



## Bebauungsplan Nr. 44

### „Am Einkaufszentrum“

#### 1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ einschl. der Begründung als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 15.08.2022 .....

gez. H. Thomes  
.....  
Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann  
.....  
Gemeindedirektor

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

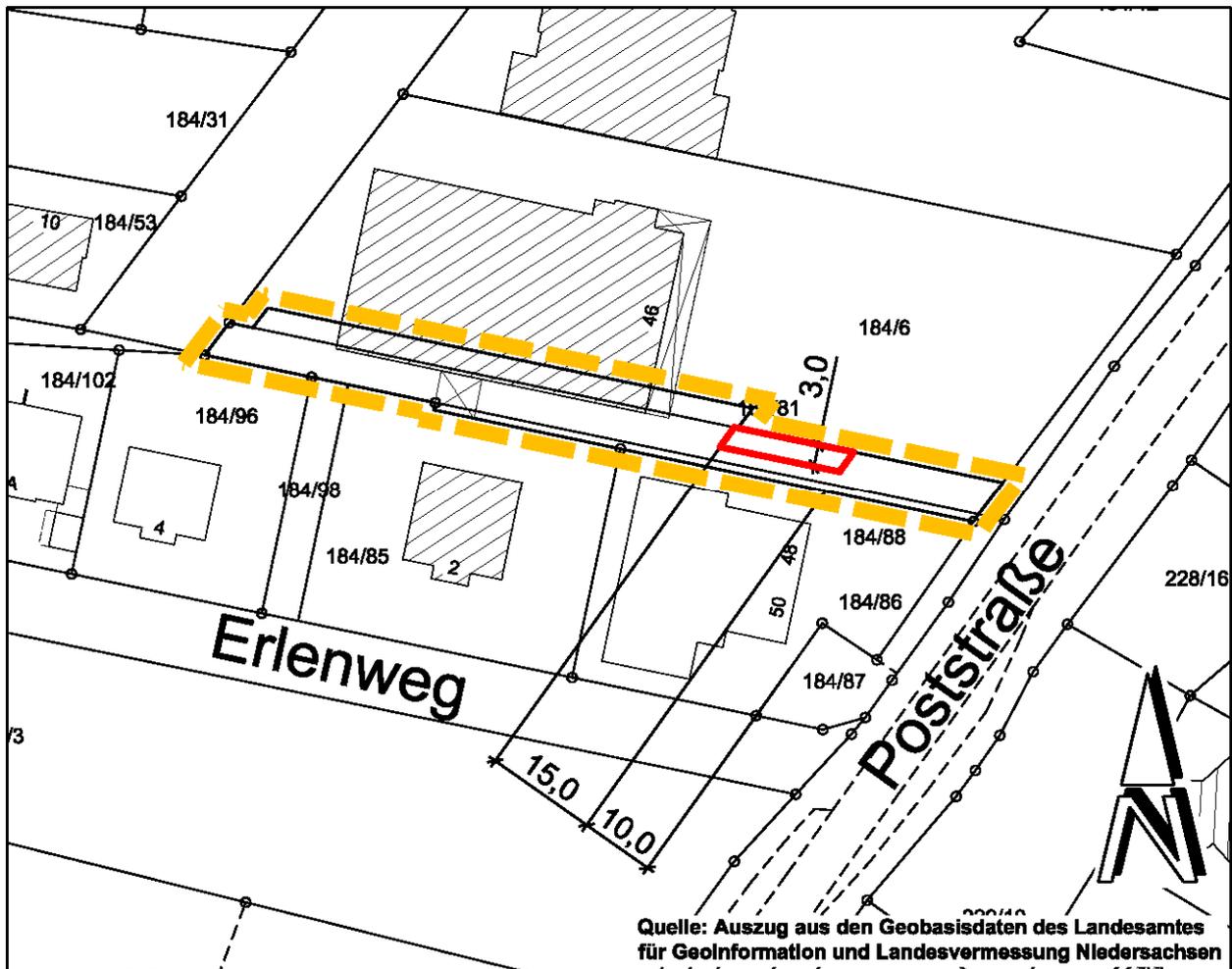
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen. Das Gebiet des Ursprungsplanes liegt westlich angrenzend zur Poststraße (K 116). Südlich angrenzend des Plangebietes verläuft der Erlenweg.

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.

Das **Teilgebiet A** umfasst ein Gebiet im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Das **Teilgebiet B** liegt innerhalb des **Teilgebietes A** und umfasst eine Teilfläche dieses Teilgebietes. Diese Teilfläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:1.000 hervor.

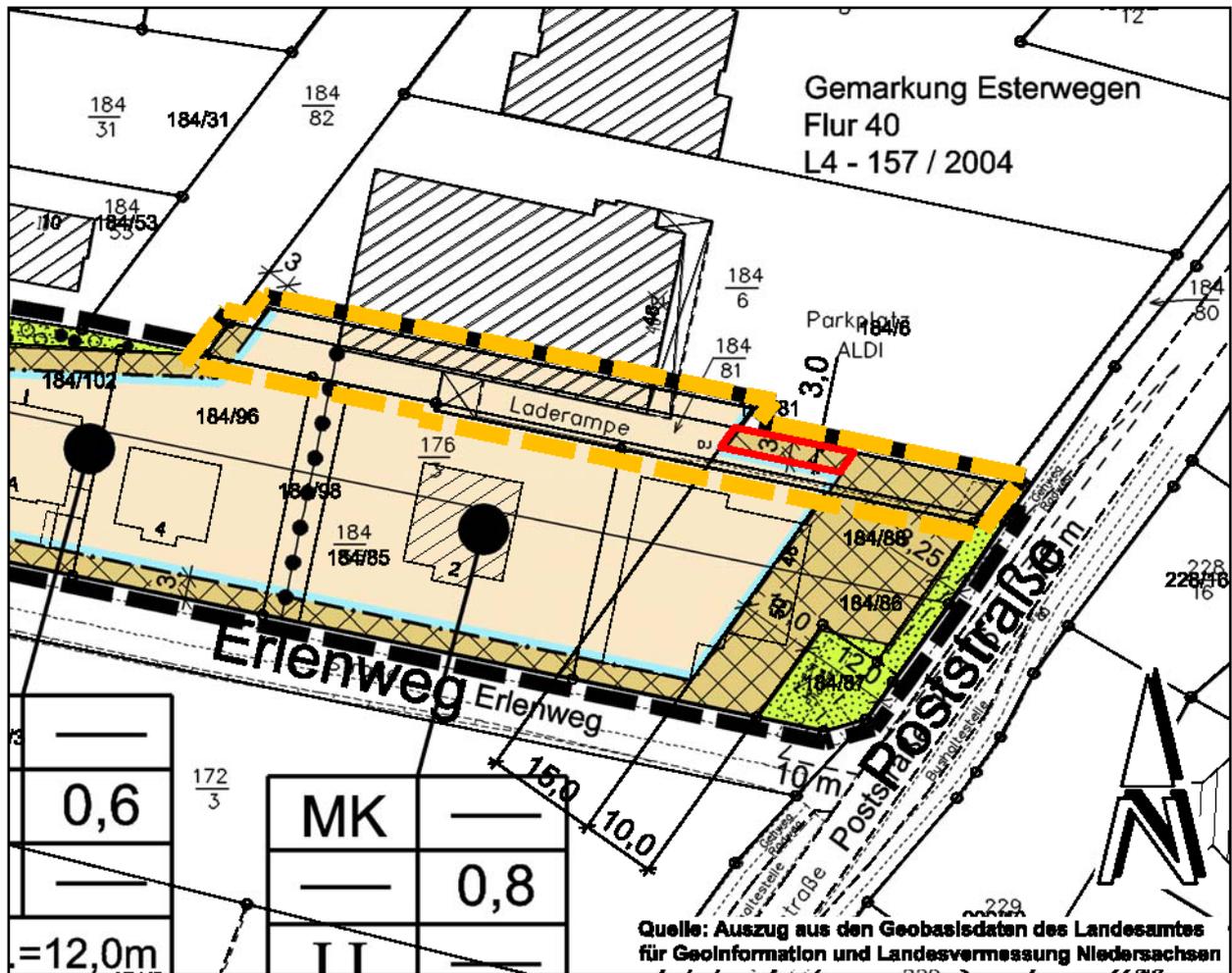


### Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44  
 „Am Einkaufszentrum“ (Auszug)

- Maßstab 1:1.000 -

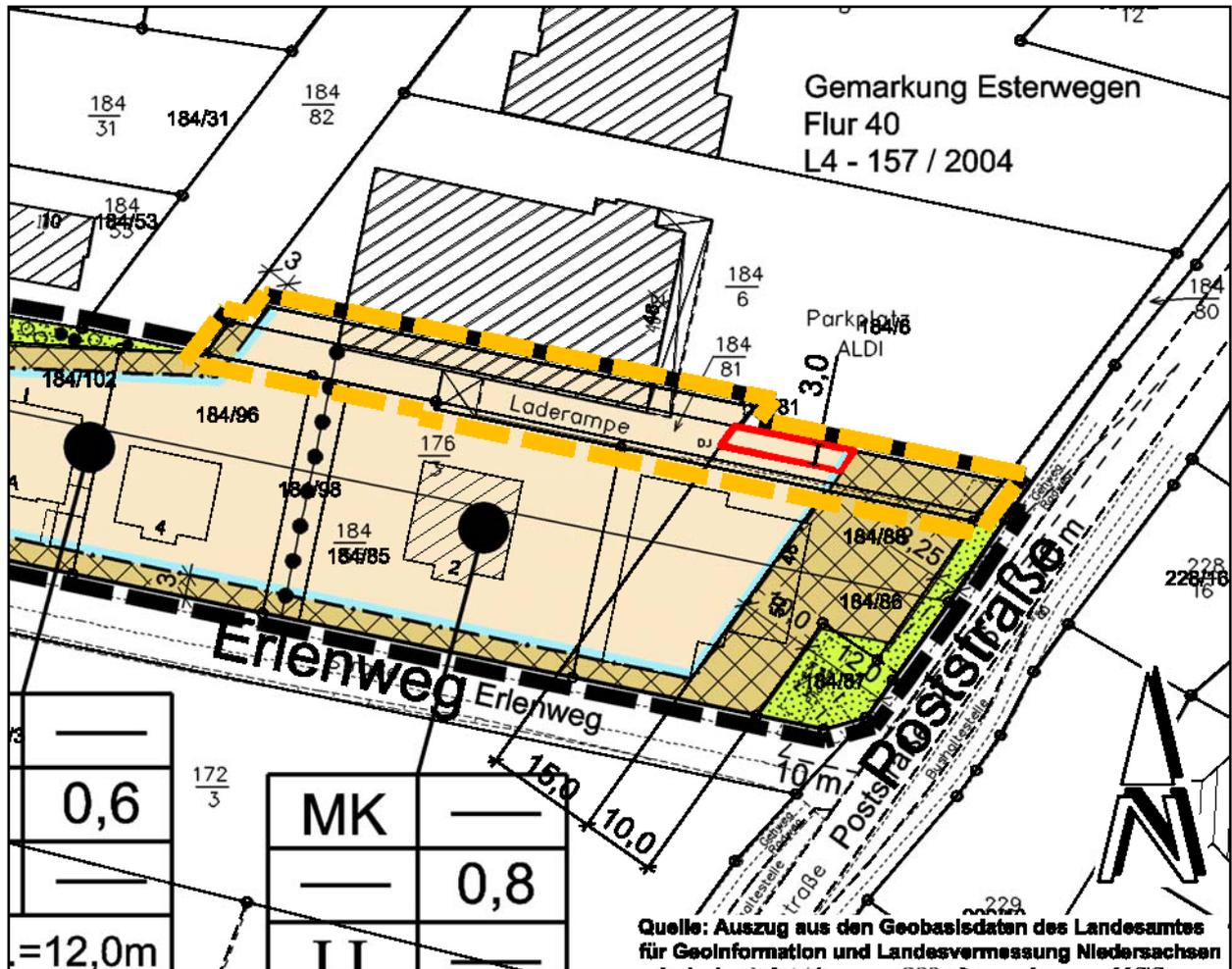


**Legende:**

- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

Gep plante Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44  
„Am Einkaufszentrum“

- Maßstab 1:1.000 -



**Legende:**

- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

## **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung (Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5) werden im **Teilgebiet A** ersatzlos aufgehoben.

## **§ 3 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet (**Teilgebiet A**) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

## **§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im **Teilgebiet B** wird zusätzlich der bisher festgesetzte Bauteppich im Osten des Plangebietes so erweitert, dass in Verbindung mit dem nördlich gelegenen festgesetzten Bauteppich des Bebauungsplanes Nr. 22, bzw. der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, ein durchgehender Bauteppich entsteht. Diese Fläche wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **§ 5 Übrige Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift**

Die übrigen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.4 „Oberflächenwasser“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

# Hinweise

## Artenschutz

Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen 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.

## 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. 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.

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.

## Denkmalschutz

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/ Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Plangenehmigung aufzunehmen: 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 – 2173 oder (05931) 6605.

## Übrige Hinweise

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Werlte, den 07.07.2022

---

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2022, ausgehängt am 16.03.2022, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 12.07.2022.....

gez. C. Hüntelmann  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esterwegen, den 12.07.2022.....

gez. C. Hüntelmann  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den 12.07.2022.....

gez. C. Hüntelmann  
Gemeindedirektor

---

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 15.08.2022..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Esterwegen, den 15.08.2022.....

gez. C. Hüntelmann  
Gemeindedirektor

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht - geltend gemacht worden.

Esterwegen, den .....

Gemeindedirektor

---