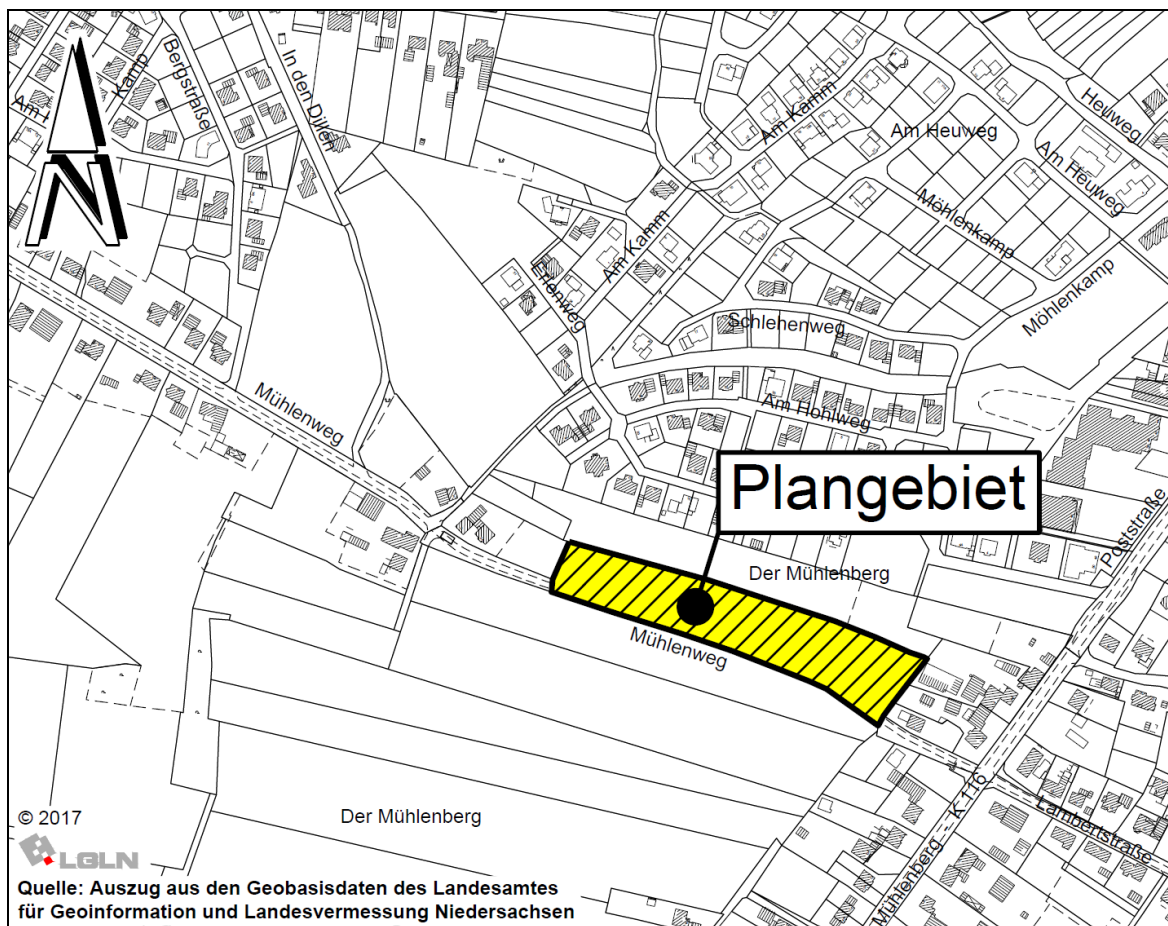


Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ mit örtlichen Bauvorschriften



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951024
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.4 GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)	9
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	11
3.6.1 Verkehrerschließung.....	11
3.6.2 Ver- und Entsorgung	11
4 UMWELTBERICHT	13
4.1 EINLEITUNG	13
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	13
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes / Fachgesetze	13
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	18
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	18
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	18
4.2.1.2 Immissionssituation.....	18
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	19
4.2.2.1 Naturraum	19
4.2.2.2 Landschaftsbild	20
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	21
4.2.2.4 Klima / Luft	22
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	22
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	24
4.3 NULLVARIANTE.....	25
4.4 PROGNOSE	25
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	25
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	25
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	26
4.4.1.3 Erholungsfunktion	27
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	27
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	27
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	27
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten	28
4.4.2.3 Klima / Luft	29
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	30
4.4.2.5 Wirkungsgefüge	33
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	33
4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kultur. Erbe	33

4.4.4	Wechselwirkungen	34
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	34
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	35
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000).....	35
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	35
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	35
4.5	MAßNAHMEN	36
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	36
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	36
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	37
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	40
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	40
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	41
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	41
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	42
4.8.1	Methodik	42
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	42
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	43
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	44
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	45
7	VERFAHREN	45
8	ANLAGEN.....	46

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich ca. 760 m südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Esterwegen (Kirche). Es liegt direkt nördlich der Straße „Mühlenweg“, zwischen der Kreisstraße 116 (Mühlenberg) im Osten und der Straße „In den Dillen“ im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Esterwegen besteht eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, auch zum Mietwohnungsbau. Dieses wird durch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreis Emsland, das 2021 aufgestellt worden ist und für die Samtgemeinde bis 2040 einen weiteren Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern und an Mehrfamilienhäusern prognostiziert, bestätigt.

Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhausbebauung anbieten könnten.

Nach dem Baulückenkataster der Gemeinde sind unbebaute Grundstücke nur noch in Privathand vorhanden, sodass diese Flächen der Gemeinde für Bauwillige nicht zur Verfügung stehen.

Die im Jahre 2021 mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 62 ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind bereits größtenteils vergeben. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage, die vorhandene Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt.

Die östlich gelegene Straße „Mühlenberg“ ist im RROP als regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ ausgewiesen.

Insgesamt ist das Grundzentrum Esterwegen u.a. als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling sind das Plangebiet und die direkt westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die südlich gelegene Fläche sowie ein Streifen von ca. 50 m Breite östlich des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Osten folgt dahinter gemischte Baufläche an der Straße „Mühlenberg“.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 69 ist unbebaut und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Mühlenweg“ von Osten nach Westen.

Nördlich angrenzend liegt eine ca. 35 m breite Ackerfläche, dahinter folgt Wohnbebauung an der Straße „Erlenweg“ (Bebauungsplan Nr. 25 „Westlich Mühlenkamp, Teil I“, 1. Änderung).

Westlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit einer größeren Gartenfläche. Dahinter folgen weitere Wohnhäuser im Außenbereich.

Südlich des Plangebietes liegen Ackerflächen.

Östlich ist gemischte Bebauung an der Straße „Mühlenberg“ vorhanden.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 4.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 4.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Mit der vorliegenden Planung soll eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Esterwegen ermöglicht und die Ortslage städtebaulich sinnvoll nach Süden erweitert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der ca. 40 m nördlich sowie östlich und westlich angrenzend vorhandenen Wohnbebauung dar. Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich daher im Wesentlichen an dem nördlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet orientieren.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet auf den Wert von 0,4 und damit auf den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert für Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung der Baugebiete gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 40 m, befindet sich ein bereits bebautes Wohngebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „westlich Mühlenkamp – Teil I“, 1. Änderung. Die Anzahl der zulässigen Geschosse in dem Baugebiet beträgt zwei Vollgeschosse. Die vorhandene Bebauung in dem Wohngebiet ist zum Teil durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Eine vergleichbare Bebauungsstruktur soll sich auch im geplanten Wohngebiet entwickeln können. Für das vorliegende Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse daher auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bauhöhe

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen endausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf im Plangebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und gleichzeitig Problemen bei der Oberflächenentwässerung vorgebeugt.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) soll im Plangebiet 7,00 m und die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) 9,50 m betragen.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31]. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge bzw. Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach soll die maximale Gebäudehöhe jedoch der zulässigen Traufhöhe von 7,00 m entsprechen, um das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Bauweise

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig sein, da auch diese Wohnform in der Gemeinde nachgefragt wird. Um jedoch diesbezüglich ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß zu erhalten, wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal vier pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen ist zusammen mit den Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung geeignet, die angestrebte Bebauung sowohl von der Nutzungsstruktur als auch vom optischen

Erscheinungsbild her zu unterstützen. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf vier Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte soll einerseits der Realisierung der genannten Ziele dienen, gleichzeitig aber auch ein Zusammenleben in einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) ermöglichen.

Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Zu den übrigen Plangebietsgrenzen und den geplanten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Pflanzstreifen“ und „Versickerungsanlage“ werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von mindestens 3 m Tiefe festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck wird am nördlichen Plangebietsrand eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Bereich sollen standortgerechte Sträucher der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste angepflanzt werden. Das entstehende Siedlungsgehölz bindet die künftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild dar und stellt gleichzeitig einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes dar. Mit dem darüber hinausgehenden Erhalt der vorhandenen Bäume im südöstlichen Bereich südlich des Mühlenwegs werden zudem auch die für das Landschaftsbild und für die Fauna des Gebietes wertvollen Strukturelemente dauerhaft in ihrem Bestand gesichert.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ am südöstlichen Rand der Plangebietsfläche dient der Errichtung einer Regenwasserversickerungsanlage und wird unter naturnahen Gesichtspunkten, entsprechend der textlichen Festsetzung, errichtet und unterhalten. Die Fläche wird mit 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt, extensiv bewirtschaftet und maximal einmal im Jahr gemäht.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes entstehen somit Gartenflächen, die ebenfalls zu einer Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt beitragen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können u.a. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, z.B. für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben.

Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Im Plangebiet wird in größerem Umfang eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die benachbarten Wohngebiete bzw. die angrenzend vorhandene Bebauung anpassen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, gelten für das Plangebiet daher die folgenden Gestaltungsfestsetzungen:

Einfriedungen

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m hergestellt werden dürfen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage. Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken an den Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen und Zufahrten ausgeschlossen.

Wenn lebende Hecken und/oder Zäune verwendet werden, die als offene blickdurchlässige Zäune aus Holz, Metall und/oder Mauerwerk gestaltet werden, sollen diese ausnahmsweise in einer Höhe von 2,00 m zulässig sein.

Dieses soll ermöglicht werden, um beispielsweise bei Eckgrundstücken eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen errichten zu können, die private Außenwohnbereiche vor fremden Einblicken und Zutritten schützt. Geschlossene blickdichte Elemente aus Kunststoff, Holz, Metall etc. sind in diesem Zusammenhang nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist Flechtmaterial, das durch die offenen Zäune geflochten wird, denn dadurch würde sich ein blickdichtes Element ergeben.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Esterwegen zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Diese Steingärten tragen dazu bei, dass der Lebensraum für Insekten und Gartenvögel abnimmt und sich die Flächen insbesondere im Sommer stark aufheizen.

Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Gartenbereiche wieder einen Beitrag zum Artenschutz und zu einem kühleren Mikroklima leisten und gleichzeitig einer Aufheizung der Siedlungsbereiche entgegengewirkt wird.

Oberflächenwasser

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll möglich sein.

Zudem sind im Übergang der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straße auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass z.B. Stellplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden. Insgesamt wird damit bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegengewirkt.

Um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auch bei Starkregenereignissen und bei höher verdichteten Flächen wie z.B. Verkehrsflächen sicherzustellen, ist im östlichen Randbereich des Plangebietes die Errichtung einer Versickerungsanlage vorgesehen.

Dieser Versickerungsanlage soll das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen zugeleitet werden.

Grundstückszu- / -abfahrten

Um einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird außerdem festgesetzt, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin versiegelte Flächen, wie Grundstückszu- / -abfahrten und Hauszugänge, eine Breite von insgesamt 6,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine möglichst großflächige Versickerung von Oberflächenwasser im Straßenseitenraum gewährleistet und die Ableitung von Regenwasser reduziert werden.

Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen deshalb ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein. Die unterirdische Verlegung mit Leitungen zur Stromversorgung, zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Im südlichen Plangebiet ist der Mühlenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Mühlenweg wird im Nordwesten durch die Straße „Hinterm Berg links“ und im Südosten durch die Straße „Mühlenberg“ flankiert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mühlenweg und hat über die Straße „Mühlenberg“ Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Esterwegen ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ mit Sitz in Werlte angeschlossen.

Das Plangebiet kann an das Leitungsnetz des o.g. Wasserverbandes angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Aufgrund der bestehenden Wasserentnahmestellen im Umfeld des Plangebiets kann eine ausreichende Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung durch die Samtgemeinde Nordhümmling vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseiti-

gung ist damit durch den Anschluss an den neu zu bauenden Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher im Plangebiet versickert werden. Die durchgeführte Bodenuntersuchung (Anlage 1) hat ergeben, dass der anstehende Boden für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet ist.

Um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auch bei Starkregenereignissen und bei höher verdichteten Flächen wie z.B. Verkehrsflächen sicherzustellen, ist im östlichen Randbereich des Plangebietes die Errichtung einer Versickerungsanlage vorgesehen.

Dieser Versickerungsanlage soll das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen zugeleitet werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind, soweit nicht bereits erfolgt, die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit sind für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt allgemein nicht zulässig. Im Plangebiet ist die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Wendeplatzes geplant. Ein Rückwärtsfahren von Entsorgungsfahrzeugen ist somit nicht erforderlich.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Mit der vorliegenden Planung soll, entsprechend den Ausführungen im Kapitel 1, eine Erweiterung der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der Ortslage Esterwegen vorgenommen und diese städtebaulich sinnvoll erweitert werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich ca. 760 m südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Esterwegen (Kirche). Es liegt direkt nördlich der Straße „Mühlenweg“, zwischen der Kreisstraße 116 (Mühlenberg) im Osten und der Straße „In den Dillen“ im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Durch die geplante Wohnnutzung wird bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der möglichen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO eine Grundfläche von ca. 4.052 qm (WA 6.753 qm x 0,6 (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung) in Anspruch genommen. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge möglich.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im geplanten Wohngebiet eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 9,50 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen im angrenzenden Siedlungsbereich. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes / Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Das NNatG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil des Naturparks „Hümmling“.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind, bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

	Allgemeines Wohngebiet
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990, zuletzt geändert durch Art. 1. V v. 4.11.2020). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet: 59/49 dB (A) tags/nachts

Landwirtschaftliche Immissionen

Für den Bereich der Landwirtschaft ist die TA-Luft anzuwenden. Die TA-Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Gewerbegebiete beträgt der Richtwert 0,15.

Im Anhang 7 - Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen - wird dargelegt, dass sich der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist in Kap. 2.3 dargelegt.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Gebiet schließt mit geringem Abstand an bebaute Bereiche an. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung bzw. Stallanlagen befindet sich direkt östlich des Plangebietes. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens erforderlich.

Aus dem Plangebiet heraus sind, aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.2.1.2 Immissionssituation

4.2.1.2.1 Verkehrsimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße „Mühlenberg“. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Abstand von ca. 85 m zu der Straße. Aufgrund dieser Entfernung ist nicht mit unzumutbaren Immissionen aufgrund von Verkehrslärm zu rechnen.

4.2.1.2.2 Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 2)

Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung befindet sich östlich direkt angrenzend zum Plangebiet. Für das Plangebiet wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen die zu erwartende Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe auf Grundlage der aktuellen TA Luft ermittelt.

Nach den Ermittlungen beträgt im südöstlichen Plangebiet die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 19 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn-/Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird überschritten.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets beträgt die Geruchsbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der TA Luft angegebene maßgebliche Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % wird eingehalten.

4.2.1.2.3 Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

4.2.1.2.4 Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

4.2.1.2.5 Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4.2.1.2.6 Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird nördlich und südlich von einer Ackerfläche eingenommen. Östlich und westlich schließt sich die vorhandene Bebauung des Mühlenwegs an. Das Plangebiet hat als offene, nicht strukturierte Fläche nur eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit der **Esterweger Geestinseln**.

Bei den Esterweger Geestinseln handelt es sich um ein Durchdringungsgebiet von Moor und Geest, geprägt von einem mannigfaltigen Wechsel von Geestinseln, Talsandplatten und Flachmooren.

Die kennzeichnenden Landschaftsgefüge sind:

1. die sandigen Grundmoräneninseln mit Resten natürlicher Stieleichen-Birkenwälder (Übergänge zu Buchen-Traubeneichenwäldern) auf mäßig bis stark

podsolierten Böden, die jedoch überwiegend lange Zeit verheidet waren und dementsprechend z.T. extreme Heidepodsole bergen. Heute vorherrschendes Ackerbauggebiet – z.T. auf alten Eschböden- und seit alters her bevorzugte Siedlungslage zwischen Mooren und Niederungen.

2. Talsandplatten mit vorwiegend vom Grundwasser beeinflussten stark podsolierten Böden und feuchten Heidepodsolen, deren natürliche feuchte Stieleichen-Birkenwälder fast vollkommen verschwunden sind und lange Zeit durch ausgedehnte Heideflächen ersetzt waren. Im Gegensatz zu den Geestinseln handelt es sich um junges Ackerbauggebiet mit zerstreuten, selten zu lockeren Ortschaften zusammengeschlossenen Einzelgehöften.

3. Flachmoore auf besonders grundwassernahen Teilen der Talsandplatten oder in schmalen Niederungen mit Erlenbruchwald-Standorten, die heute in Grünland umgewandelt sind.

4. Hochmoore, die größtenteils entwässert und kultiviert, mittlerweile unter Grünlandnutzung stehen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südwestlichen Ortslage von Esterwegen und liegt direkt nördlich der Straße „Mühlenweg“ zwischen dem „Mühlenberg (K 116) im Osten und der Straße „In den Dillen“ im Westen.

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebietsfläche wird vorrangig durch die Straße „Mühlenweg“ mit ihren ansteigenden Böschungsflächen geprägt. Auch die vorhandene Bebauung nördlich der Plangebietsfläche ist als landschaftsbildprägend zu beurteilen.

Die Plangebietsfläche selbst sowie die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche werden intensiv ackerbaulich genutzt und stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2024) als Getreideanbaufläche dar. Im südöstlichen Bereich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs einige ältere Einzelbäume in Form von Eichen, die in diesem Bereich die vorhandene Bebauung einrahmen. Auch im südöstlichen Bereich, jedoch innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, befinden sich an der südlichen Böschungsfläche Bestandsbäume, die sich aus mehreren Einzelbäumen in Form von Ahorn und Eiche zusammensetzen. Die südlich sich anschließende Fläche ist aufgrund der Höhenlage von der Straße aus nicht einsehbar und wird als Grünlandfläche intensiv genutzt.

Zwischen der Plangebietsfläche und der westlich sich anschließenden Wohnbebauung befindet sich eine Fläche, die schon seit geraumer Zeit keiner Nutzung mehr unterliegt. Auf dieser momentan noch grasreichen Fläche entwickeln sich zunehmend verschiedene Gehölze. Zurzeit ist hier der Ginster stark vertreten.

In nördliche Richtung wird das Landschaftsbild durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung entlang des Erlenweges geprägt.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf das Landschaftsbild, aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zur Ortslage, der vorhandenen intensiven Nutzung sowie der angrenzend vorhandenen Bebauung und der südlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Von besonderer Wertigkeit für das Landschaftsbild sind die drei Bestandsbäume im südöstlichen Planbereich, südlich der Straße „Mühlenweg“ und die Einzelbäume im Bereich der vorhandenen Bebauung.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im westlichen überwiegenden Bereich des Plangebietes ein mittlerer Podsol als Bodentyp vor. Im südöstlichen Plangebietsbereich ist als Bodentyp ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vorherrschend.

Der Podsol besitzt ein geringes Ertragspotenzial und ist beregnungsbedürftig. Weitere Charakteristika sind ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität und eine Auswaschgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich. Es besteht eine Erosionsgefahr durch Wind.

Der Plaggenesch ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet.

Der Plaggenesch gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung. Er besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

Der Plaggenesch ist tiefgründig humos, besitzt ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und besitzt eine hohe Auswaschungsgefährdung.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 350 – 400 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Ver-

mögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-

Buchenwald entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit einer nachhaltigen Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Esche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Winterlinde und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche intensiv genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2024) als Getreideanbaufläche dar. Die Ackerfläche des Plangebietes wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Straßenverkehrsfläche (OVS) (Mühlenweg)

Am südlichen Rand der Plangebietsfläche verläuft die Verkehrsfläche der Straße „Mühlenweg“. Diese gliedert sich in eine ca. 3 m breite bituminös befestigte Fahrbahn und straßenbegleitende Grünstreifen, die sich als grasreiche, aufsteigende Böschungsflächen darstellen. Der befestigte Teil der Straßen, als wertloses Element des Naturhaushaltes, geht mit dem **Wertfaktor 0 WF** in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein. Die beidseitigen Grünstreifen werden aufgrund der starken anthropogenen Nutzung durch den Verkehr der Straße dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

Baumgruppen (HBE)

Im südöstlichen Bereich der Plangebietsfläche befinden sich an der südlichen Böschungsfläche zwei Eichenbäume und ein Ahorn. Diese Bäume bleiben erhalten und gehen daher ohne Bewertung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Da es sich bei der Plangebietsfläche um den Teilbereich einer zusammenhängend bewirtschafteten intensiv ackerbaulich genutzten Fläche zwischen einer Straße im Süden und vorhandener Bebauung im Norden handelt, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Die intensive ackerbauliche Nutzung der Vorhabenfläche und der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche sowie die nördlich und südöstlich vorhandene Bebauung machen die Plangebietsfläche für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvögel, wie z.B. Kiebitz oder auch Feldlerche, besitzt diese Fläche aufgrund der vielfältigen Bewegungs- und Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen keine Bedeutung.

Die potenziell hier vorkommenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Ackerflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, so dass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung weder Baum- noch Strauchbestände überplant werden, kann die Artengruppe der Fledermäuse vom Vorhaben nicht betroffen sein.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Hierbei handelt es sich um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit der Anschrift „Mühlenweg 4“. Das kleine Hallenhaus aus Backstein ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454011.00014 registriert. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde keine baulichen Anlagen bekannt, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben.

Es würden keine Auswirkungen durch Bebauung auf das denkmalgeschützte Gebäude am Mühlenweg entstehen.

4.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Verkehrslärmimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße „Mühlenberg“. Wie bereits unter 4.2.1 beschrieben, liegt das Plangebiet in einem Abstand von ca. 85 m zu der Straße.

Erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund des Abstandes daher nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung befindet sich östlich direkt angrenzend zum Plangebiet. Für das Plangebiet wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen die zu erwartende Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe auf Grundlage der aktuellen TA Luft ermittelt.

Nach den Ermittlungen beträgt im südöstlichen Plangebiet die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 19 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn-/Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird überschritten. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und damit eine gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen unempfindliche Nutzung geplant.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets beträgt die Geruchsbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der TA Luft angegebene maßgebliche Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % wird eingehalten. In diesem Bereich kann daher ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte bzw. von Baumaßnahmen. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die nördlich des Plangebiets zulässigen Gebäudehöhen angepasst werden soll, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Aus dem gleichen Grund sind auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt aufgrund der überwiegenden Ackernutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

Die angrenzenden Straßen und Wege können weiterhin z.B. als Spazierwege genutzt werden.

Die Planung hat daher insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräte oder -hilfsmittel wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zur Ortslage, der vorhandenen intensiven Nutzung sowie der angrenzend vorhandenen Bebauung und der südlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die vorherrschende intensive ackerbauliche Nutzung, durch die angrenzend vorhandene Bebauung und Straßenverkehrsfläche sehr stark eingeschränkt. Wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die im südöstlichen Planbereich vorhandenen drei Bestandsbäume, die vollständig erhalten bleiben.

Die derzeitige Ackerfläche wird überwiegend als Wohngebietsfläche festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch langfristig die Bebauung des Erlenweges bis zum Mühlenweg städtebaulich sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet werden.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe der nördlich vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Mit der vorliegenden Planung wird die nördlich und südöstlich vorhandene Bebauung ergänzt, der Ortsrand in südliche Richtung bis zum Mühlenweg verschoben bzw. weitergeführt, die Bebauung hier am südwestlichen Ortsrand abgerundet und somit insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten

Fläche

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 1 ha in Anspruch genommen.

Durch die Planung wird eine Bebauung hier am südwestlichen Ortsrand von Esterwegen ermöglicht, welche die bereits vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll erweitert und abrundet.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser werden weitestgehend durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden. Das Oberflächenwasser der festgesetzten Wohngebietsfläche soll dabei auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird der entstehenden Versickerungsanlage im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche am südöstlichen Plangebietsrand zugeleitet und kann hier zentral versickern.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Mit der überwiegenden Inanspruchnahme einer heute bereits intensiv ackerbau-lich genutzten Fläche wird aber auf einen anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen, der durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist. Die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Standortes wird hierdurch vermieden.

Im Bereich des festgesetzten 3 m breiten Gehölzstreifens am nördlichen Rand der Plangebietsfläche, der mit standortgerechten, heimischen Sträuchern be-pflanzt wird sowie im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der Wohn-gebietsfläche, für die eine Gestaltung als Gartenflächen zu erwarten ist, werden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vermieden bzw. ausgeglichen. Die-se Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungs-bereiches des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nicht vollständig ausgegli-chen bzw. kompensiert werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verrin-gert.

Durch die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken bzw. im Bereich der privaten Grünfläche im südöstlichen Planbe-reich werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätz-lich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die Versicke-rung des Oberflächenwassers und dem damit verbundenen Erhalt der Grundwas-serneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann sowohl den Treibhauseffekt als auch den Klimawandel negativ be-günstigen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkun-gen auf das lokale Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Es wird jedoch zum überwiegenden Teil landwirtschaftliche Nutzflä-

che in Form intensiv genutzter Ackerfläche überplant. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Mit der Festsetzung der Bäume im südöstlichen Planbereich am südlichen Rand des Mühlenweges bleiben die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen für das Kleinklima und die Luftqualität wertvollen Elemente dauerhaft erhalten.

Durch die Neuanlage des Gehölzstreifens am nördlichen Rand des Plangebietes sowie der Pflanzung von mind. 6 hochstämmigen Bäumen im Bereich der Regenwasserversickerungsanlage wird zusätzlich auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Mit den innerhalb der Wohngebietsfläche verbleibenden Freiflächen entstehen darüber hinaus auch gärtnerisch genutzte Flächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden. Insgesamt verbleiben bei der Ausweisung der vorliegenden Wohngebietsfläche durch die Begrenzung der Versiegelung und der vorgesehenen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft.

Darüber hinaus führen die, auf externen Kompensationsflächen durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung von Ackerfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

- bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verböten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, sind die Bauflächen-vorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) durchzuführen.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen

Durch die Umnutzung der vorliegenden Plangebietsfläche zum allgemeinen Wohngebiet kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Ackerfläche nicht betroffen sein. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Lage zwischen einer Straße im Süden und vorhandener Bebauung im Norden und Südosten nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Plangebietsfläche aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der umliegend vorhandenen Bebauung sowie der angrenzend verlaufenden Erschließungsstraße durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt ist. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wiederhergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Bodenbrütern im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die nördlich unmittelbar angrenzende Fläche sowie die Flächen südlich vom „Mühlenweg“ werden, wie die Plangebietsfläche, auch intensiv ackerbaulich genutzt, sodass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Prüfung der Verbotstatbestände

Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche und der umliegenden Bebauung sowie der angrenzend verlaufenden Erschließungsstraße nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche auf der Freifläche dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden.

Erfolgen die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht intensiv genutzte Ackerfläche verloren. Durch die künftige Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird verändert und die derzeitige Ackerfläche steht nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Durch die vorgesehene Neuanlage eines Versickerungsbeckens im südöstlichen Planbereich werden erhebliche Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung vermieden. Auch durch die zu erwartende Freiflächengestaltung der nicht überbaubaren Bereiche in Form von Gartenflächen werden positive Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften erzielt. Zusammen mit der geplanten Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Gebäudehöhe der nördlich des Plangebiets vorhandenen Bebauung anpasst, werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden. Im Übrigen werden die sich ergebenden Beeinträchtigungen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird daher mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Entstehung von Wohngebäuden im Plangebiet ist kein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die geplante Nutzung verursacht daher keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Hierbei handelt es sich um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit der Anschrift „Mühlenweg 4“. Das kleine Hallenhaus aus Backstein ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454011.00014 registriert. Gemäß § 8 NDSchG

dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege wurde durch den Landkreis, untere Denkmalbehörde, mitgeteilt, dass sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

4.4.4 Wechselwirkungen

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 Kapiteln 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 eines Wohngebietes entstehen somit 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.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 NNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) durchgeführt wird, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Bei vorzeitigem Baubeginn wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes in Erweiterung der bereits bestehenden Bebauung östlich und des in ca. 50 m Abstand nördlich des Plangebiets vorhandenen Wohngebiets ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil vorliegenden Planung. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein.

Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 qm aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Bei Wohngebäuden gilt diese Regelung nach dem 31.12.2024, wobei jedoch bereits derzeit die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen ist, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können.

Zudem wird auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Verein-

heitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

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 Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus. Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung ein, die im südöstlichen Teilbereich erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten. Da in dem Bereich, in dem die Immissionswerte der TA Luft für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden ($>0,10$) eine Regenwasserversickerungsanlage geplant ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Höhe der nördlich des Plangebiets bestehenden Bebauung, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche vermieden. Mit Hilfe eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, werden Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung einen wichtigen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Über-

zeugung der Gemeinde Esterwegen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m² x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigungen setzen mit Beginn der Bauphase (Erschließungsmaßnahmen) ein. Im Rahmen der Bauphase werden die aufgeführten Biotope entsprechend ihrer künftigen Nutzung umgestaltet.

Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	10.738 qm	1 WF	10.738 WE
vorh. Straße (Mühlenweg)	2.870 qm	-	-
befestigt	1.315 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt	1.555 qm	1 WF	1.555 WE
Baumgruppen (HBE)	210 qm	-	-
Gesamtfläche:	13.608 qm		
Eingriffsflächenwert:			12.293 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dies die Anlage einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“, die Anlage eines 3 m breiten Gehölzstreifens am nördlichen Rand sowie die künftige Anlage von Gartenflächen im Bereich der unversiegelten Wohngebietsflächen.

Diesen Maßnahmen bzw. neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Mit den aufgelisteten Maßnahmen werden Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ergeben (Betriebsphase) z.T. vermeiden bzw. ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Plangebietsfläche müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.753 qm	-	-
versiegelt (60 %)	4.052 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (40 %)	2.701 qm	1 WF	2.701 WE
Straßenverkehrsfläche	3.925 qm	-	-
befestigt (80 %)	3.140 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	785 qm	1 WF	785 WE
Priv. Grünfl. "Pflanzstreifen"	664 qm	2,5 WF	1.660 WE
Priv. Grünfl. "Versickerung"	2.266 qm	2 WF	4.532 WE
Baumgruppen (HBE)	210 qm	-	-
Gesamtfläche:	13.608 qm		
Kompensationswert:			9.678 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **9.678 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**12.293 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.615 WE**, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Esterwegen ergab sich durch die Ausweisung einer Freizeitanlage mit Bogenschießplatz, Hundetrainingsplatz und Zeltplatz und die randliche Anlage von Gehölzstrukturen gemäß dem Städtetagmodell ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.477 WE (s. Anlage 4). Dieser bislang noch nicht zugeordnete und noch zur Verfügung stehende Überschuss wird zur Kompensation des im Rahmen der vorliegenden Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69 zugeordnet.

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 138 WE bleibt als vernachlässigbare Größe unberücksichtigt.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und der externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Esterwegen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A“ ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und sowohl den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB als auch dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (1) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und es sollen insbesondere die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde insbesondere die Ergänzung der nördlich des Mühlenwegs vorhandenen Wohngebiete an. Durch die Planung werden diese, wie bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, städtebaulich sinnvoll nach Süden erweitert.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet begrenzt. Dieser Wert entspricht dem nach § 17 BauNVO für das Gebiet empfohlenen Orientierungswert für Obergrenzen. Außerdem besteht die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl bei der Hinzurechnung der Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 um bis zu 50 %. Dadurch soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Damit verbleiben 40 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung z.B. als Gartenfläche, erfolgen. Zusätzlich wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der das Plangebiet aufgrund der Hanglage in Richtung Norden eingrünen soll.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ am südöstlichen Rand der Plangebietsfläche dient der Errichtung einer Regenwasserversickerungsanlage und wird unter naturnahen Gesichtspunkten unterhalten. Die Fläche wird mit 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt, extensiv bewirtschaftet und maximal einmal im Jahr gemäht.

Durch die Zuordnung eines zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschusses werden die verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft extern kompensiert.

Die Gemeinde Esterwegen ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Ausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnnutzungen in Esterwegen ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

Das Plangebiet stellt mit einer Fläche von ca. 1,4 ha eine Erweiterung der nördlich bestehenden Wohnsiedlung und der östlich angrenzenden Bebauung des Mühlenwegs dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Alternativ wäre eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs an anderer Stelle in den Außenbereich hinein möglich. Der Gemeinde stehen jedoch andere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich derzeit nicht zur Verfügung. Sie würden im Übrigen in allen Fällen ebenfalls eine Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft darstellen und somit keine die Umwelt weniger belastenden Veränderungen mit sich bringen.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung von Esterwegen.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)“ zur Anwendung.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen nach der TA Luft durchgeführt.

Eine Ermittlung von Gewerbe- oder Sportlärm war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Wie bereits unter Kapitel 4.4.3 e) beschrieben, ergab sich im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Esterwegen durch die Ausweisung einer Freizeitanlage mit Bogenschießplatz, Hundetrainingsplatz und Zeltplatz und die randliche Anlage von Gehölzstrukturen gemäß dem Städtetagmodell ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.477 WE. Dieser Überschuss wird als Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Diese Maßnahme besteht bereits seit einigen Jahren, so dass sich ein Monitoring erübrigt.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet für die Entwicklung von ca. 10 Baugrundstücken festgesetzt werden. Das Baugebiet soll die umliegend vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll ergänzen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Mit der in Anspruch genommenen Ackerfläche geht außerdem ein Nahrungsraum für die Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Im vorliegenden Fall können die Beeinträchtigungen durch geeignete bauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet z.T. gemindert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen können durch die Zuordnung eines zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschusses ausgeglichen werden.

Dem Orts- und Landschaftsbild wird in angemessener Weise durch die geplanten Höhenfestsetzungen und die Eingrünung im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze Rechnung getragen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, sofern die bestehenden Straßenbäume erhalten und weitere Bäume gepflanzt werden. Die

südlich am Rand des Mühlenwegs bestehenden Bäume werden als zu Erhalten festgesetzt. Im Bereich der Regenwasserversickerungsanlage werden mindestens 6 Bäume neu gepflanzt.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden darf. Bei vorzeitigem Baubeginn wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Errichtung von Wohnhäusern nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der Ackerfläche geht ein Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren. Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können jedoch durch die Zuordnung eines externen Kompensationsüberschusses ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet weitgehend vermieden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Lärmimmissionen, Verkehrslärmimmissionen oder Sportlärm bestehen ebenfalls nicht.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich am Mühlenweg ein Baudenkmal. Im Zuge der konkreten Anlagenplanung ist der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu wahren.

Weitere wertvolle Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Geruchstechnische Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (Bericht Nr. LG12834.3/01)
- TA Luft – Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft, 2021)
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann durch die Zuordnung eines zur Verfügung stehenden Kompensationsüberschusses ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) durchgeführt werden, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Geruchs- immissionen der Landwirtschaft oder Gewerbe-, Verkehrs- oder Sportlärm sind nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	6.753 m ²	49,63 %
Straßenverkehrsfläche, davon	3.925 m ²	28,84 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsanlage	2.266 m ²	16,65 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen	664 m ²	4,88 %
Plangebiet	13.608 m²	100 %

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Esterwegen hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 04.10.2024 bis 11.11.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht und die Bekanntmachung ins Internet eingestellt.

d) Erneute und verkürzte Veröffentlichung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 17.10.2025 im Internet veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt.

e) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.12.2025.

Esterwegen, den 26.02.2026

gez. H. Thomes
.....

Bürgermeister

gez. Jörg Schmedes
.....

Gemeindedirektor

8 Anlagen

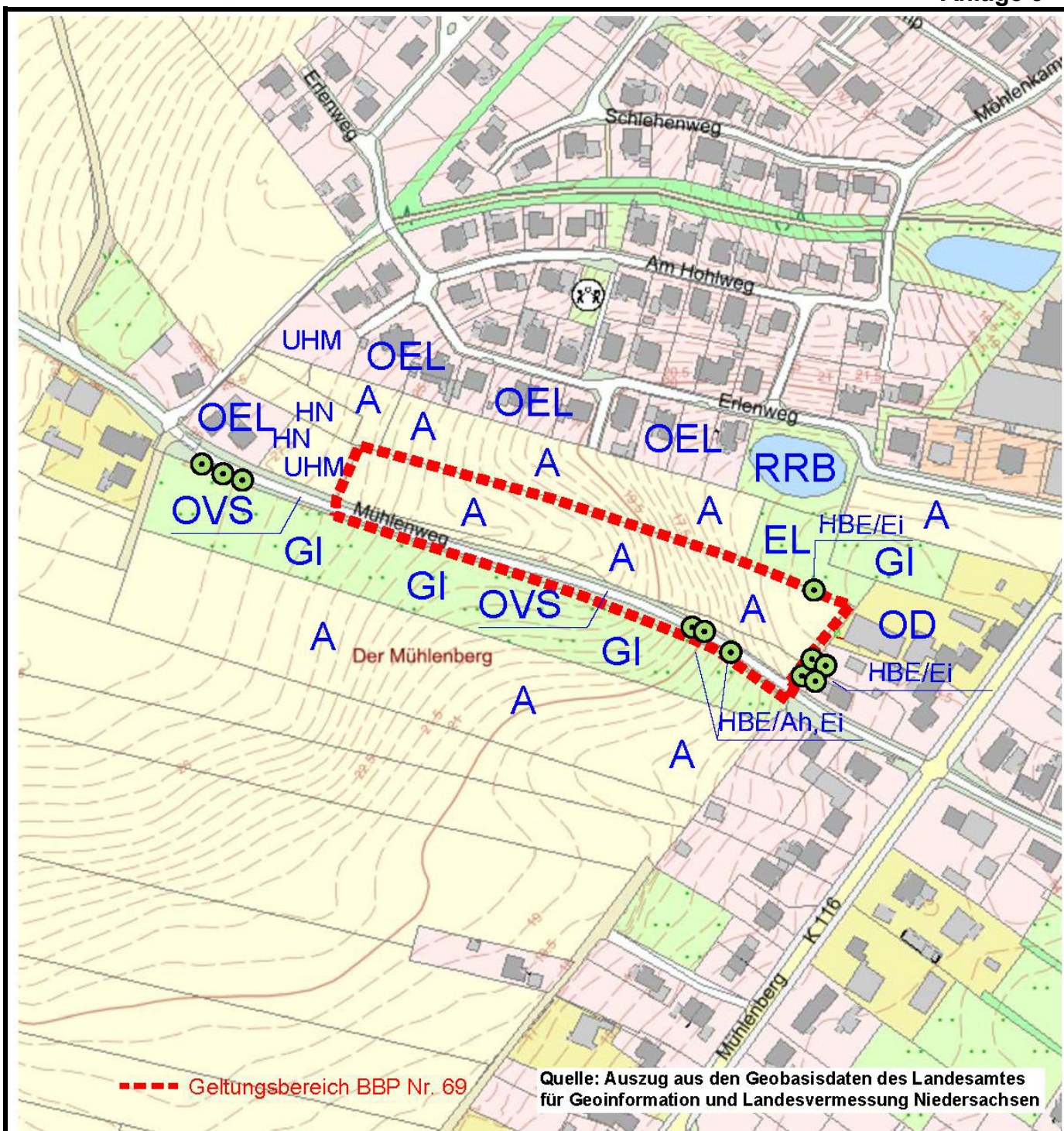
1. Untersuchung des Straßenaufbaus und der Bodenverhältnisse
2. Geruchstechnischer Bericht
3. Plangebiet – Biotoptypen
4. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich Erikasee“

**Bebauungsplan Nr. 69
der Gemeinde Esterwegen**

**Untersuchung des Straßenaufbaus und der
Bodenverhältnisse im Bereich des Mühlenweges in
Esterwegen
Projekt 6359-2023**

**Bebauungsplan Nr. 69
der Gemeinde Esterwegen**

**Geruchstechnischer Bericht
Nr. LG12834.3/01
28.02.2022**



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021)

A	Acker
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
GI	Artenarmes Intensivgrünland
HBE	Einzelbäume
HN	Naturnahes Feldgehölz
OD	landwirtschaftliche Gebäude
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straßenverkehrsfläche
RRB	Regenrückhaltebecken
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur

Hauptbestandsbildner:

Ah	Ahorn	Ei	Eiche
----	-------	----	-------

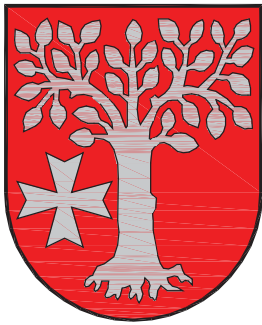
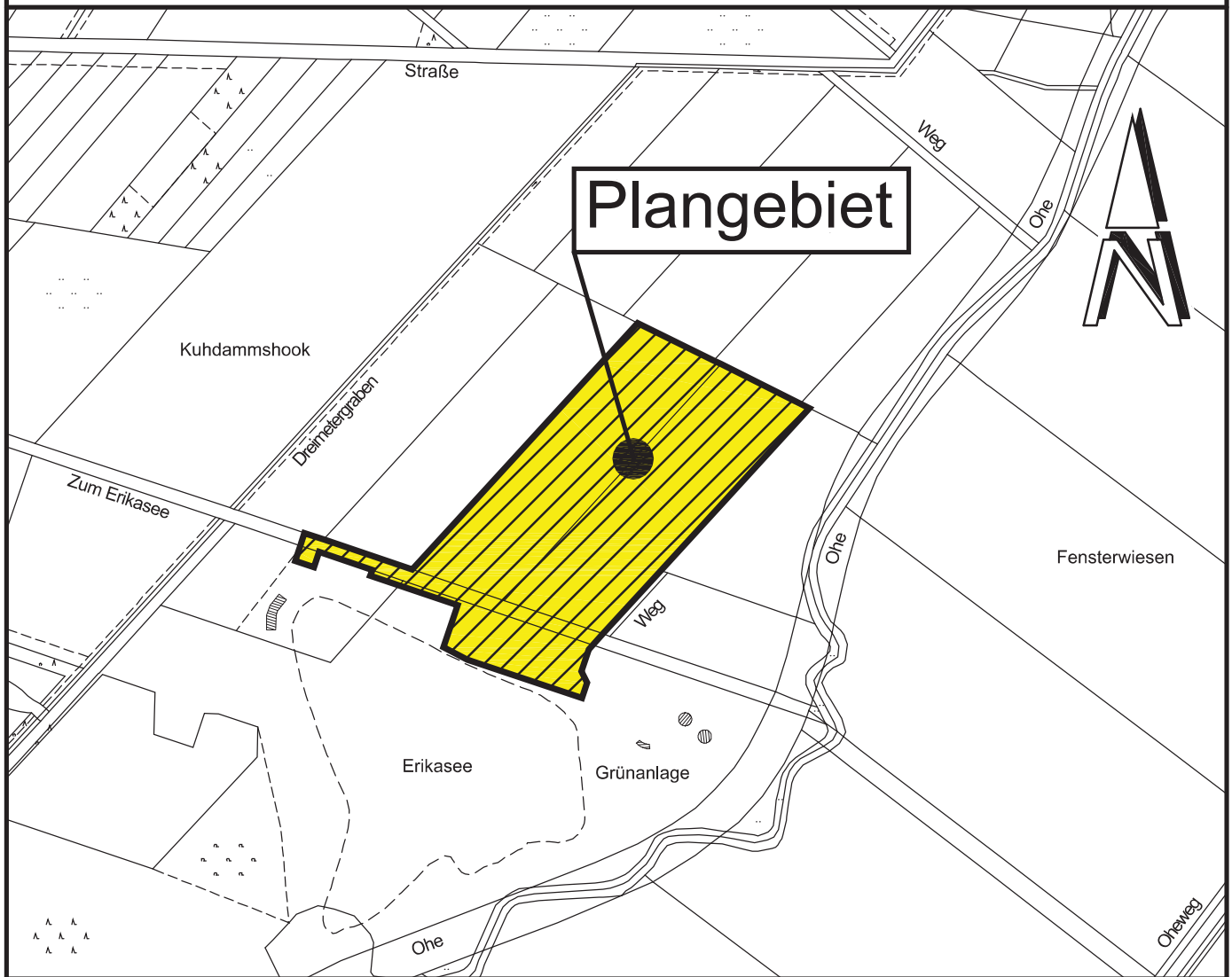
Gemeinde Esterwegen

Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A“

Plangebiet

Biotoptypen

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40
„Nördlich Erikasee“



Gemeinde Esterwegen

Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 40

" Nördlich Erikasee "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Planunterlage für einen Bebauungsplan
Geschb.Nr.: L4 - 272 / 2008
Gemarkung: Esterwegen
Flur: 59
Maßstab: 1 : 1000
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das Vermessungswesen (NVermG) vom 1. Februar 2003).



M. 1 : 1000

76

83

84

Dreimetergraben

SO 1
Bogenschießplatz
GR = 200 qm
I
siehe Textl.
Fests. 1.1.1

SO 2
Trainingsplatz für
Gebrauchshunde
siehe Textl.
Fests. 1.1.2

SO 3
Jugendzeltplatz
siehe Textl.
Fests. 1.1.3

SO 4
Kiosk
GR = 100 qm
I
siehe Textl.
Fests. 1.1.4

Wohnmobil-
stellplätze

SO 5
Minigolfplatz
GR = 150 qm
I
siehe Textl.
Fests. 1.1.5

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



SO Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)

Zweckbestimmungen:

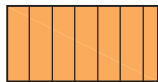
SO1 = Bogenschießplatz (mit Sanitärgebäude)

SO2 = Trainingsplatz für Gebrauchshunde

SO3 = Jugendzeltplatz

SO4 = Kiosk (mit Imbiss)

SO5 = Minigolfplatz (mit Kassengebäude und Café)



100 qm

I

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

GR Grundfläche mit Flächenangabe

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



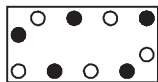
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hier:

Wohnmobilstellplätze (ca. 10 Stück)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der
Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO:

In den Sonstigen Sondergebieten 1 - 5 (SO 1 - 5) sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1):

Das Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung eines Bogenschießplatzes. Zulässig sind:

- ein Bogenschießplatz
- ein Sanitärgebäude (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes

1.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2):

Das Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung eines Trainingsplatzes für Gebrauchshunde. Zulässig sind:

- ein Trainingsplatz für Gebrauchshunde
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes

1.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3):

Das Sondergebiet 3 (SO 3) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung eines Jugendzeltplatzes zur Aufstellung von mobilen Freizeitunterkünften (Zelte und Wohnwagen). Zulässig sind:

- Standplätze für Zelte und Wohnwagen
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes

1.1.4 Sondergebiet 4 (SO 4):

Das Sondergebiet 4 (SO 4) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung eines Kioskes mit Imbiss. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung des Erholungsgebietes "Erikasee" (Kiosk)
- eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss)
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes

1.1.5 Sondergebiet 5 (SO 5):

Das Sondergebiet 5 (SO 5) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung eines Minigolfplatzes. Zulässig sind:

- ein Minigolfplatz
- ein Kassengebäude mit Café (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes

Zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche sind Anlagen, die der Zweckbestimmung des Minigolfplatzes dienen, in einer Größenordnung von maximal 20 % der Gesamtfläche des SO 5 als befestigte Fläche zulässig.

1.2 Zufahrten und Stellplätze:

Zufahrten und Stellplätze sind im SO 1, SO 2 und SO 3 in einer Größe von insgesamt maximal 1500 qm Grundfläche zulässig und dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen:

1.3.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen standortgerechten heimischen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 1,5 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste in Anteilen zu je mindestens 15 % zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	(Feldahorn)	Frangula alnus	(Faulbaum)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	Fraxinus excelsior	(Esche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pubescens	(Moorbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix spec.	(verschiedene Weiden)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

2.2 Wohnmobil-Stellplätze, KFZ-Stellplätze und Wege:

Bei der Herstellung von Wohnmobil-Stellplätzen, KFZ-Stellplätzen und Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden.

3. Hinweis:

3.1 Bodenfunde:

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Plangebiet selbst vermieden bzw. ausgeglichen, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere, für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bedeutsame öffentliche Belange sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Esterwegen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die, sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden **nur die Biotope** aufgeführt, die durch die Planung **verändert** und **beeinträchtigt werden**. Die Biotope wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird diesen Biotopen der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nicht bewertet werden die Biotope, die aufgrund der vorliegenden Planung keine Veränderungen erfahren.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Scherrasen (GRA)	5.588 qm	1 WF	5.588 WE
Gehölzfreier Wall (HWO)	4.340 qm	2 WF	8.680 WE
vorh.Zufahrt und Stellplätze (Schotter)	975 qm	0 WF	0 WE
Gesamtfläche:	10.903 qm		
Eingriffsflächenwert:			14.268 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst

sind dieses: Die Bepflanzung der randlich vorhandenen, bisher gehölzfreien Wallkörper und die Pflanzung einer Zierhecke mittig des nördlichen Teiles des Plangebietes, die Festsetzung maximal versiegelbarer Grundflächen und die ausschließliche Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien. Weil auch bei der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien nicht von einer vollständigen Versickerung des Oberflächenwassers ausgegangen werden kann, werden diese Flächen mit dem Wertfaktor 0 WF bewertet.

Den Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Versiegelung (Gebäude, Minigolf, Zufahrt)	3.301 qm	0 WF	0 WE
verbleibender Scherrasen	2.799 qm	1 WF	2.799 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	4.340 qm	3 WF	13.020 WE
Zierhecke (BZH)	463 qm	2 WF	926 WE
Gesamtfläche:	10.903 qm		
Kompensationswert:			16.745 WE

e) Schlussberechnung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 16.745 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (14.268 WE) entsteht ein Kompensationsüberschuss von 2.477 WE. Eine externe Kompensationsmaßnahme ist somit nicht erforderlich.

Der Kompensationsüberschuss kann im Rahmen anderer Eingriffsvorhaben Verwendung finden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde Esterwegen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich Erikasee“ vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.