen als Rasenfläche im Nahbereich der Wohnhäuser. Angrenzend finden sich im Süden u.a. die Evangelische Kirche mit Gemeinderäumen, das Info- und Begegnungszentrum der Gemeinde Esterwegen, der eigentliche Dorfplatz mit Heimathaus und naheliegender Kindertagesstätte.

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP)

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. In der Version des aktuellen Verordnungstextes (vgl. <https://www.ml.niedersachsen.de/lrop/neubekanntmachung-der-lrop-verordnung-2017-158596.html> und <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/59c1b282-77c0-30e7-89f9-de515f831160>) wird in Nummer 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ Unterpunkt 08 ausgeführt: *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.“*

Die Gemeinde Esterwegen folgt mit dieser Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie mit der angestrebten Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Entwicklung schafft. Das LROP 2017/2022 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP 2010), bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung, ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Der Forderung, wonach gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel.

Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen.

Die Lage innerhalb des Naturparks „Hümmling“ stellt aufgrund der innerörtlichen Randlage keine Einschränkung dar. 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 Samtgemeinde Nordhümmling bzw. die Gemeinde Esterwegen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

5. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet soll über die im Nordosten angrenzende Straße „Zum Dorfplatz“ erschlossen werden. Im südlichen Teil soll eine Stellfläche für Pkw eingerichtet werden, um dringend benötigte Parkplätze für Gäste und Besucher des Infozentrums zu schaffen. Ansonsten werden Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken vorgehalten.

Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Der geologischen Übersichtskarte (Nibis - Kartenserver) zufolge handelt es sich im südwestlichen Bearbeitungsgebiet hauptsächlich um fein - bis mittelsandige fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen der Weichselkaltzeit. Der Boden ist der der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen sowie der Bodenregion Geest zuzuordnen. Bei dem Boden handelt es sich um mittleren Podsol. Im nordöstlichen Teil finden sich von Podsol unterlagerte Plaggenesche.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NiBIS-Kartenserver des LBEG mit 7,5-10,0 mNHN angegeben bei einer Geländeoberkante von 15,0 bis 18,0 m NHN.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass von den versiegelten Freiflächen ablaufende Regenwasser auf den Grundflächen in Mulden oder flächig zu versickern. Das von baulichen Anlagen ablaufende Wasser soll ebenfalls versickert werden. Entsprechende Nachweise werden erforderlichenfalls geführt.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet / Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

Altlasten/Altablagerungen

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle 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 keine Altlasten bekannt.

Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben wird Rasenfläche und Grünland in Spielplatz-, Frei- und Baufläche umgewandelt und in Teilen durch Stellflächen und bauliche Anlagen versiegelt bzw. teilversiegelt. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und nachgewiesen.

Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes sowie der anthropogen geprägten Umgebung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit lokalen Untersuchungen für nicht zwingend erforderlich gehalten. Es werden jedoch Aussagen zum Artenschutz getroffen.

6. Weiteres Verfahren

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

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

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

Esterwegen, 04.04.2024

Anlagen:

- Anlage 1) Übersichtskarte Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 73 „Am Dorfplatz“
- Anlage 2) Planskizze Vorentwurf Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 73 „Am Dorfplatz“