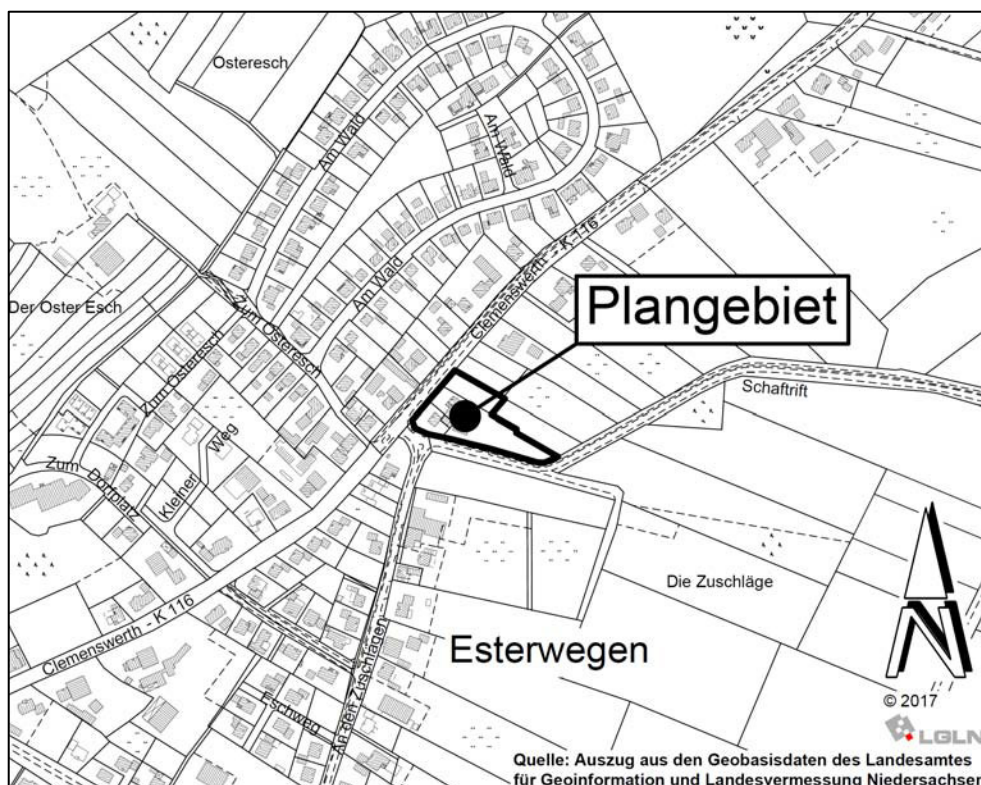




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 18/II**  
**„Clemenswerth“,**  
**1. Änderung/Erweiterung**  
**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**



| Inhalt                                                                            | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                                       | 3         |
| 2.2    EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN ..... | 3         |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....           | 4         |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 2) .....       | 5         |
| 2.5    IMMISSIONSSITUATION .....                                                  | 5         |
| <b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                            | 6         |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                             | 6         |
| 3.3    BAUWEISE / BAUGRENZEN .....                                                | 7         |
| 3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                                        | 8         |
| 3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO) .....                         | 8         |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                           | <b>10</b> |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                                | 10        |
| 4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                                     | 10        |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG /VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                                  | <b>11</b> |
| <b>6 HINWEISE.....</b>                                                            | <b>12</b> |
| <b>7 VERFAHREN.....</b>                                                           | <b>14</b> |
| <b>8 ANLAGEN.....</b>                                                             | <b>14</b> |

# **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18/II „Clemenswerth“ der Gemeinde Esterwegen befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Es liegt südöstlich der Straße „Clemenswerth“ (Kreisstraße 116) und nördlich der Straße „Schaftrift“. Die Fläche der vorliegenden Plangebietsänderung überplant den südlichsten Bereich des Ursprungsplanes mit einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> und erweitert das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach Osten um ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die gesamte Plangebietsfläche hat somit eine Größe von ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

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

## **2 Planungserfordernis und Ziele**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II, rechtskräftig seit dem 30.09.1990, ist die westliche Teilfläche des vorliegenden Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist mit zwei Wohnhäusern und den entsprechenden Nebenanlagen bebaut. Der östliche Bereich des vorliegenden Plangebietes stellt eine unbebaute Grünfläche dar, welche zum Teil als Garten genutzt wird und zum Teil randlich mit Gehölzen eingefasst ist. Diese Fläche ist bisher dem Außenbereich der Gemeinde zuzuordnen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die östliche Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebietes zu ermöglichen. Dadurch wird in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. Der westliche Teilbereich überplant den hier bestehenden Bebauungsplan. Dadurch können die Festsetzungen in diesem Bereich an die tatsächliche Nutzung bzw. die hier bestehende Bebauung angepasst werden. Gleichzeitig werden die Baugrenzen so angepasst, dass in diesem Bereich ein durchgehender Bauteppich entsteht.

Da es sich bei dem östlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, ist für die geplante bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist (zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach konnte bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2021 abgeschlossen sind, auch für Flächen im bisheri-

gen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Fristen wurden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup> großen Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt direkt östlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Esterwegen an bzw. ist bereits zum Teil bebaut und Teil der Ortslage. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.880 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 b BauGB deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit gegeben.

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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 1)**

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

Der westliche Teil des Plangebietes ist einschließlich der südwestlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes ist, wie auch die Flächen östlich und südöstlich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher durch Darstellung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes berichtigt (s. Anlage 1).

Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling.

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Esterwegen. Der westliche Bereich ist Teil der Ortslage von Esterwegen und als Teil des Bebauungsplanes Nr. 18/II als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche ist bereits mit zwei Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Südlich, westlich und nördlich dieser Fläche grenzt die bebaute Ortslage von Esterwegen an. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist ebenfalls Teil des mit dem Bebauungsplan Nr. 18/II festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche ist aber unbebaut und stellt sich als Ackerfläche dar.

Der östliche Teilbereich ist planerisch als Außenbereich anzusehen. Dieser Bereich wird gärtnerisch genutzt und ist zum Teil randlich von Gehölzen eingefasst. Nördlich, östlich und südlich dieser Fläche grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Östlich und südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Schaftrift“. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße „Clemenswerth“ (K 116) an die sich beidseitig Wohnbebauung anschließt.

## **2.5 Immissionssituation**

### Verkehrslärmimmissionen (K 116)

Mit der Kreisstraße 116 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße direkt westlich entlang des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten. Der westliche Teil des Plangebietes ist, wie auch die weiteren Flächen beidseitig der Kreisstraße 116, zudem bereits mit Wohngebäuden bebaut. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht. Eine mögliche neue Wohnbebauung hat daher einen größeren Abstand zur Straße, als die bereits derzeit an die Kreisstraße 116 angrenzende Wohnbebauung. Immissionskonflikte bezüglich des Verkehrslärms sind daher nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind angrenzend ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Die Immissionen des Schießplatzes sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehendes allgemeines Wohngebiet erweitert und so eine wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Esterwegen ermöglicht werden. Die Ortslage wird dadurch städtebaulich sinnvoll nach Osten erweitert.

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**

Mit der vorliegenden Planung soll eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich an die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Bebauung und an die angrenzend vorhandene Bebauung anpasst. Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich daher im Wesentlichen an der angrenzend bestehenden Bebauung 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 zulässigen Höchstwert für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in der Umgebung des Plangebietes ist zum Teil durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Eine vergleichbare Bebauungsstruktur soll sich auch im Bereich der Erweiterungsfläche entwickeln können. Für das vorliegende Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse daher auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan.

### **3.3 Bauweise / Baugrenzen**

#### Bauweise

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

#### Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Plangebietes werden im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 116 (Clemenswerth). Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich in diesem Bereich aufgrund der einzuhaltenden 20 m –Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie der dort bereits bestehenden Bebauung. Dadurch ergeben sich in diesem Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Tiefen von ca. 11 m bis ca. 14,5 m.

Diese Festsetzungen dienen auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie im Bereich der 20 m –Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Im Norden werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der überbaubare Bereich an die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anschließt. Damit wird eine durchgängige Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes werden nicht überbaubare Flächen von 3 m Tiefe festgesetzt um eine Eingrünung der Baugrundstücke zu freien Landschaft zu fördern. Aus diesem Grund und um die hier bestehenden randlichen Gehölzstrukturen zu sichern wird im östlichen Bereich zudem ein nicht überbaubarer Bereich mit Tiefen zwischen ca. 20 m - 30 m festgesetzt.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens minimieren.

Zu diesem Zweck wurde am östlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18/II eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird ein geringer Teil dieser Fläche überplant und zur Absicherung der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes neu als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume werden ebenfalls als dauerhaft zu erhaltend festgesetzt und sind bei Abgang der Art entsprechend zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes entstehen somit Gartenflächen bzw. bleiben bestehende Anpflanzungen erhalten, die ebenfalls zu einer landschaftlichen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild 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 eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die benachbarten Wohngebiete bzw. die angrenzend und im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung anpassen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, gelten für das Plangebiet daher die folgenden Gestaltungsfestsetzungen:

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Esterwegen zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

#### Oberflächenwasser

Im westlichen Bereich der vorliegenden Plangebietsfläche, sowie in den nördlich angrenzenden Wohngebietsflächen des Ursprungsplanes stellt sich der Boden als gut geeignet für eine Versickerung dar. Dementsprechend wird das Oberflächenwasser oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen wird für die vorliegende Plangebietsfläche daher ebenfalls 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.

#### 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.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird gemäß § 80 Absatz 3 und 5 NBauO eine Bußgeldandrohung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine mit dem Bebauungsplan Nr. 18/II als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche überplant und städtebaulich sinnvoll nach Osten erweitert. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht und die Baugrenzen so angepasst, dass ein durchgehender Bauteppich entsteht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II übernommen, bzw. so modifiziert, dass sich die mögliche Bebauung an die im Plangebiet und angrenzend tatsächlich bestehende Bebauung anpasst. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet an die der umliegenden Flächen angepasst. Die mögliche Bebauung hat die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten. Nachbarliche Belange werden daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Durch die Erhaltung bzw. Neuanlegung von Gehölzstrukturen am Nordrand des Plangebietes und der voraussichtlichen Nutzung der unbebauten Flächen als Garten ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

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

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 b in Verbindung mit § 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. 6 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 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 4.700 m<sup>2</sup> große Fläche. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 beträgt zulässige Grundfläche ca. 1.880 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender 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.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## **5 Erschließung /Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann wie bisher von Süden über die Straße „Schaftrift“ und von Westen über die Straße „Clemenswerth“ erfolgen. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen in wesentlichen Teilen bebauten und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Durch die vorliegende Planänderung wird die technische Erschließungssituation gegenüber dem ur-

sprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II nicht wesentlich geändert. Für eine ergänzende Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorliegende Änderung daher keine Auswirkungen.

#### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### Dach- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert im Plangebietsbereich derzeit problemlos auf dem jeweiligen Grundstück. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und auch für die ergänzend mögliche Bebauung angewandt werden. Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke /Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit Bodenfunden werden beachtet.

In den Bebauungsplan ist 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.“

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude, enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

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.

### **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.

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 7 Verfahren

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 15.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.10.2021.

Esterwegen, den 22.11.2021

gez. H. Thomes

Bürgermeister

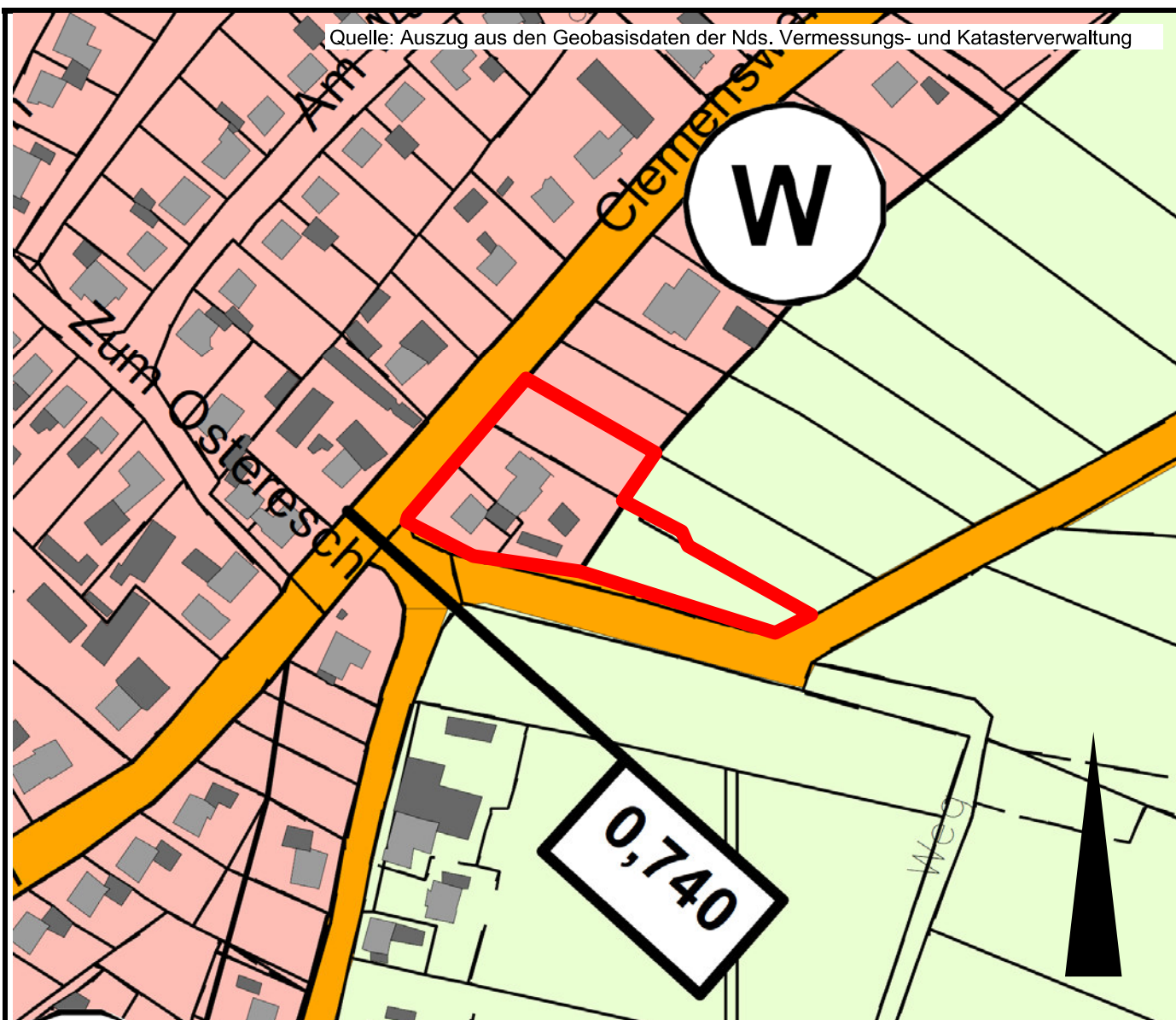
gez. i.V. Kuhlmann

Gemeindedirektor

## 8 Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/II

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Legende:**

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/II „Clemenswerth“, 1. Änderung/Erweiterung

W Wohnbauflächen

Flächen für die Landwirtschaft

Straßenverkehrsflächen

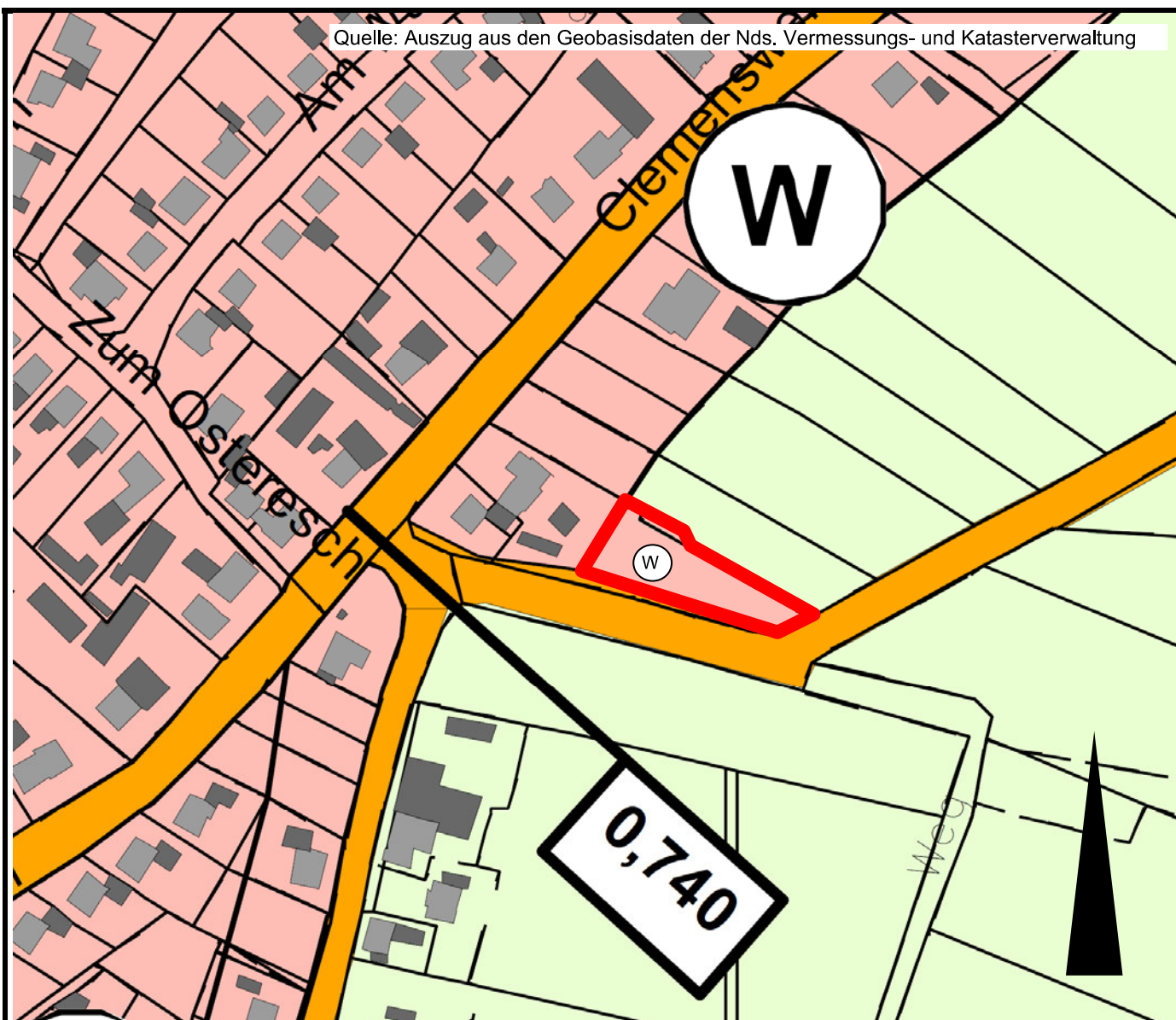
**Gemeinde Esterwegen**

**Anlage 1.1**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 18/II**  
„Clemenswerth“,  
1. Änderung/Erweiterung

Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes  
  
- unmaßstäblich -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Legende:**

— Geltungsbereich der geplanten Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

W Wohnbauflächen

Flächen für die Landwirtschaft

Straßenverkehrsflächen

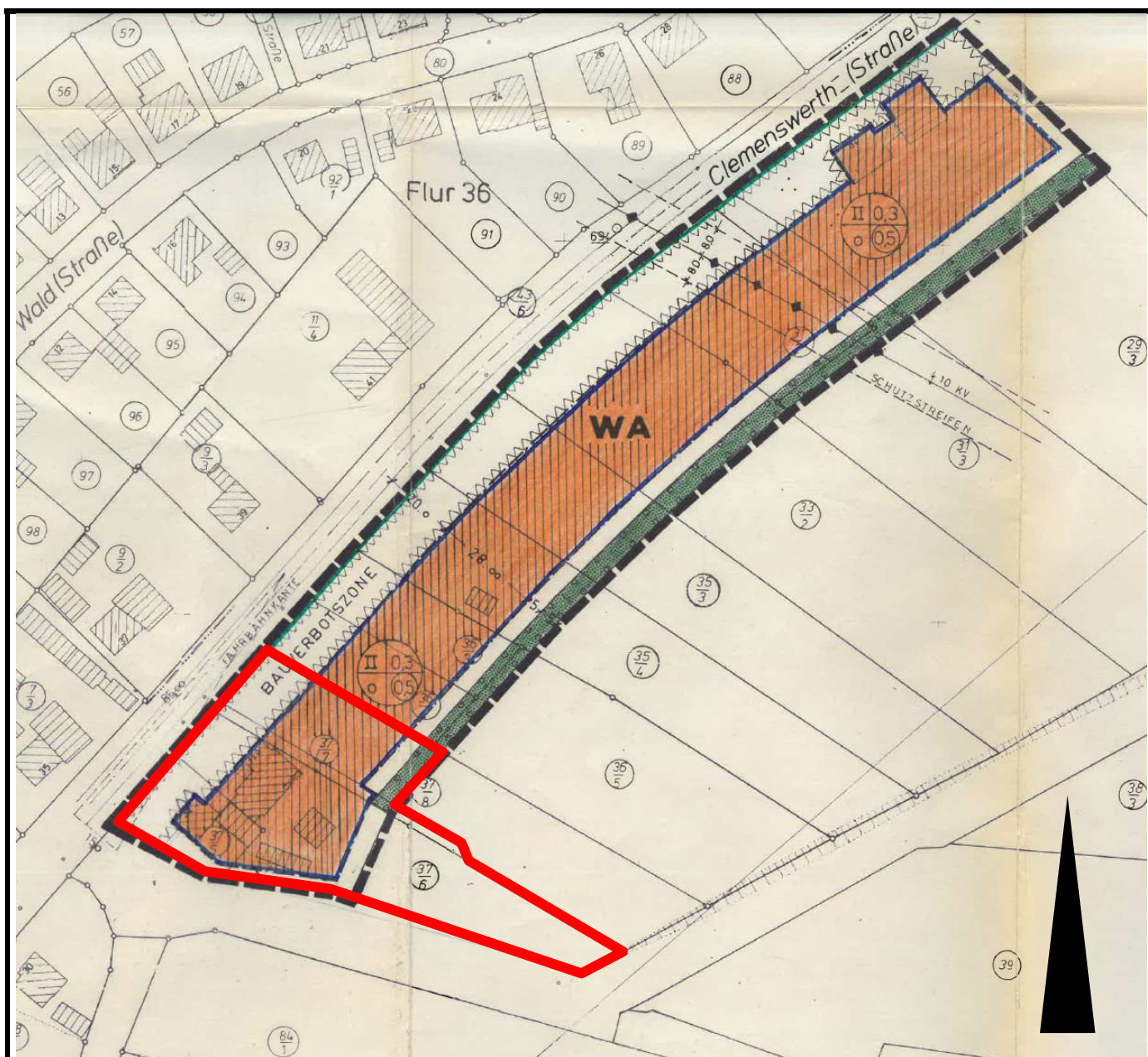
**Gemeinde Esterwegen**

**Anlage 1.2**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 18/II**  
**„Clemenswerth“,**  
**1.Änderung/Erweiterung**

**Geplante Berichtigung der**  
**Darstellungen**  
**des**  
**Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**





### Legende:

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/II, „Clemenswerth“, 1.Änderung/Erweiterung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/II

### Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18/II

**WA** allgemeines Wohngebiet

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Anzahl der Vollgeschosse

**o** offene Bauweise

**0,5** Geschossflächenzahl

WA allgemeines Wohngebiet

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

**Gemeinde Esterwegen**

### Anlage 2

der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 18/II  
„Clemenswerth“,  
1.Änderung/Erweiterung

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen des  
Bebauungsplanes  
Nr. 18/II**

**- unmaßstäblich -**