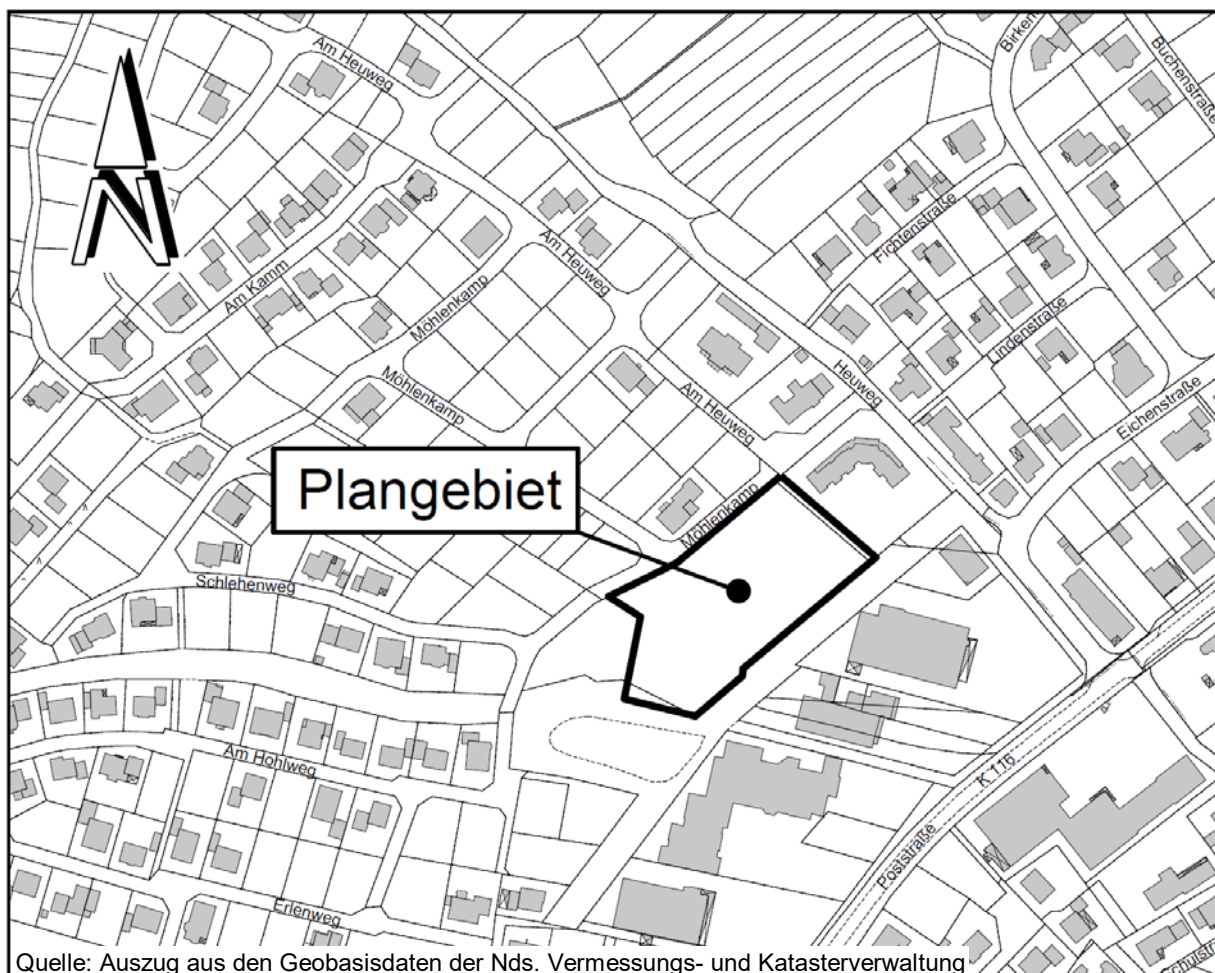




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 59,**  
**2. Änderung**  
**„Am Heuweg - Erweiterung, Teil 2“**  
**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	4
<b>3 FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1    ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH ANLAGEN GEMÄß § 19 ABS. 4 BAUNVO .....	5
3.2    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN.....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	6
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
<b>5 VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 „Am Heuweg – Erweiterung, Teil 2“ liegt westlich der Ortsmitte von Esterwegen westlich des Heuweges und nördlich der Poststraße (K 116).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 umfasst eine Teilfläche im südöstlichen Randbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 28.06.2013, bzw. der 1. Änderung<sup>1</sup>, rechtskräftig seit dem 15.07.2020.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

## **2 Planungserfordernis und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59 wurde im westlichen Bereich von Esterwegen ein größeres Wohngebiet ausgewiesen, um die Wohnbauentwicklung des Grundzentrums Esterwegen sicherzustellen. Dabei wurde das Wohngebiet gegliedert (WA 1 und 2) und für den überwiegenden Teil des

---

<sup>1</sup> Mit der 1. Änderung wurde durch textliche Planänderung für die Wohngebiete lediglich eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung der Wohngrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufgenommen.

Wohngebietes (WA 1) die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Der südöstliche Bereich (WA 2) grenzt im Südosten an den zentralen Bereich von Esterwegen mit u.a. größeren Einzelhandelsgebäuden an. Östlich wurde ein zweigeschossiges Seniorenwohnhaus mit mehreren Wohneinheiten und einem Pflegedienst errichtet. Da für ein solches Wohnungsangebot in Esterwegen ein steigender Bedarf besteht, sollten im WA 2 auch ergänzende Einrichtungen (z.B. betreutes Wohnen, Pflegeheim und sonstige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge) vorgesehen werden. In diesem Bereich wurde daher eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Für die Wohngebiete (WA 1 und 2) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und die in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Dieser Rahmen hat sich für die im WA 2 geplanten Nutzungen jedoch als zu eng erwiesen.

Zur optimalen Ausnutzung der Flächen, auch im Hinblick auf die Nutzung der gemeindlichen Nachbarfläche und möglicher Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, soll daher mit der vorliegenden Planänderung für das WA 2 die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 7.300 qm. Das Plangebiet ist als Teil des Siedlungsbereichs von Esterwegen fast vollständig von Bebauung umgeben bzw. wird eine Bebauung derzeit realisiert. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig, sie berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die Lage oder Größe des Baugebietes und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 59 setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung fest. Im vorliegenden Teilbereich (WA 2) wurde eine Bebauung bislang nicht realisiert. Die Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes (WA 1) ist die Planung dagegen fast vollständig umgesetzt.

Südwestlich und nordöstlich schließen sich weitere Wohngebiete bzw. die weitere Ortslage von Esterwegen an. Östlich des Plangebietes wurde ein Se-

niorenwohnheim realisiert. Südlich und südöstlich befinden sich, z.T. großflächige Einzelhandelsnutzungen.

In ca. 100 m Entfernung verläuft südöstlich mit der Poststraße (K 116) die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße.

### **3 Festsetzungen**

#### **3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Wie beschrieben, wurde für die im Bebauungsplan Nr. 59 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit der gemäß § 17 BauNVO mögliche Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet getroffen. Gleichzeitig wurde durch textliche Festsetzung (Nr. 1.2) eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc. ausgeschlossen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen.

Diese Nutzungsmöglichkeiten haben sich für die im WA 1 geplante Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als ausreichend erwiesen.

Im WA 2 sollte jedoch eine dichtere Bebauung mit mehreren Wohneinheiten, ein Pflegeheim oder sonstige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge ermöglicht werden, um das östlich gelegene Seniorenwohnheim zu ergänzen. Diese Zielsetzung hat sich nicht geändert. Für die geplanten Nutzungen stellt die Begrenzung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf max. 40% durch Haupt- und Nebengebäude einen zu engen Rahmen dar. Für den Teilbereich soll daher die textliche Festsetzung Nr. 1.2 und damit der bisher geltende Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen aufgehoben werden, um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Hiervon ausgenommen bleiben lediglich Teilflächen am westlichen Rand des WA 2, welche durch den Bebauungsplan Nr. 60 überplant sind.

#### **3.2 Übrige Festsetzungen und Regelungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung oder der Bauweise können unverändert bestehen bleiben und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt. In Bezug auf eine ergänzende Bebauung mit Hauptgebäuden ergeben sich ebenfalls keine Änderungen, da der festgesetzte Bauteppich, innerhalb derer die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig ist, in seiner Lage unverändert bleibt.

Auch die sonstigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung behalten ihre Gültigkeit.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Durch die vorliegende Planung wird für das WA 2 die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Mögliche Nutzungen müssen sich somit weiterhin in den gesetzten Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes einfügen.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz bestehen. Neben der Grundflächenzahl werden auch die im Ursprungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Höhen der baulichen Nutzungen durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Mit der Zulassung der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen wird in einem Teilbereich (WA 2) des ursprünglich ausgewiesenen Wohngebietes lediglich eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Durch diese Planänderung werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, ist das Plangebiet Teil der bebauten Ortslage von Esterwegen und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 7.300 qm große Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 2.920 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen, welche die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben und zu ersetzen sind, wurden im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung ebenfalls nicht getroffen.

## **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet Gehölzstrukturen, die beseitigt werden könnten, nicht vorhanden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit umliegend bestehender bzw. derzeit entstehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Im Übrigen ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59 ein Hinweis auf den Artenschutz enthalten, der nach wie vor gültig bleibt.

## **5 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 20.08.2020 bis 21.09.2020 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2020.

Esterwegen, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor