

GEMEINDE ESTERWEGEN

Landkreis Emsland

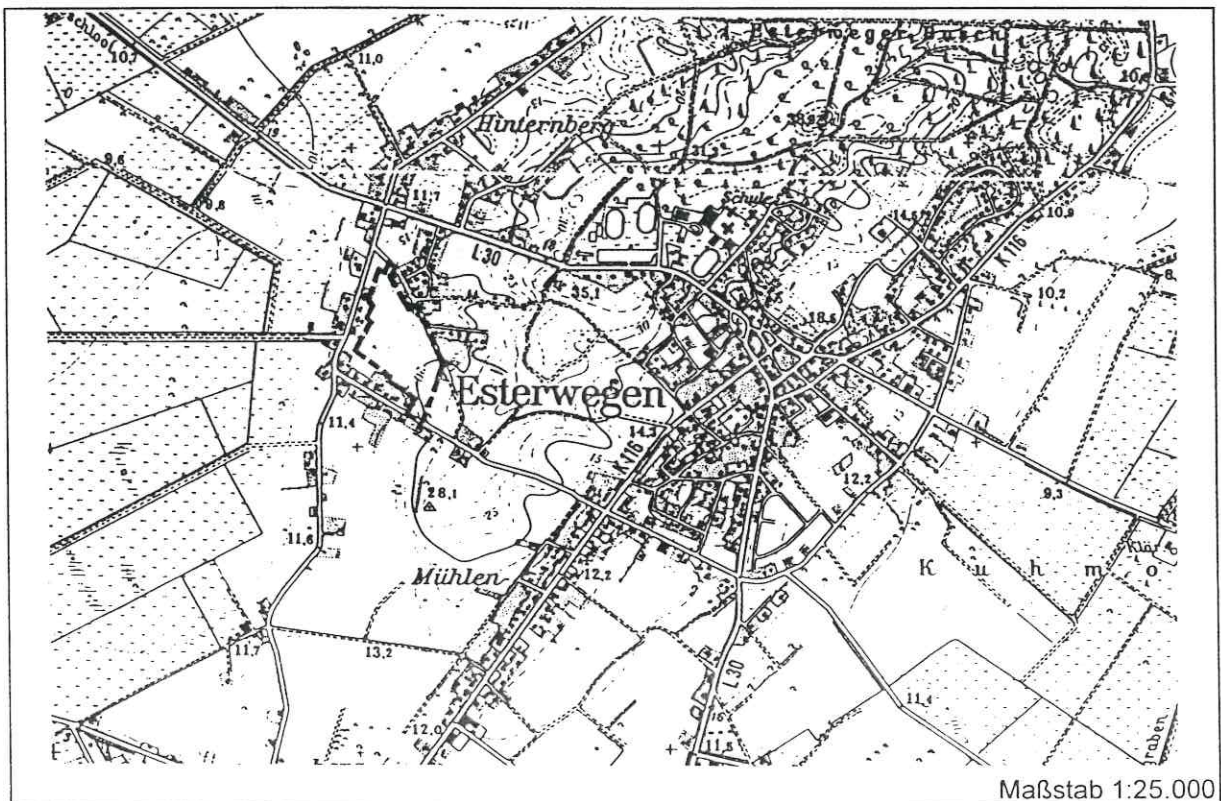
Bebauungsplan Nr.33

"Nördlich Mühlenweg"

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

- Begründung -

Übersichtsplan



Stand: 20.07.1999

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

Gliederung:	Seite
A. VORBEMERKUNGEN	3
1. Planaufstellung	3
2. Anlaß und Ziel der Planung	3
B. RAHMENBEDINGUNGEN	3
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde	4
C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE	5
1. Naturräumliche Gegebenheiten	5
2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur	7
D. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	8
1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	
2. Belange von Natur und Landschaft	9
3. Belange der Wasserwirtschaft	12
4. Belange der Landwirtschaft	12
5. Belange der archäologischen Denkmalpflege	13
E INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	15
3. Verkehrserschließung	16
4. Grünflächen	18
5. Ver- und Entsorgung	18
6. Hinweise	20
7. Städtebauliche Übersichtsdaten	20
8. Kosten der Durchführung	20
9. Daten zum Verfahrensverlauf	21

A. VORBEMERKUNGEN

1. Planaufstellung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Nördlich Mühlenweg" der Gemeinde Esterwegen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 18.05.1998 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

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

Die Samtgemeinde Nordhümmling führt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen sowie die Auswahlkriterien zur Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang konkretisiert. Auf eine Wiederholung der Ausführungen wird an dieser Stelle verzichtet.

B. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen den Straßen "In den Dillen", "Hinterm Berg links" und dem "Mühlenweg". Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,39 ha.

Von der Planung betroffen sind die Flächen zwischen der nördlichen Grenze der bestehenden Bebauung am Mühlenweg (Südgrenze), der östlichen Grenze der bestehenden Bebauung an der Straße Hinterm Berg links (Westgrenze) und der südlichen Grenze der Straße In den Dillen bzw. der südlichen Grenze der bestehenden Bebauung an der Straße In den Dillen. (Nordgrenze). Die östliche Grenze wird durch die westliche Grenze des Flurstückes 24/2 (Flur 40, Gemarkung Esterwegen) gebildet.

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

2. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Teil II (zeichnerische Darstellungen und Beikarten) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 wird der Planbereich ohne eine besondere Funktionszuweisung dargestellt, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar.

3. Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

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

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hiervon ausgenommen sind der nördliche Teilbereich und ein Streifen nördlich des Mühlenweges die als Wohnbauflächen dargestellt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Norden und Nordosten weitere Wohnbauflächen an. Die in den anderen Richtungen angrenzenden Bereiche werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Geltungsbereich bestehen keine Bebauungspläne oder Satzungen gemäß §§ 34, 35 BauGB der Gemeinde Esterwegen. Außerhalb schließt sich unmittelbar nördlich der Bebauungsplan Nr. 2/II "In den Dillen" an, der im wesentlichen Wohngebiete festsetzt. Westlich und südlich des Geltungsbereiches schließt sich entlang der Straße Hinterm Berg links und dem Mühlenweg entsprechend der bestehenden Besiedlung ein Bereich gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB an. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig Siedlungsbereiche umgeben.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da in diesem Bebauungsplan im wesentlichen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zwingende Voraussetzung dieses Bebauungsplanes. Die Samtgemeinde Nordhümmling führt daher ein Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, dessen Abwicklung parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt und die vor dem Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wirksam werden soll.

C. ERGEBNISSE DER BESTANDSANALYSE

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumliche Gliederung

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

Arten und Lebensgemeinschaften

- Biotoptypen²

Die Bestandsaufnahme wurde im Januar 1999 durchgeführt.

Acker

Fast das gesamte Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Eine Ackerwildkrautflora bzw. Ackerrandstreifen wurden nicht festgestellt. Lediglich in Randbereichen von Wegen konnten sich schmale Ruderalsäume mit Gräsern entwickeln.

Gehölzstrukturen / Einzelbäume

Das Plangebiet ist weitgehend gehölzfrei. Es sind zwei jüngere Bäume (Stieleiche, 20 bis 30 cm Stammdurchmesser in ca. 1 m Höhe) am westlichen Rand des Gebietes vorhanden. Am südlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich eine Strauch-Baum-Hecke u. a. mit Stieleiche, Ahorn und Schwarzem Holunder. Am südöstlichen Rand ist eine Strauchhecke vorwiegend aus Brombeeren und Weidenarten vorhanden.

Am Mühlenweg (beim südöstlichen Teil des Plangebietes) steht eine mehrstämmige Eiche (vier Stämme von jeweils ca. 25 cm Stammdurchmesser). In dem Plangebiet benachbarten Gärten am Mühlenweg befinden sich teilweise alte Eichen und alte Obstbäume.

Sonstiges

Im Plangebiet ist auf einer Rasenfläche ein Spiel-/Bolzplatz angelegt. Die an das Plangebiet angrenzenden Gärten sind als Ziergärten gestaltet. An der Straße Hinterm Berg links sind einige Flächen (Baulücken) als artenarmes Grünland bzw. Rasen ausgeprägt.

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

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

- Fauna

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

Landschaftsbild

Der Planungsraum wird in starkem Maße durch die Lage am Hang geprägt. Die außerhalb des Plangebietes auf dem Kamm stehenden, wegbegleitenden Gehölze sind sehr markante Blickpunkte im Gebiet. Nach Westen fällt der Blick auf die die Geestinsel umgebende ebene Moorlandschaft.

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

Boden

Der Boden des Plangebietes ist als Esch über Podsol anzusprechen. Der Eschboden ist ca. 40 bis 80 cm mächtig. Die Bodenart ist feinsandiger Mittelsand. Der mittlere Grundwasserstand liegt über 200 cm unter Geländeoberkante. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand z.T. über Flugsand, meist über glazifluvialen Sand³.

Unter Berücksichtigung der Bodentypen wird die Tragfähigkeit des Baugrundes mit gut angegeben, mit guten Gründungsmöglichkeiten, sehr guter Wasserdurchlässigkeit und geringer Frostempfindlichkeit⁴.

Grundwasser

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberfläche an. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptstockwerk gegenüber Stoffeinträgen ist entsprechend der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung gering. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 200-300 mm/Jahr⁵.

Klima

Aufgrund der Nähe zur Nordsee weist das Klima deutliche atlantische Züge auf mit kühleren Sommern und milderem Winter als im Binnenland und mit gedämpftem Jahres- und Tagesgang der Temperaturen⁶.

Durch die Lage am Hang bildet sich ein besonderes Lokalklima heraus. Die Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der Geländeneigung fließt diese kalte Luft ins Tal.

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

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

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

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

Zusammenfassende Bewertung

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie⁷ wird die Bedeutung der vorgefundenen Schutzgüter für den Naturschutz bewertet.

Schutzgut	Bedeutung für den Naturschutz	Flächenanteil im Plangebiet
Arten und Lebensgemeinschaften	Acker: gering; Gehölze: mittel; Spielplatz: gering	hoch; gering; gering
Landschaftsbild	mittel	Gesamtfläche
Boden	mittel	Gesamtfläche
Wasserhaushalt	mittel	Gesamtfläche
Lokalklima	mittel	Gesamtfläche

2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Realnutzung

Wie dem vorstehenden Kapitel bereits entnommen werden kann, wird der Geltungsbereich derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Siedlungsnutzungen, mit Ausnahme eines als Spielplatz genutzten Bereiches im Nordwesten, sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes sind in nördlicher Richtung von der Straße In den Dillen bis zur Hauptstraße (L 30) Siedlungslagen vorhanden, die im wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt werden. Westlich und südlich des Plangebietes bestehen beidseitig der Straße Hinterm Berg links und dem Mühlenweg Siedlungslagen, die im wesentlichen durch Wohnnutzungen bestimmt werden. Die in diesem Bereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen sind überwiegend aufgegeben worden und werden derzeit nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Auf einzelnen Hofstellen besteht noch eine Nebenerwerbswirtschaft, die jedoch ohne nennenswerte Tierhaltung betrieben wird. Die nächstgelegenen wirtschaftenden Betriebe liegen südöstlich des Plangebietes im Schnittpunkt des Mühlenweg mit dem Hohlweg (Entfernung minimal 190 m), bzw. nordöstlich unmittelbar südlich der Hauptstraße (L 30) (Entfernung minimal 210 m). Die Immissionsradien beider Betriebe liegen nach vorliegenden Erkenntnissen deutlich außerhalb des Geltungsbereiches, so daß sich im Hinblick auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe keine Nutzungskonflikte ergeben.

⁷ Breuer, W (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. INN 1/94

Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aktuell keine Verkehrsinfrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes kann jedoch über das angrenzende Straßensystem sichergestellt werden. Dazu besteht mit dem Mühlenweg eine direkte Anbindung in östliche Richtung ins Zentrum der Gemeinde (Versorgungsschwerpunkt). Auch über die Straßen In den Dillen und Hinterm Berg links kann das Zentrum der Gemeinde unter Nutzung der Hauptstraße (L 30) erreicht werden. Über die L 30 ist das Plangebiet zudem an das überörtliche Netz (Bundesstraße 401) angebunden.

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

D. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zu Änderungen der Planinhalte geführt haben. Die vorgebrachten Hinweise, insbesondere der Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind redaktionell in den Planunterlagen ergänzt worden.

2. Belange von Natur und Landschaft

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Vorhandene Vegetation und der Lebensraum für die bodenlebende Fauna entfällt. Die Ackerflächen gehen als Nahrungsraum für die örtliche Avifauna verloren. Aufgrund der Versiegelung liegt hier eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

Landschaftsbild

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch das Siedlungsgebiet komplett überformt. Die Eigenart des Gebietes wird durch den Ersatz der historischen Ackernutzung durch Siedlungsgebiet zerstört. Die landschaftsprägende Wirkung der einzelnen Gehölze geht verloren. Auch hier ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Boden

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

Wasserhaushalt

Das anfallende Niederschlagswasser soll von den Grundstücken über Rohrleitungen in das westlich der Straße Hinterm Berg links geplante Regenrückhaltebecken geleitet werden, wo es in Teilen versickert.

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

Klima / Lokalklima

Das Plangebiet kann die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nicht mehr erfüllen. Die Versiegelung bewirkt eine Herabsetzung der Verdunstungsrate. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der versiegelten Bereiche.

Ziele des Naturschutzes

Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Aus landesweiter Sicht kommt in dieser Region dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes eine vorrangige Bedeutung zu. Diese Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile sollen ihren Schwerpunkt u. a. in der Regeneration von Hochmooren haben.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet der naturräumlichen Einheit "Emsländische Küstenkanalmoore" zu. Bestimmende Elemente sind Resthochmoore und unter menschlichem Einfluß veränderte Hochmoorstandorte. Diese Biotoptypen kommen im Plangebiet nicht vor. Als Leitbild für die Ortslage Esterwegen wird eine Durch- und Eingrünung formuliert. Der Ort soll von großen Grünlandgebieten umgeben sein.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Boden und Wasserhaushalt) können grundsätzlich durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades vermieden bzw. minimiert werden. Hier wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, d. h. eine Versiegelung von insgesamt 45 % der Wohnbauflächen ist zulässig.

Parkplätze und Fußwege sollten in wasserdurchlässigen Befestigungsarten angelegt werden, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.

Um die Veränderungen des Kleinklimas zu minimieren, wird das Wohngebiet durch den relativ hohen Anteil an privaten Hausgärten ausreichend durchgrünt.

Maßnahmen zur Kompensation

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. Textliche Festsetzung § 4). Geeignete Arten sind Stieleiche, Ahorn, Weide oder hochstämmige Obstbäume.

Nachfolgend wird der Zustand der Biotoptypen auf der betroffenen Fläche vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung der Planinhalte verglichen. Hier findet das Modell des Niedersächsischen Städtetages Anwendung⁸.

Bestand

Biotoptyp	Größe (qm)	Wertstufe	Wertpunkte
Acker	63.750	1	63.750
Hecke	150	3	450
Summe	63.900		64.200

Planung

Nutzung	Größe (qm)	Wertstufe	Wertpunkte
WA 53.100 qm			
versiegelt (45 %)	23.900	0	0
Gärten (55 %)	29.200	1	29.200
Verkehrsfläche: 9.200 qm			
versiegelt	7.800	0	0
Verkehrsgrün	1.400	1	1.400
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.600	1	1.600
Summe	63.900		32.200

Die Bilanzierung ergibt ein verbleibendes Defizit 32.000 Wertpunkten.

Die entfallenden Gehölze (Hecke im Südosten, zwei Stieleichen im Westen) werden durch Neupflanzungen im Straßenseitenraum ersetzt. Ausgehend von einer Ersatzpflanzung pro 10 cm Stammdurchmesser sind 4 neue Stieleichen zu setzen und im Ersatz 1 : 1 70 m Hecke anzulegen. Weiterhin ist das rechnerische Defizit auszugleichen.

In der 37. Flächennutzungsplanänderung hat die Samtgemeinde Nordhümmling das Naturschutzgebiet "Melmmoor-Kuhdammoor" als Poolfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Schutzziel ist die Erhaltung bzw. Entwicklung von Hochmoorgrünland mit entsprechender Vegetation und Lebensraum für die naturraumtypische Avifauna.

Die Bestandsaufnahme des Landkreises Emsland hat ergeben, daß eine Reihe von Flächen im Natursschutzgebiet ackerbaulich genutzt werden, wie es als ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Die Samtgemeinde Nordhümmling formuliert in der 37. Flächennutzungsplanänderung, daß die festgestellten Ackerflächen in extensiv zu nutzendes Grünland zu überführen sind und dadurch Kompensationsanforderungen aus der Bauleitplanung abgelöst werden.

Diese Maßnahme ist auch grundsätzlich geeignet, die durch das vorliegende Vorhaben entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren.

Folgende Flächen werden dazu in das Verfahren eingestellt. Es handelt sich um Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstücks 16, der Flur 19 in der Gemarkung Esterwegen (Gesamtgröße 1,2650 ha,

⁸ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Acker auf 0,9 ha, davon noch zur Verfügung stehend 0,53 ha) und eines Privatgrundstücks in der Gemarkung Bockhorst: Flurstück 2264/11, Flur 16 (Gesamtgröße 5,607 ha, Acker auf 2,00 ha). Von dieser Fläche werden 1,07 ha in Anspruch genommen, so daß 0,93 ha für weitere Verfahren verbleiben. Die Lage der Flächen kann dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden. Detaillierte Darstellungen finden sich im Anhang der Begründung.

Gemäß § 1 a (3) BauGB sind die naturschutzfachlichen Kompensationsflächen durch die Gemeinde zu sichern. Hierzu stehen grundsätzlich drei Alternativen zur Verfügung. Die Fläche auf dem Flurstück 16 befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist damit ausreichend gesichert. Für die Fläche in der Gemarkung Bockhorst hat die Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer abgeschlossen, mit der ebenfalls die erforderliche Absicherung gewährleistet ist.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit der vorliegenden Planung insgesamt ausreichend Rechnung getragen.

3. Belange der Wasserwirtschaft

Um die Belange der Wasserwirtschaft ausreichend zu berücksichtigen, hat die Gemeinde im Vorfeld der Planung erste Überlegungen zur Oberflächenentwässerung des Baugebietes und der umgebenden bereits besiedelten Bereiche erstellt. Danach soll das anfallende Oberflächenwasser in ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes, bzw. westlich der Straße Hinterm Berg links abgegeben werden. Teile des anfallenden Wassers werden in dem Becken versickern, die anderen Teile werden kontrolliert an den Vorfluter abgegeben.

4. Belange der Landwirtschaft

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

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

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Viehbeständen in minimalen Entfernungen von 190 m bzw. 210 m. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Immissionsradien der Betriebe ermittelt. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches, so daß das geplante Wohngebiete nicht durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt wird.

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

5. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Weser-Ems hat aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, daß das Plangebiet teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftuges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind grundsätzlich Bodendenkmale im Sinne des NDSchG.

Einer Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes ist daher nur möglich, wenn die Planung und Durchführung aller notwendigen Erdarbeiten in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland erfolgen. Im Vorfeld der Bebauung sollten eine archäologische Überprüfung und gegebenenfalls fachgerechte Ausgrabung auf dem Gelände durchgeführt werden, zum Beispiel im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Die Auflagen für die einzelnen Bauvorhaben sind abhängig von diesem Untersuchungsergebnis. Der Abtrag des Mutterbodens ist in Absprache und nach den Maßgaben der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises vorzunehmen: Landkreis Emsland, Untere Denkmalschutzbehörde, Frau Dr. Kaltoven, Postfach 1562, 49705 Meppen, 05931/44-103 oder 44-421.

E. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

- Es wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die hierdurch ermöglichte Überbaubarkeit der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO ausreichend, um bei der angestrebten Grundstücksgröße von ca. 600 - 700 qm die erforderlichen Baulichkeiten zu realisieren.
- Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung und der bestehenden Nachfragen vorrangig Bauland für Familieneigenheime zur Verfügung stellen. Diese Strukturen werden im ländlichen Raum typischerweise als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser erstellt. Verdichtete Bauformen, d.h. Reihenhäuser oder Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind dabei eher die Ausnahme. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Strukturen auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu sichern, um damit unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart der Siedlungslage zu verhindern. Die Realisierung von stärker verdichteten Siedlungsbereichen soll im Bedarfsfall anderen Standorten vorbehalten bleiben.

Daher werden im Bebauungsplan im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zusätzlich städtebaulich zu sichern, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB reglementiert. Entsprechend der textlichen Festsetzung § 5 sind in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 1 Wohnung je 300 qm Grundstücksfläche zulässig. Bei einer angestrebten Grundstücksgröße von 600-700 qm wird damit sichergestellt, daß maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude verwirklicht werden können.

- Die Anzahl der Vollgeschoße wird in den Baugebieten entsprechend des angestrebten städtebaulichen Zieles und der umgebenden Siedlungsstrukturen auf eins festgesetzt.

Zusätzlich wird zur Gewährleistung einer möglichst harmonischen Gestaltung des Siedlungsbildes festgesetzt, daß die Fußbodenhöhe des jeweiligen Wohngebäudes höchstens 0,5 m oberhalb der nächsten Erschließungsstraßenfahrbahn der fertig ausgebauten Straße liegen darf (textliche Festsetzung § 3).

Die überbaubaren Flächen sind für eine flexible bauliche Nutzung großzügig dimensioniert mit Abständen von in der Regel drei bis fünf Metern von der nächsten Nutzung. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, offene Garagen und Nebengebäude zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig (textliche Festsetzung § 2). Damit sollen zum einen das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Straßenraumes positiv unterstützt werden und zum anderen sollen diese Flächen als zusammenhängende Garten- oder Vorgartenbereiche entwickelt werden (Schaffung einer weitestgehend zusammenhängenden Grünfläche). Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls festgesetzt, daß je Baugrundstück lediglich eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig ist (textliche Festsetzung § 6). Auch diese Festsetzung hat das Ziel möglichst große unversiegelte Vorgartenbereiche zu erhalten.

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

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Esterwegen sollen "Neubaugebiete", die sich in bestehende Siedlungsstrukturen einfügen, einige wichtige, grundsätzliche und mittlerweile - gemessen an den Erscheinungsbildern neuerer Wohnsiedlungsbereiche - ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Im konkreten Fall sind die Gestaltsmerkmale aus den unmittelbar umgebenden Strukturen abgeleitet worden, die sich einerseits aus historischen Hoflagen und andererseits älteren Wohnsiedlungslagen zusammensetzen. Diesen Siedlungsstrukturen sind insbesondere die gestalterischen Merkmale der Dachform, sowie der Farbgebung der Dächer und der Außenwände gemeinsam. Hiervon abweichende Farbgebungen sind nur bei einzelnen wenigen Gebäuden jüngeren Ursprungs feststellbar.

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

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

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

zu § 1

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

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 32 Grad und 50 Grad liegen, damit die gestalterische Kontinuität auch weiterhin fortgesetzt wird. Gerade in den örtlichen Siedlungsrandbereichen soll die besonders nach außerorts wirkende Dachlandschaft, die in der Regel durch einheimische Bäume und Sträucher eingebunden ist, als eines der ortsbildprägenden Siedlungsstrukturelemente erhalten werden. Damit dieser gestalterische und

städtebaulich beabsichtigte Erlebnisaspekt umgesetzt werden kann, wird der ortsüblich vorhandene Dachneigungsbereich festgesetzt. Eine ausreichende Ansichtsfläche der Dächer ist somit gewährleistet.

Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, etc. und Dächer von Hauptgebäuden, soweit sie unter ökologischen Gesichtspunkten gebaut werden sollen. Dazu gehören Dächer, die zu mindestens 80 % begrünt werden sollen. Die Ausnahme ist erforderlich, da eine angemessene und der üblichen Bauweise entsprechende Errichtung dieser Anlagen nach den genannten örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung z.B. der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen der NBauO (Grenzbebauung) nur unter erschwerten Bedingungen realisierbar erscheint bzw. gänzlich ausgeschlossen würde.

zu §§ 2 und 3

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

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

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

zu § 4

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

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

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

3. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße "In den Dillen" im Norden und den "Mühlenweg" im Süden bereits sichergestellt.

Zur inneren Erschließung werden im Bebauungsplan die Planstraßen A-C als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Planstraße A, die das Baugebiet im Süden an den Mühlenweg anschließt, verläuft in Südost-Nordwest-Richtung, parallel zur Straße In den Dillen und bildet die Haupteerschließungsachse des Baugebietes. Im südlichen Eingangsbereich verläuft

die Planstraße unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches. Die Lage der Straße ist dabei so angeordnet, daß hierüber zukünftig auch die Erschließung der östlich angrenzenden möglichen Bauflächen erfolgen könnte. Damit kommt diesem Teilstück der Straße im Erschließungssystem eine besondere Bedeutung zu. Dieser Funktion Rechnung tragend ist im Eingangsbereich der Straße eine Platzsituation organisiert worden, über die zum einen die Verteilerfunktion organisiert werden kann und die zum anderen einen markanten Eingangspunkt in das Plangebiet darstellt. Darüber hinaus werden durch den Platz die Verkehre frühzeitig beruhigt und auf eine einem Wohngebiet angemessene Geschwindigkeit reduziert. Dieses erscheint vor dem Hintergrund der Verkehrsführung der Zubringerstraße Mühlenweg, die aufgrund ihrer gradlinigen Erstreckung höhere Geschwindigkeiten ermöglicht, besonders sinnvoll. Im Zentrum des kleinen Platzes sollen mehrere hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die der Verkehr herumgeführt wird.

Die Planstraße A endet im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit einer Wendeanlage. Für den fußläufigen und den Radverkehr wird die Erschließungsachse bis zur Straße In den Dillen fortgesetzt, so daß für diese Verkehrsteilnehmer eine durchgängige Erschließung des Baugebietes gewährleistet ist. Die Planstraße A wird neben dem Anschluß an den Mühlenweg zusätzlich an zwei Punkten an die Straße In den Dillen angebunden. Die nördliche Anbindung erfolgt durch einen Teilabschnitt der Planstraße C gegenüber einer bestehenden Straßeneinmündung (nördlich des Gebäudes In den Dillen 13). Die südliche Anbindung erfolgt nördlich des bestehenden Gebäudes In den Dillen 20. Diese Straße hat für die Gesamterschließung des Baugebietes jedoch nur eine marginale Bedeutung. Die Straße dient in erster Linie zur Erschließung der südlich angrenzenden zwei Baugrundstücke und bietet darüber hinaus eine weitere Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr. Aufgrund dieser untergeordneten Bedeutung wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Die westlichen Teile des Geltungsbereiches werden durch die als Ringe parallel zur Planstraße A ausgebildeten Planstraßen B und C erschlossen.

Entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraßen werden die Verkehrsparzellen der Planstraßen auf 7 m begrenzt. Diese Breite ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau, der die bereits in der Trassierung der Straßen enthaltenden Beruhigungselemente (insbesondere Versätze) weiter unterstützen kann. Die Versorgungsunternehmen haben darauf aufmerksam gemacht, daß für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen entlang der geplanten Verkehrswege Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen sind. Für die Festlegung von Baumstandorten wird für die nachfolgende Ausbauplanung auf das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* hingewiesen.

Der Wasserbeschaffungsverband Hümmling hat im speziellen darauf hingewiesen, daß es sinnvoll ist, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig einen Streifen in einer Breite von mindestens 1 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen ist und - soweit eine Befestigung des Streifens vorgesehen ist - einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen, um die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes und die spätere Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes ordnungsgemäß durchführen zu können.

An den Straßeneinmündungen sind Sichtfelder entsprechend der jeweiligen Ausbauart der Straßen freizuhalten

4. Grünflächen

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

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

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

Die notwendige Größe des Spielplatzes ist gemäß § 3 (2) SpielplätzeG zu ermitteln. Danach muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 qm und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" hat eine Größe von ca. 1.300 qm. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch nur eine Spielplatzgröße von ca. 320 qm erforderlich, so daß unter Berücksichtigung der Mindestgröße ca. 980 qm für die Versorgung der bestehenden umgebenden Siedlungsbereiche bzw. für anderweitige grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Neben dieser öffentlichen Grünfläche wird eine weitere kleine öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich der Planstraße A festgesetzt. Die Grünfläche hat die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün. Auf der Fläche sollen hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Die Grünfläche ist dabei Teil der Platzgestaltung im Eingangsbereich zum Baugebiet.

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (private Hausgärten) in den Allgemeinen Wohngebieten bleibt weitestgehend den zukünftigen Investoren überlassen. Um jedoch ein Mindestmaß an Grünstrukturen zu sichern, die auch zur optischen Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschafts- und Siedlungsbild beitragen, ist gemäß textlicher Festsetzung § 4 pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

5. Ver- und Entsorgung

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

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

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

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung des Gebietes hat die Gemeinde Esterwegen durch das Architektur- und Ingenieurbüro Pospiech + Hunold eine "Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zur Vermeidung von Abflußschärfen" im Baugebiet "Nördlich Mühlenweg" erarbeiten lassen (Stand Mai 1999). Die Untersuchung kommt unter Punkt 2.8 Schlußbetrachtung und wasserrechtliche Belange zu dem Ergebnis, daß mit dem Bau der Regenwasserkanäle im Baugebiet einschließlich des Regenwasserrückhaltebeckens die Oberflächenentwässerung im gesamten Baugebiet "Nördlich Mühlenweg" gesichert bzw. geregelt wird.

Durch die Anlage des Rückhaltebeckens wird der erhöhte Abfluß aus den versiegelten Flächen gedrosselt in den Straßenseitengraben der L 30 eingeleitet, so daß sich Abflußverschärfungen nicht einstellen werden.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden damit ausreichend berücksichtigt. Für die erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen (Einleitung des Niederschlagswassers der Straßen in einen Vorfluter über ein Regenrückhaltebecken) wird vor Baubeginn die nach NWG erforderliche Erlaubnis und Plangenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

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

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

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

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

Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm).

Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

6. Hinweise

1. Archäologische Funde unterliegen gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer unverzüglichen Meldepflicht.
2. Zu Tage tretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat (§ 14 (2) Nieders. Denkmalschutzgesetz).
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Städtebauliche Übersichtsdaten:

Gesamte Fläche	6,39 ha
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	5,31 ha
Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	0,92 ha
öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	0,16 ha

8. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Verkehrerschließung	DM 1.000.000,-
Spielplatz	DM 50.000,-
Gesamt	DM 1.050.000,-

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

Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen sein.

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

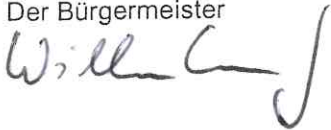
9. Daten zum Verfahrensverlauf

18.05.1998	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 33
29.05.1998	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
18.06.1998	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgeranhörung)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 18.02.1999 mit der Bitte um Stellungnahme bis 01.04.1999	
18.05.1998	Entwurfsbeschluß
18.02.1999	Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses
01.03.1999 -	
01.04.1999	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
20.07.1999	Satzungsbeschluß

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

Esterwegen, den 20.07.1999

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor



Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 „Nördlich Mühlenweg“ vom 20. Juli 1999 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Esterwegen, den 20.07.1999

Der Gemeindedirektor



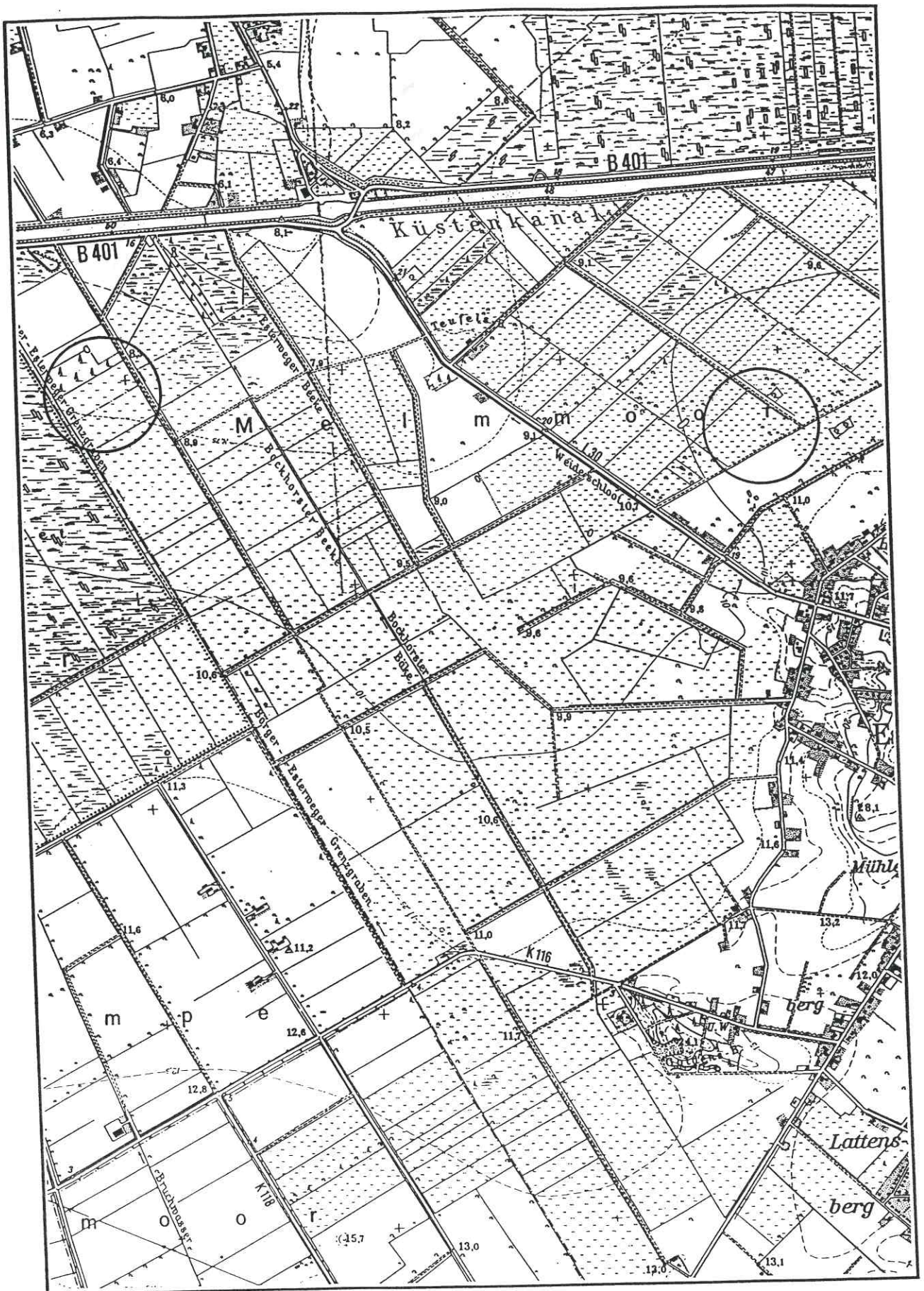


Abbildung 1: Lage der Kompensationsflächen

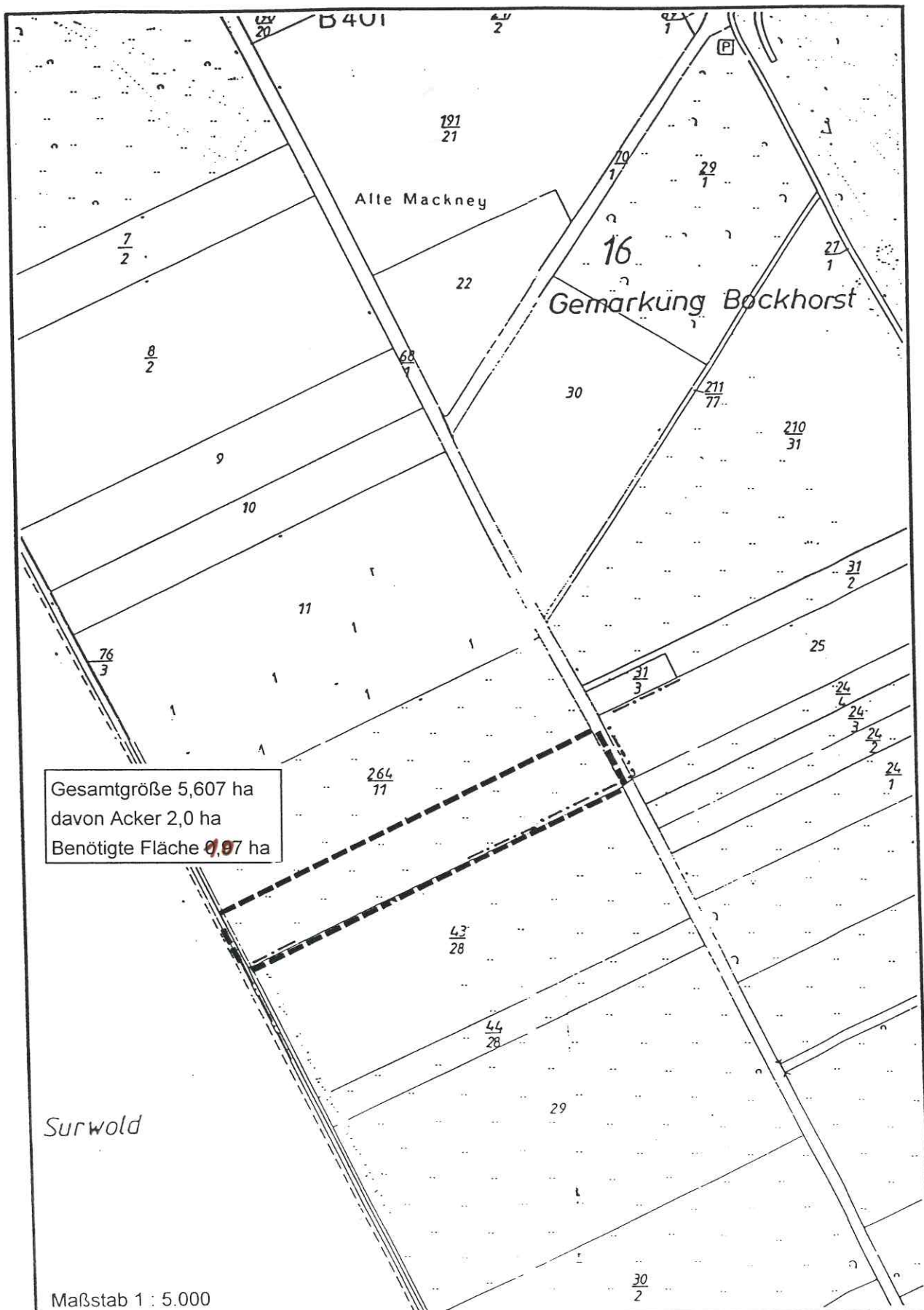


Abbildung 2a: Lage und Zuordnung der Kompensationsflächen

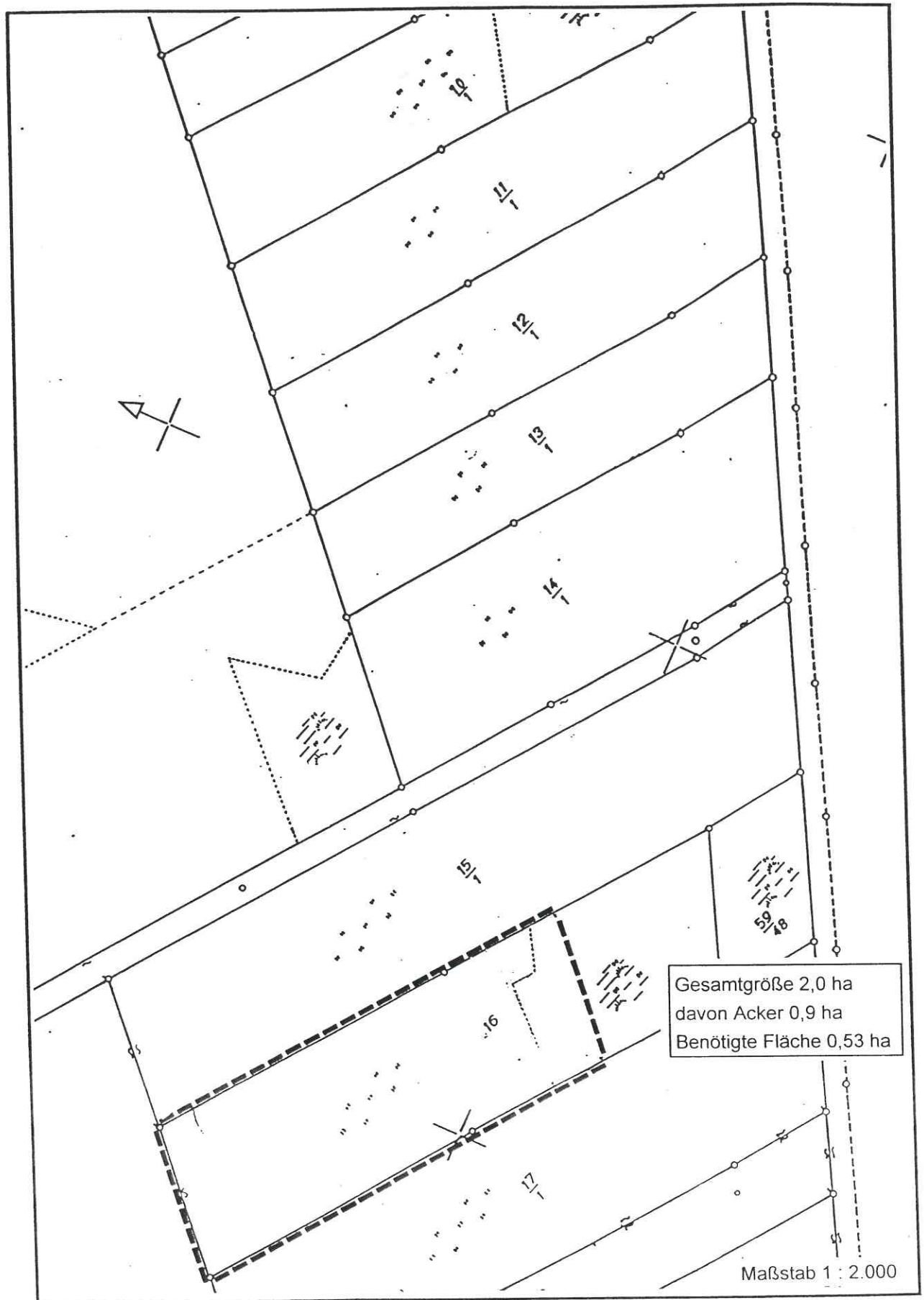
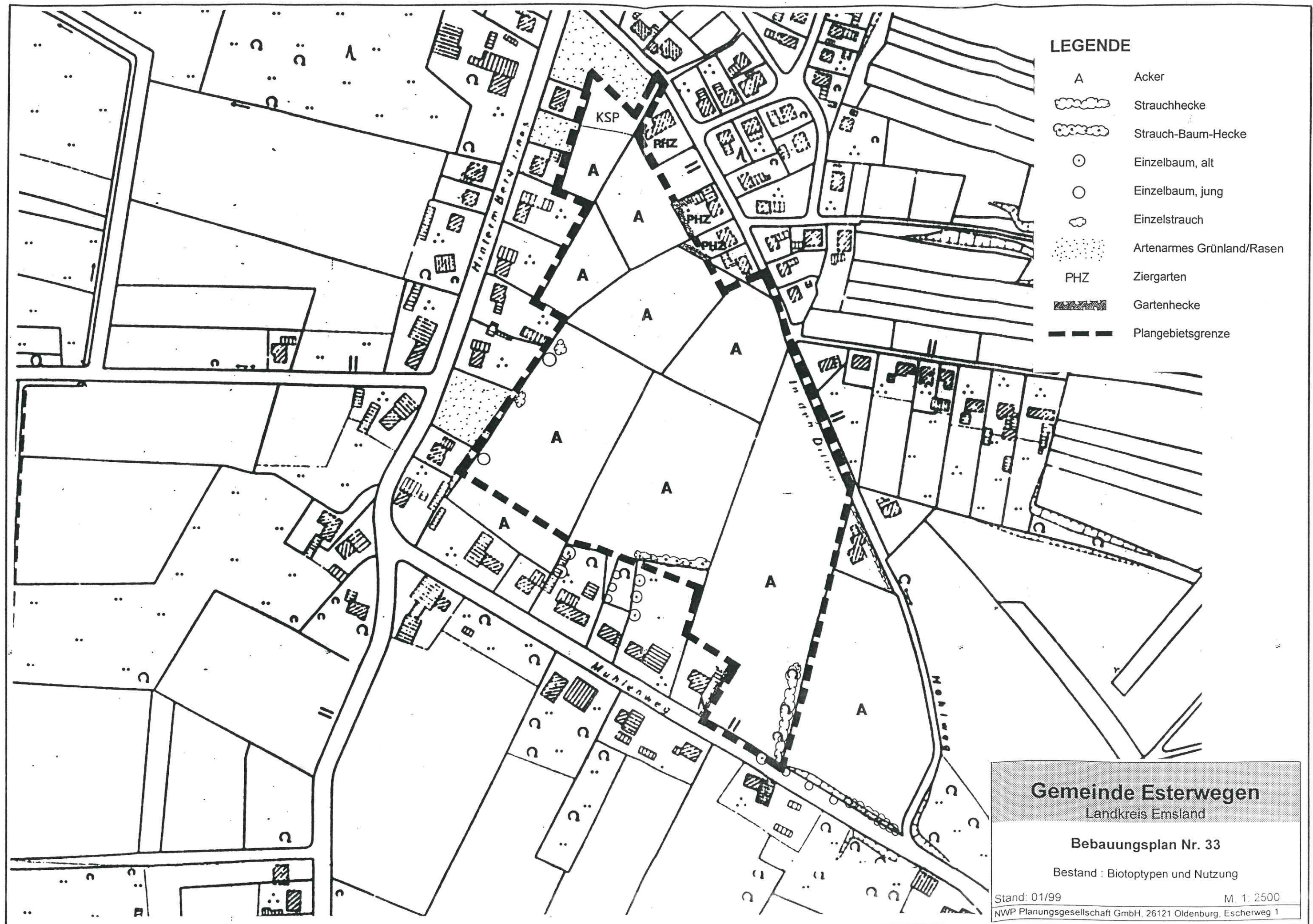


Abbildung 2b: Lage und Zuordnung der Kompensationsflächen



LEGENDE

- A Acker
-  Strauchhecke
-  Strauch-Baum-Hecke
-  Einzelbaum, alt
-  Einzelbaum, jung
-  Einzelstrauch
-  Artenarmes Grünland/Rasen
- PHZ Ziergarten
-  Gartenhecke
- Plangebietsgrenze

Gemeinde Esterwegen
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 33

Bestand : Biotypen und Nutzung

Stand: 01/99 M. 1: 2500
NWP Planungsgesellschaft GmbH, 26121 Oldenburg, Escherweg 1