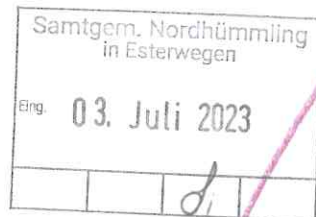


Landkreis Emsland · Postfach 15 62 · 49705 Meppen

Gemeinde Esterwegen
Poststraße 13
26897 Esterwegen



Fachbereich:

Hochbau

Ansprechpartner:

Frau Eckjans

ej

Gebäude:

Flügel/Zi.-Nr.

Kreishaus I

B 525, II OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0

Telefax 05931 44-39-4525

Internet: <http://www.emsland.de>

E-Mail: bettina.eckjans@emsland.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:
31.05.2023, 622-21/69 Es

Mein Zeichen:
65-610-511-80
Az.: 3097/2023

Durchwahl:
05931 44-4525

Meppen
27.06.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Esterwegen Bebauungsplan Nr. 69, "Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A" Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Klimaschutz

Der Landkreis Emsland gewährt den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss

- zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe sowie
- zu einer Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung“.

Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html

unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.

Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1325 zur Verfügung.

Naturschutz und Forsten

Naturschutzfachliche Belange:

Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht als eher minderwertig anzusprechen, da es ackerbaulich genutzt wird und daher von einer intensiv betriebenen Landwirtschaft geprägt wird. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße „Mühlenweg“ begrenzt. Über die Straße „Mühlenweg“ hinaus öffnet sich die freie und offene Landschaft, die hier ebenfalls landwirtschaftlich geprägt ist. Im Norden, Osten und Westen schließen sich vorhandene Wohnbebauungen an.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden.

Hausadresse:
Kreishaus I, Ordenniederung 1, 49716 Meppen

Sprechzeiten:
Mo. - Do. 08:30-12:30 Uhr u. 14:30-16:00 Uhr
Fr. 08:30-13:00 Uhr
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Emsland
Volksbank Emsland
Postbank Hannover

IBAN: DE39 2665 0001 0000 0013 39, BIC: NOLADE21EMS
IBAN: DE26 2666 0060 0120 0500 00, BIC: GENODEF1LIG
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06, BIC: PBNKDEFF250



Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen, und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall ist das Augenmerk auf die Einzelbäume an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes zu legen.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten, Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes sowie der Strukturarmut des Umfeldes wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für nicht zwingend erforderlich erachtet.

Der Verzicht auf Durchführung einer saP wird an die Bedingung geknüpft, die vorhandenen Baumstrukturen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und wo möglich (z. B. entlang der Straße „Mühlenweg“ oder an der Ost- und Westseite), zu mehren.

Straßenbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 116 in Esterwegen bei km 0,640 - Nord-Westseite.

Das Plangebiet selbst hat keinen Berührungspunkt mit der Kreisstraße 116. Allerdings ist die verkehrliche Erschließung über den „Mühlenweg“ vorgesehen, der in km 0,640 in die K 116 einmündet. Weiterhin ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser der Vorflut zugeleitet werden soll – dies wäre hier wegen der Höhenlage die Regenwasserkanalisation der Kreisstraße.

Gegen die vorgenannte Bauleitplanung gemäß Zeichnung und Beschreibung bestehen aus straßen- und verkehrsrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet und umgesetzt werden:

- Wegen der zu erwartenden Mehrbelastung des „Mühlenweg“ ist der Einmündungsbereich in die Kreisstraße 116 auszubauen. Hierüber ist zwischen der Gemeinde Esterwegen und dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen:

Hinsichtlich der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße „Mühlenweg“ zur Kreisstraße 116 ist vor Beginn der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde Esterwegen über die Ausführung des sich daraus ergebenden Ausbaues des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße 116 erforderlich.

Mit der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung des Plangebietes darf erst begonnen werden, wenn die aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde Esterwegen sich ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen (Ausbau des Einmündungsbereiches zur K 116) abgeschlossen ist.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist eine Versickerung auf Gemeindegrund vorzusehen.

Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation kann nur in Erwägung gezogen werden, wenn hydrologisch nachgewiesen wird, dass das vorhandene Volumen und der Ablauf ausreichend sind.

Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„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.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Brandschutz

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Hinsichtlich der Baudenkmalpflege teile ich mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet.

Hierbei handelt es sich um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit der Anschrift „Mühlenweg 4“ in Esterwegen. Das kleine Hallenhaus aus Backstein ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Kennziffer 454011.00014 registriert. An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieses Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung auf dem südöstlichsten Grundstück innerhalb des Plangebietes für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege

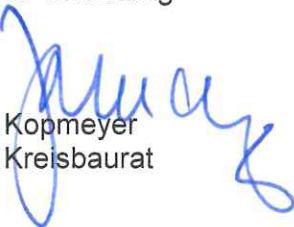
Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen 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.

In Vertretung


Kopmeyer
Kreisbaurat

Anlage Übersichtsplan Denkmale

Anlage Übersichtsplan Denkmale (unmaßstäblich)



Stindt, Gabriele

Von: info@ewe-netz.de
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2023 11:18
An: Bauleitplanung Samtgemeinde Nordhümmling
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A" der Gemeinde Esterwegen; Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2023-0516 ID[#1695324880 #59084146#77801a6#]

Guten Tag Frau Stindt,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer:
0151-74493158.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

Claudia Vahl

EWE NETZ GmbH

Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg

info@ewe-netz.de

Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen

Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

Gemeinde Esterwegen
Postfach 11 52
26893 Esterwegen

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000 199 4599

IBAN: DE79280501000001994599
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
622-21/69 Es	2021001	Frau Diekmann	9183-42	margot.diekmann@lwk-niedersachsen.de	22.06.2023

Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Das o. g. Plangebiet mit der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ liegt innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung.

Details zu vorhandenen Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurden bereits durch eine Geruchstechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Zech ermittelt. Nach dem Geruchstechnischen Bericht vom 28.02.2022 liegt die zulässige Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet zwischen 1 % und 19 % der Jahresstunden. Der für Wohn- und Mischgebiete zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten.

Lt. Punkt 5 der Planunterlagen ist in diesem Bereich die Errichtung einer Regenrückhalteanlage geplant, so dass im bebaubaren Bereich der Immissionsgrenzwert von 10 % der Jahresstunden eingehalten wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Margot Diekmann

Durchschrift ergeht an: Forstamt Weser-Ems, Osnabrück (per E-Mail)

Gemeinde Esterwegen
Postfach 11 51

26893 Esterwegen

Ihr Zeichen/
Ihre Nachricht vom:
622-21/69 Es /
31.05.2023

Ansprechpartner:
Herr Golla

Durchwahl:
(0 59 51) 95 55-14

Datum:
04.07.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Esterwegen;

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 69
„Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist aber zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez. Golla

Stindt, Gabriele

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 29. Juni 2023 15:12
An: Bauleitplanung Samtgemeinde Nordhümmling
Cc: Koordinationsanfrage Vodafone DE
Betreff: Stellungnahme S01253263, VF und VDG, Gemeinde Esterwegen,
Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A"
Anlagen: Esterwegen_B-Plan_Nr_69_Mühlenweg_Mühlenberg_VFD.pdf

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover

Samtgemeinde Nordhümmling - Gabriele Stindt
Poststraße 13
26897 Esterwegen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01253263
E-Mail: TDRC-N.Bremen@vodafone.com
Datum: 29.06.2023
Gemeinde Esterwegen, Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

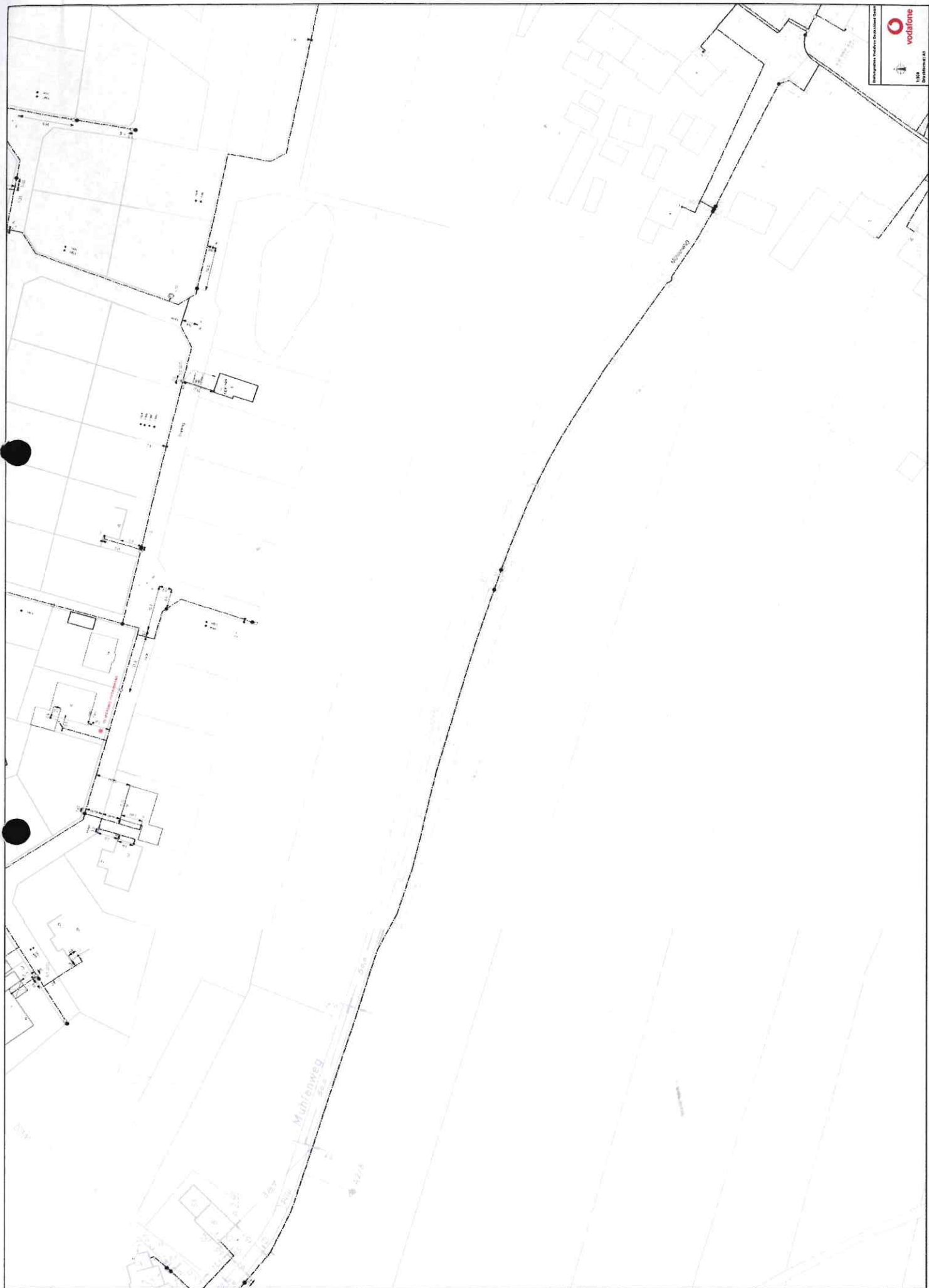
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Hermann Reinartz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
622-21/69 Es, 31.05.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2023.05.00405

Durchwahl
3427

Hannover
29.06.2023

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

BPlan Nr. 69 "Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A" der Gemeinde Esterwegen; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den [NIBIS® Kartenserver](#) bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in [Geofakten 40](#).

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere [Bodenkarte i.M. 1:50.000 \(BK50\)](#) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für

schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend [GeoBerichte 8 \(Stand: 2019\)](#). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Die Karten können auf dem [NIBIS® Kartenserver](#) eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 [Bodenschutz beim Bauen](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) hin.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die

Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Reinartz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

An die

Gemeinde Esterwegen

FB 60 Bauwesen z.Hd. Herrn Lindemann/Frau Stindt

Poststrasse 13

26897 Esterwegen



Schraffen
erhalten

Esterwegen, den 25.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

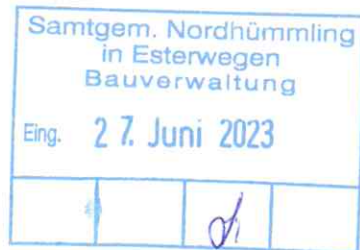
bezüglich des Bebauungsplans Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg möchte ich folgende Stellungnahme abgeben, bzw. Einwendungen erheben:

Ich bin Eigentümer des Grundstücks am _____ (Flurstück 270/5).

An der östlichen Seite des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wirtschaftsweg. Der Planzeichnung entnehme ich, dass dieser Weg als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich Fuss- und Radweg, ausgebaut werden soll. Hierzu möchte ich bemerken, dass sowohl mein Flurstück 270/5 auch über diesen Weg erschlossen wird. Diese Zuwegung muss aufrecht erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Gemeinde Esterwegen
FB 60 Bauwesen z.Hd. Herrn Lindemann/Frau Stindt
Poststrasse 13
26897 Esterwegen



Esterwegen, den 25.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des Bebauungsplans Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg möchte ich folgende Stellungnahme abgeben, bzw. Einwendungen erheben:

Ich bin Eigentümer der Hofstelle am (Flurstück 169/3) und der Ackerfläche Flurstück 168/3.

Das Plangebiet grenzt an diese Flächen an. Bezüglich der Hofstelle frage ich, ob die genehmigte Tierhaltung, nämlich Mastschweine und Rinder bezüglich der Immissionssituation im Plangebiet berücksichtigt worden sind. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bezüglich der Hofstelle lediglich Rinderhaltung erwähnt. Sollten die Schweine nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dieses nachzuarbeiten.

An der östlichen Seite des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wirtschaftsweg. Der Planzeichnung entnehme ich, dass dieser Weg als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich Fuss- und Radweg, ausgebaut werden soll. Hierzu möchte ich bemerken, dass sowohl mein Flurstück 168/3 als auch die Hofstelle Flurstück 169/3 über diesen Weg erschlossen wird. Diese Zuwegung muss aufrecht erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Antrag Gemeinde II Bäume wurden am Mühlenweg gefällt, keiner weiß warum, keine Auskunft!
(Fachbereichsleiter Bauverwaltung / - Planung, Hochbau kann die Frage nicht beantworten)

Montag, 3. Juli 2023 07:19

Samtgemeinde Nordhümmling

Betreff: Schriftlicher Antrag bezüglich folgender Fragestellungen zum B Plan Nr. 69 Teil A
(Esterwegen):

1. nicht beantwortete Frage,
 - a. warum die gesunden Bäume am Mühlenweg durch Gemeindemitarbeiter am 21.02.2023 gefällt wurden?
 - b. Wer hat den Auftrag dafür erteilt?
2. Hat das Fällen der Bäume irgendetwas mit dem B-Plan Nr. 69 Teil A zu tun?
3. Hat das Fällen der Bäume irgendetwas damit zu tun, dass die untere Naturschutzbehörde die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung für nicht zwingend erforderlich hält, wenn die vorhandenen Altbäume im Plangebietsbereich gesichert, geschützt und dauerhaft erhalten bleiben?
(s. hierzu Punkt 5, im Dokument zum B-Plan Nr. 69 Teil A, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB (Als Anlage 1 anbei)
4. Was ist mit dem Holz - im Sinne der Gemeinde - konkret passiert?

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich die o.g. Fragen schriftlich in der Samtgemeinde Nordhümmling platzieren und bitte ebenfalls um schriftliche Stellungnahme.

Am 22.06.2023 konnte Bernd Lindemann (im Rahmen des Termins zur Öffentlichkeitseinbindung) nicht sagen, warum diese Bäume gefällt wurden und wer dies veranlasst hat.

Zu dieser Frage hatte ich erneut am 27.06.2023 in der Gemeinde bei Bernd Lindemann nachgehakt. Dabei wurde mir mitgeteilt, dass sich die Gemeinde bislang nicht einmal mit unserer Anfrage beschäftigt hat.

Auf die Nachfrage man könnte dies schnell klären, in dem man jetzt mit den Personen spricht auf die im Termin am 22.06.2023 verwiesen wurde, entgegnete man, dass dies unüblich sei und man sich auch keinerlei Frist gegenüber dem Bürger verpflichtet sieht. Termine werden - auf Nachfrage - ebenfalls nicht angeboten, bis wann die Antwort denn vorliegend könnte. Der Bürger hat also zu warten, bis die Gemeinde sich meldet.

Ich bin zutiefst besorgt über den Verlust gesunder Bäume und bitte Sie daher um dringende Klärung dieser Angelegenheit.

Ich bitte höflich um schriftliche Rückmeldung sowie um Info, bis wann mit einer Antwort zu rechnen ist?

Vielen Dank im Voraus

Freundliche Grüße

erhalten am 03.07.2023
Gemeinde Esterwegen
Poststr. 13, 26897 Esterwegen
11

Einwände zum geplanten Bebauungsplan Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg

Sonntag, 2. Juli 2023 18:57

Betreff: Einwände zum geplanten Bebauungsplan Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A in Esterwegen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Bürgerin/Bürger von Esterwegen unser Recht wahrnehmen und unsere Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A vorbringen. Als direkt betroffene Anwohner ist es uns ein wichtiges Anliegen, die Bedenken und Anregungen zu diesem Vorhaben zu äußern.

Neben uns vertreten wir hier die Meinung sämtlicher ebenfalls betroffener Bürger, die dies im Laufe der fortlaufenden Unterschriften jederzeit bestätigen.

Nach sorgfältiger Prüfung des Plans und unter Berücksichtigung sämtlicher Informationen und Hinweise von Anwohnern des Mühlenweg, Mühlenberg und Erlenweg haben wir folgende Einwände:

1. Ablehnung des Bebauungsplan - grundsätzlich - und begründen dies wie folgt (Einwände):

a. Bedarf - nicht auf die Gemeinde Esterwegen zutreffend:

Im o.g. B-Plan werden ausdrücklich Mehrparteienhäuser erlaubt. Was mit dem Bedarf an eben diesem begründet wird.

Aus unser Sicht ist dies eben nicht der Fall. Die **Bevölkerungsentwicklung** in kleineren Dörfern zeigt ein langsames Wachstum im Vergleich zu größeren Städten. Dies liegt häufig daran, dass Dörfer weniger wirtschaftliche Möglichkeiten und Arbeitsplätze bieten. In größeren Städten gibt es in der Regel eine größere Vielfalt an Arbeitsmöglichkeiten, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie kulturellen Angeboten, was zu einem Anstieg der Bevölkerung führt. Esterwegen ist geprägt von Familien und keineswegs mit größeren Städten vergleichbar, bei denen eine Verdichtung und kontinuierlicher Zuzug erfolgt. Insbesondere in Esterwegen basiert die Entwicklung regelmäßig aufgrund familiärer Verbindungen. Unser Ort lebt von einer engeren Gemeinschaft und einen ruhigeren Lebensstil, was einige Menschen anzieht, die dem Trubel größerer Städte entfliehen möchten.

Genau diese Erwartung wird durch den Bebauungsplan Nr. 69 Teil A gerade für alle Anwohner des Mühlenweg, Mühlenberg und Erlenweg zerstört!

b. Verlust der Wohnqualität:

Der Bau von Mehrparteienhäusern führt zu einer Verdichtung, die zu einer Verringerung der Privatsphäre, des Lichteinfalls und der Belüftung in den umliegenden Wohngebieten führt. Dies führt für alle direkt Betroffenen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität.

c. Wertverlust der Einfamilienhäuser und damit derer, die bereits seit vielen Jahren in Esterwegen wohnen:

Die Errichtung von Mehrparteienhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft wird den Wert der umliegenden Einfamilienhäuser beeinflussen. Der Bau von Mehrparteienhäusern führt zu einem längeren Verkaufsprozess für Einfamilienhäuser, da die potenziellen Käufer die Auswirkungen der neuen Bebauung auf ihre Wohnqualität berücksichtigen. Diese Überlegungen sorgen für Reduzierung der Kaufangebote.

d. Verlust von Grünflächen & Bäumen:

Der geplante Bebauungsplan führt zu Verlust von Grünflächen. Grünflächen spielen eine wichtige Rolle für die Lebensqualität der Anwohner und ihre Erhaltung sollte priorisiert werden.

e. Charakterveränderung der Umgebung:

Mehrparteienhäuser können den Charme und den Charakter einer bestehenden Wohngegend verändern. Die im B-Plan geplante Bebauung passt nicht zur bestehenden Architektur und Atmosphäre der Umgebung, sodass das ästhetische Erscheinungsbild negativ beeinflusst wird.

Die Errichtung von Mehrparteienhäusern an einem Hügel an einem sehr hohen Punkt, wo bisher hauptsächlich Einfamilienhäuser vorhanden sind, führt zu einer erheblichen Charakteränderung der Umgebung!

f. Landschaftsbild und Ausblick:

Durch den Bau von Mehrparteienhäusern an einem hohen Punkt könnten die bestehenden Aussichten und das Landschaftsbild erheblich verändert werden. Einfamilienhäuser auf einem Hügel bieten oft einen weiten Blick über die Umgebung, der durch die Errichtung von Mehrparteienhäusern blockiert oder eingeschränkt werden könnte. Dadurch geht ein wichtiger Aspekt des Charakters der Umgebung verloren.

Architektonische Dominanz: Mehrparteienhäuser, insbesondere wenn sie auf einem hohen Punkt platziert werden, können aufgrund ihrer Größe und Höhe eine dominante Präsenz im Vergleich zu den umliegenden Einfamilienhäusern haben. Dies kann dazu führen, dass die ursprüngliche harmonische Anordnung und das Gleichgewicht der vorhandenen Bebauung gestört werden, was den Charakter der Umgebung ebenfalls negativ beeinflusst.

Es ist wichtig, dass diese Aspekte bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, insbesondere wenn

der Mühlenweg und die vorherrschenden Einfamilienhäuser die einzigartige Charakteristik der Umgebung ausmachen.

g. Wirtschaftlicher Aufwand in Relation zu der Anzahl der Bauplätze
Erschließungskosten:

Die Erschließung von Grundstücken an einem Hang oder Berg ist bekanntlich erheblich teurer sein als die Erschließung ebener Flächen. Die topografischen Gegebenheiten erfordern aufwendige Maßnahmen wie Geländeanpassungen, Hangsicherung, Straßenbau, Versorgungsleitungen und Drainagesysteme. Diese zusätzlichen Kosten werden die Rentabilität eines Bauprojekts erheblich beeinträchtigen, da diese Kosten im Grundstückskaufpreis enthalten sein müssen, damit die Gemeinde keine Verluste erwirtschaftet.

Technische Herausforderungen:

Der Bau von Wohngebäuden an einem Hang oder Berg erfordert oft spezielle technische Lösungen, um die Stabilität und Sicherheit der Strukturen zu gewährleisten. Solche Lösungen erfordern zusätzliche Ingenieurleistungen, Materialien und Bauverfahren, was zu erheblich höheren Baukosten führt. In der aktuellen Zeit sind die Baukosten zudem sowieso kaum bezahlbar, geschweige denn finanzierbar (hohen Zinsen). Dies gepaart mit den inflationärem Anstieg der Lebenshaltungskosten führen dazu, dass hier ausschließlich kapital- und renditeorientierte Investoren angesprochen werden.

Am Ende muss dieser außerordentlich hohe wirtschaftliche Aufwand (Kosten, Regenrückhaltebecken, starke Hanglage) für vielleicht 6-8 Grundstücke in Relation zu den bereits bestehenden und noch zu errichtenden Baugebieten mit deutlich mehr Plätzen gesetzt werden.

h. Emotionaler Aufwand und massive Verärgerung aller Anwohner (Mühlenweg, Mühlenberg, Erlenweg) der Bürger:

Für diejenigen, die seit Jahren in ihren Einfamilienhäusern leben, bedeutet der Bau von Mehrparteienhäusern eine emotionale Belastung und eine erhebliche Veränderung ihres gewohnten Umfelds.

Die Bewohner, die Zeit und Mühe in den Aufbau ihres Zuhauses an diesem investiert haben, fühlen sich durch die Aussicht auf Mehrparteienhäuser in ihrer direkten Nachbarschaft betrogen und fühlen sich um ihr erarbeitetes Vermögen betrogen.

Der geplante Bau von Mehrparteienhäusern bringt Unsicherheit und Sorge mit sich, da die Bewohner befürchten, dass die Veränderung der Nachbarschaft ihre Lebensqualität beeinträchtigen und den Wert ihrer Immobilien mindern wird.

Diejenigen, die Zeit, Geld und Mühe in die Gestaltung ihrer Gärten und die Schaffung einer harmonischen Umgebung investiert haben, fühlen sich durch den Bau von Mehrparteienhäusern an einem so markanten Punkt des Hanges persönlich angegriffen. Der geplante Bau bedroht die gewachsene Gemeinschaft und das soziale Miteinander der Nachbarschaft, was bei den Bewohnern ein Gefühl des Verlusts und der Entfremdung auslöst.

Diese wirtschaftlichen und emotionalen Begründungen verdeutlichen, die Auswirkungen auf die Menschen und Herausforderungen und Kosten bei der Bebauung an eben diesem Punkt! Es ist wichtig, all diese Aspekte in die Entscheidungsfindung einzubeziehen und eine umfassende Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen, um die wirtschaftliche Machbarkeit und Rentabilität sowie emotionale Belastungen, dieses Vorhabens abzuwägen.

i. Keine Investoren:

Die obigen Ausführungen führen dazu, dass die Grundstücke entweder nicht abgenommen werden, oder von kapitalorientierte Investoren erworben und projektiert werden. Kapitalorientierte Investoren neigen dazu, auf **standardisierte Bauweisen und kosteneffiziente** Lösungen zu setzen, um ihre Gewinne zu maximieren. Dies wird zu einem einheitlichen und einförmigen Erscheinungsbild führen, das nicht zur vorhandenen Architektur und dem Charakter des Dorfes passt. Dadurch gehen oft individuelle und traditionelle Elemente verloren, die das Dorf einzigartig machen.

Mangelnde Berücksichtigung der lokalen Bedürfnisse: Kapitalorientierte Investoren konzentrieren sich in erster Linie auf finanzielle Rendite und Gewinnmaximierung. Dadurch besteht die Gefahr, dass die lokalen Bedürfnisse und Anliegen der Gemeinschaft nicht ausreichend berücksichtigt werden. Mehrparteienhäuser, die von kapitalorientierten Investoren entwickelt werden, sind oft auf **hohe Mietrenditen** ausgerichtet. Dies führt zu steigenden Mietpreisen, die für die Einwohnerinnen und Einwohner des Dorfes finanziell belastend sind. Infolgedessen können langjährige Bewohnerinnen und Bewohner gezwungen sein, das Dorf zu verlassen, was zu einer Verdrängung führt und das soziale Gefüge der Gemeinschaft beeinträchtigen kann, sodass das Ziel Wohnraum schaffen damit völlig konterkariert wäre.

2. Aktuelle Situation berücksichtigt:

a. Bekanntlich werden gerade (hier nur beispielhaft aufgeführt):

1. An der Hauptstraße (VB Nordhümming) 1300qm Wohnfläche mit Wohnungsgrößen zwischen 75-100qm geschaffen, sodass rd. 15 Wohnungen auf 3 Etagen entstehen!
2. An der Hauptstraße/alte Schulstraße werden gerade 3 Mietblöcke mit jeweils mindestens 8 Einheiten errichtet, sodass in Summe weitere rd. 24 Einheiten entstehen.

b. Neben den hier genannten Beispielen sind einige Wohnungen in Esterwegen auch jetzt schon frei und damit verfügbar. Wir sehen deswegen keinen Bedarf. Und diesen schon gar nicht unter Berücksichtigung alle bereits genannten Sachverhalte und Auswirkungen.

3. Notlösung:

- a. Sollten die Entscheidungsträger alle diese Punkte sowie die Meinungen und Wünsche der Bürger hier widererwartend nicht berücksichtigten ist eine deutliche Einschränkung der Bebauungsart das Minimum! Folgende Einschränkungen wären dann zwingend einzuhalten:
 1. Maximale Geschosshöhe 1,5
(es ist allen bewusst, dass bei zweigeschossiger Bauweise, durch geschickte Zeichnungen, vergleichbare Mietbunker wie an der Hauptstraße/alte Schulstraße entstehen können.
Diese Gebäudeart auf einem Hügel nimmt vielen Anwohnern komplett die Sonne und zerstört das gesamte Erscheinungsbild des Mühlenwegs!
 2. Maximal "zwei" Parteien (unter der Voraussetzung ortsüblicher Grundstücksgrößen 600-100qm) je Grundstück
 3. Eigennutzung zumindest einer dieser Parteien für mindestens 5 Jahre.

Wir bitten daher eindringlich, unsere Einwände zu berücksichtigen und den geplanten Bebauungsplan entsprechend abzulehnen jedoch mindestens auf die Notlösung zu beschränken.

Wir sind davon überzeugt, dass eine breitere Betrachtung von Alternativen zu einem Ergebnis führen kann, das sowohl die städtebauliche Entwicklung als auch die Bedürfnisse und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt.

Alle Anwohner des Erlenweg und Mühlenweg sind gerne bereit, an weiteren Diskussionen oder Bürgerbeteiligungsveranstaltungen teilzunehmen, um unsere Anliegen weiter zu erläutern. Darüber hinaus bitten wir um Informationen zu den weiteren Schritten und die Möglichkeit zur aktiven Teilnahme an der Diskussion und Entscheidungsfindung.

Esterwegen, 02.07.2023

Anlagen:

1. Protokoll (unterzeichnet von den Bürgern, Anwohner) der öffentlichen Sitzung vom 25.05.2023 zur
 - o Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. Unterschriften (55) der direkt betroffenen Anwohner, die die hier genannten Punkte alle unterstützen

2023 06 25 - Protokoll - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum B Plan Mühlenweg/Mühlenberg Teil A - Termin 22.06.23 - 16:30 (1.OG R110)

Sonntag, 25. Juni 2023 17:08

Sonstiges:

- Nach 4 Wochen wird alles ausgewertet
- Setzen sich mit Planer in Verbindung
- Dann Entwurf dem Rat vorlegen
- Der Rat beschließt dann
 - o Welche Grundflächen Zahl
 - o Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbegebiet
- Danach gibt es nochmal eine vergleichbare Phase wie jetzt, Phase in der Anwohner sich beteiligen können
- Danach erfolgt der Satzungsbeschluss

offen:

- Wie kann ein Pflegedienst seine Investitionen (die mittlerweile auf Eis gelegt ist) seriös planen, wenn
 - o Die First Höhe
 - o Dachhöhe
 - o Und Sockelhöhe noch gar nicht feststeht!

BL:

- o Begrüßt die Anwohner zur Bürgersprechstunde bzgl. der frühzeitigen Beteiligung der Anwohner für eine neues "geplantes" Wohngebiet
- o In der Vorplanungsphase setzt sich der Rat zusammen und bespricht, wo was geplant wird (Wohnhäuser, Gewerbegebiete, usw.)
- o Verweist auf das Entscheidungsorgan "Rat" nicht die Verwaltung entscheidet
- o Einzelne Phasen der Planung vorgestellt
- o Feststellung, aktuell Planungsphase 1, frühzeitige Einbindung der Anwohner, bewusst eine Sprechstunde gewählt

Plenum

- o Wann steht die konkrete Art der Bebauung fest?

BL

- o Unterschiede zwischen F Plan (vorgestellt 1970), vor 53 Jahren! - F Plan steht
- o Darauf muss jedoch immer ein B Plan erstellt werden
 - Verweis, dass nicht zu tiefer Einstieg in Verfahrensablauf sinnvoll ist
 - Zitat:
 - "Man hat sich damals ja schon überlegt, dass dort ein Wohngebiet entstehen wird"
 - Zitat mit Hinweis auf den Mühlenweg, bildlich
 - Darum geht es ja federführend gerade
 - Deswegen Einbindung der Öffentlichkeit für genau dieses Vorhaben
 - Und die Gemeinde aufgrund folgender Punkte tätig wird:
 - ◆ Zu geringe Bauplätze
 - ◆ und "neues Angebot" usw!
 - ◆ Die Gemeinde ist gehalten, den Leuten hier in Esterwegen Wohnbedarf anzubieten!
 - Beginn erst Mühlenweg, dann nach hinten über den Berg
- o Vorstellung B-Plan 69 Teil B/Teil A, unten Regenrückhaltebecken
- o WA allgemeines Wohngebiet, GFZ 0,4 (40% darf bebaut werden) - Zitat "ist erstmal hier genannt"
- o Sockelhöhe 0,3
- o Traufen höhe 7,0
- o First Höhe 9,5
- o Zitat:
 - Diese Details werden letztendlich mit den Ratsmitgliedern in der nächsten Phase besprochen
 - Wie die Geschosshöhe hier am Ende aussieht (Nachfrage Plenum), ist noch überhaupt nicht geregelt
 - Weil wir jetzt ja noch in der frühzeitigen Beteiligung sind
 - Wir wollen jetzt erstmal wissen, was die frühzeitige Beteiligung ergibt
 - Was für Umwelteinflüsse, LK, usw.
 - Ob dem Vorhaben etwas entgegen spricht vom LK, vom Naturschutz, von den Bürgern
- o Diese Punkte nehmen wir alle auf und sprechen es mit dem Rat durch
- o Nach den Sommerferien (Ende SF 16.08.23) wird es dem Rat vorschlagen bzw. vorgestellt
 - Alle Abwägungen werden mit reingebracht
 - Und dann wird geschaut, wie es dort weitergeht

BL

- o Auf Nachfrage
 - wird dort KEIN Gewerbegebiet geplant
 - Es wird allgemeines Wohngebiet, also keine störenden Belästigungen
 - Möglich sind soziale Bereiche, wird aber vom LK bearbeitet

Plenum

- o Warum wird das gerade jetzt und dort geplant, wie viele Anfragen liegen denn konkret vor

BL

- o Zitat
 - "das kann ich nicht sagen"

- **Plenum**
 - Erneute Nachfrage
 - nach dem Grund, warum gerade am Mühlenweg
 - und die erneute Frage
 - "habt ihr so viele Anfragen?
 - Habt ihr keine Grundstücke mehr?
 - Es werden auch weitere Wohngebiete neben den bereits vorhandenen geplant (Mühlenweg runter)
- **BL**
 - Zitat
 - "so steht es ja eindeutig drin"
 - Wir müssen den Bedarf an Wohngrundstücken sichern und gewährleisten
 - Wohngrundstücke sind nicht von heute auf morgen umzusetzen
 - Wohngrundstücke - südlich Lambert Str. - glaubt man - sind ja an den Mann gebracht worden - BL
 - Er wäre da auch nicht immer UpToDate - BL
 - Aber die Anfragen kommen jetzt ja, nach dem Tief, aber in 2 Jahren entstehen Probleme, wenn die Baupreise wieder unten sind - Städtebaulich
 - Erneuter Verweis auf Überlegungen von 1970, man hätte sich ja schon Gedanken gemacht
 - Außerdem gehört der Gemeinde das Grundstück auch
- **Plenum**
 - Erneute Nachfrage, ob hier wirklich Bedarf besteht
- **BL**
 - Zitat:
 - "das sieht so aus"
- **Plenum**
 - Nachfrage
 - Ob es nicht sinnvoll wäre, sich um Baugebiete zu kümmern, in dem mehr Plätze möglich sind?
- **BL:**
 - Erläuterung
 - man soll im Innenbereich weiterentwickeln
 - Vorstellung des Ablaufes Wohngebiet Am Berg
 - Warum z.B. Geers aktuell im Wohngebiet sitzt
- **Plenum:**
 - Zitat:
 - "es gibt ja folgendes Problem, warum hier so viele **Menschen aufgebracht sind**, dass das da passieren soll
 - **Und Angst haben**
 - **BL** - interveniert: davon wüsste er nichts, ihm liegt vieles vor, aber das liegt ihm nicht vor
 - Das Plenum führt weiter aus:
 - Oft Erfahrung, Mischgebiet an Wohngebiet, dann Mischgebiet ausgewiesen
 - Wenn Interessenten sich für ein Grundstück interessieren an dem ein Mischgebiet läuft, entscheiden sie sich bewusst dafür dort zu kaufen/bauen
 - Das wäre hier anders
 - **BL** - weist darauf hin, dass es ein reines Wohngebiet ist, **KEIN Mischgebiet**
 - Rechtsanwalt, Arzt, Friseur, darf dort aber - wie in den anderen Bereichen auch sich ansiedeln
 - Aber normalerweise nur das Wohnen möglich
 - Kein lärmintensiver Betrieb
- **Plenum:**
 - Was ist der Sinn, dieser Runde, warum gibt man dem Bürger die Chance sich hier zu äußern, auch in diesem Fall direkt vor Ort
 - **BL** - Zitat:
 - "das hat keinen Sinn"
 - Das hat nur was mit dem Verfahrensablauf zu tun, formelle Beteiligung der Öffentlichkeit
 - i.d.R. kommt KEINER vorbei
- Erneute Frage anders gestellt:
 - Was ist das Ziel dieser Runde?
 - **BL**
 - Anhörung der Bürger und öffentlichen Stellen
 - Man möchte wissen, was die Bürger denken
 - Aber
 - Wenn die direkt betroffenen Bürger sich melden und Einwände haben, nehmen wir das gerne auf
 - Muss natürlich schriftlich erfolgen, sie würden kein Protokoll führen!
 - Gut, dass hier so viele Leute da sind
 - ◆ z.B. wird es ein Mischgebiet
 - ◇ Zitat BL: "Die Sorge hat er dann ja jetzt ausgeräumt!"
- **Plenum:**

- Im Gespräch mit dem Ortsbürgermeister den Eindruck gewonnen, dass ihm nicht bekannt war, dass dieses Verfahren schon so weit ist und das dieser Termin stattfindet
 - Da sprach man von einem Interessenten "Pflegedienst" (wie kann man planen, wenn Firsthöhe, Traufen Höhe und Dachhöhe - angeblich - noch gar nicht feststehen!)
- Hinweis am Montag 19.06.23 - Heinz Thomes, Ortsbürgermeister (OB)
 - Es liegen gewerbliche Anfragen vor, die nirgendwo anders untergebracht werden können
- Es scheint als würde in der Gemeinde nicht zu viel miteinander gesprochen oder eine Story stimmt nicht.
- Konkreter Hinweis auf das Gespräch mit dem OB
 - **Gibt es nicht tausend andere Möglichkeiten, dieser Nachfrage woanders nachzukommen?**
- BL - Antwort
 - **JA, unter anderem**
- Hinweis darauf, dass der vermeintlich, gewerbliche, "Pflege" Interessent nach unserem Kenntnisstand nicht mehr bauen wird
- BL - Antwort
 - **Das ist gut möglich**

■ Plenum

- Hinweise darauf,
 - Gewerbliche Investitionen aktuell sehr gut überlegt und regelmäßig nicht durchgeführt werden
 - dass man sich jedes vorhandene und geplante Baugebiet angesehen hat
 - Dabei wurde eruiert
 - wie viele Plätze hat das Baugebiet
 - wie viele Plätze sind verkauft
 - wie viele sind noch in Gemeinde/Bürgerhand
 - bei welchen verkauften Plätzen wurde bereits mit dem Bau begonnen
 - das Bauen für Normalverdiener vorerst vorbei ist
 - Baukosten
 - Zinskosten
 - erhöhte Lebenshaltungskosten
 - Anforderung an Bautechnologie
 - Die größte Sorge der Bürger und Anwohner ist:
 - Die Errichtung und das "Möglichmachen" großer Mietobjekte auf einem Berg!
 - Dass trotz massiver Gegenwehr Beschlüsse gefasst werden, ohne die Bürger ausreichend zu beachten. Und zwar insbesondere die, die direkt betroffen sind
 - **Deutlicher Hinweis:**
 - Dass die Begründung (Nachfrage, Bauplätze, etc.) für genau diesen Bereich keiner sachlich nachvollziehen kann
- Hinweise darauf, dass im Dokument:
 - "Gemeinde Esterwegen Bebauungsplan Nr. 69 Mühlenweg/Mühlenberg Teil A" mit Stand vom 24.05.23
 - ◆ schon sehr konkrete Dinge verfasst sind, wie man sich diesen Bereich vorstellt, was dort gebaut werden soll
 - ◆ es wird sogar bereits auf diverse Gutachten verwiesen
 - ◇ Auf Nachfrage wird bestätigt, dass folgende Gutachten bereits erstellt sind
 - ▶ Bodengutachten
 - ▶ Geruchsgutachten
 - So dass der Eindruck entsteht:
 - ◆ Das man schon sehr viel weiter ist, als man hier angibt

• BL - Zitat

- "so habe ich es doch auch vermittelt"

■ Plenum:

- Dem wurde deutlich widersprochen, so hat er es eben nicht vorgestellt
- Das Wort Mehrparteienhäuser, Mietblöcke ist nicht mal ansatzweise gefallen!
- Zudem wurde von BL mehrfach gesagt, dass man doch in einem sehr frühzeitigen Verfahrenszeitpunkt wäre

• BL - Zitat:

- Zitat: "dass der OB nicht Bescheid weiß, ist nicht korrekt!"
 - der Rat hat dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt
 - die Verwaltung wird nie von alleine tätig
 - die Verwaltung darf auch nicht von alleine tätig werden
- der Verfahrensablauf wird nochmal durch BL erläutert
 - Man hätte sich ja schon 2019 damit beschäftigt

■ Plenum - Hinweise:

- "wir haben da ja schon vor Jahren mal drüber nachgedacht" ist doch kein Grund

• BL

- Erläutert, dass ihn auch weitere Menschen angesprochen haben, was man da vor hätte
 - ob es 3 oder 4 geschossig wird, was das soll...
 - auch dem hat er mitgeteilt, dass man soweit doch nicht gar nicht ist.
- Erneuter Hinweis, dass man jetzt erstmal prüft,
 - was sagen die Behörden und
 - was sagen die Bürger
- Damit man alle diese Dinge auch berücksichtigen kann

- **Plenum:**
 - Was heißt denn für dich Mehrparteienhäuser (steht so im o.g. Dokument v. 24.05.23)
 - Frage wird nicht beantwortet!
- **BL**
 - Erläutert baurechtliche Geschossgegebenheiten.
 - Im Detail wird das 1-geschossige und 2 geschossige vorgestellt
 - Skizze wird durch BL erstellt, wie im Rahmen einer Planung getrickst wird, um mehr Geschosse zu bekommen (EG muss 2/3 größer sein als OG)
 - Er erläutert sogar,
 - Das bei 3 geschossiger Bauweise am Ende mögl. sogar fast 4 Geschosse dort stehen könnten
 - Man könnte auch weiter in die Breite
 - Aber das wird alles noch mit dem Rat besprochen, was "ihr" wollt
 - Hinweis:
 - Das haben wir ja auch dargestellt
 - Aber es steht ja eindeutig drin, dass
 - ◆ Nach Rohbaugrundstücken rege Anfrage besteht
- **Plenum:**
 - Die rege Anfrage wird in Frage gestellt
- **BL**
 - Weist darauf hin, dass er selbst keinen Überblick darüber hätte
 - Was noch frei ist, was verkauft ist oder bebaut ist
- **Plenum:**
 - Wie erfolgt denn eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, wenn man diese Infos vermeintlich NICHT hat!
- **BL - Zitat:**
 - "ich brauche das nicht wissen!"
 - Und für die Bauleitplanung ist das auch nicht wichtig
- **Plenum:**
 - Aber wenn die Begründung doch den Bedarf an Baugrundstücken beinhaltet
 - Ist es doch wichtig dass man weiß und berücksichtigt, wie viele Grundstücke noch frei sind oder welche Optionen es gibt.
- **BL - hinterfragt:**
 - Woher kommen denn die Zahlen zu den Grundstücken
- **Plenum:**
 - Man hat sich aller notwendigen Quellen bedient
 - Homepage der Gemeinde
 - Dann wurden alle Baugebiete abgefahren, um zu prüfen, bei wie vielen der verkauften Grundstücke bereits irgendwie mit dem Bau begonnen wurde.
- **BL - erneuter Hinweis:**
 - Da ist er nicht im Thema
- **Anmerkung - nicht Thema im Termin:**
 - Bernd Lindemann -
 - Fachbereichsleiter, Bauverwaltung / -planung, Hochbau, der Samtgemeinde Nordhümmling
- **BL -**
 - Verweist auf die Erläuterungen aus dem Dokument vom 24.05.23
 - "...in Esterwegen besteht rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch zum Mietwohnungsbau
- **Plenum:**
 - Wer bewertet oder woher kommt die Behauptung, dass es rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch zum Mietwohnungsbau vorliegen.
 - Hinweis, dass aus der Wirtschaft kaum noch jemand in der Lage ist, Mieteinheiten zu bauen
- **BL -**
 - Weist darauf hin, dass südlich Lambertstraße zu Beginn 80% verkauft waren und jetzt einige wieder zurückgegeben sind
 - Aber auch da wäre er nicht UpToDate
- **Plenum:**
 - Es sind 32% verkauft; 15 von 48 (32%) nicht verkauft, angefangen sind aktuell 7 von 48 (14%)
 - Hinweise, dass auch alle anderen Zahlen gerne hier besprochen werden können zu den anderen Baugebieten, die da sind und die geplant sind
 - Zahlen aktuell:
 - **Am Berg**
 - 8 von 43 sind nicht verkauft (19%)
 - angefangen sind aktuell 27 von 43 (62%)

- **Hinterm LIDL**
 - 27 freie Plätze
 - Erlanweg sich noch 2-3 frei
 - gegenüber B. Willenborg
 - Hinzu kommt neu geplantes Wohngebiet
 - B Plan Nr. 69 Teil B mit ca. 40 Plätzen
- **BL**
 - Es müsse langfristig "für die Bürger" planen, um das Risiko zu verhindern, dass zum Bedarfszeitpunkt keine Grundstücke vorhanden sind und z.B. Bürger nach Breddenberg ziehen!
 - Achtung: Breddenberg ist genauso Samtgemeinde wie Esterwegen!
- **Plenum:**
 - Keiner hat u.U. Probleme mit geordneter Wohnsiedlungsentwicklung (1,5 geschossig)
 - Sorge und Angst vor großen, riesen Mehrparteienhäuser ausgerechnet an der Stelle!
 - Mietbunker, die auf einem Berg gebaut werden, sodass die Sonne weg ist und natürliches Licht entfällt! So wie es hinterm Lidl vollzogen wurde
- **BL - Zitat:**
 - "das ist ja auch berechtigt"
- **Plenum**
 - Diverse Baugebiete, die noch einiges frei haben
- **BL - Zitat**
 - "die Gemeinde ist bemüht, dass die Menschen in Esterwegen bleiben!"
- **HINWEIS - außerhalb des Protokolls**
 - es tun sich gerade über 55 Bürger in Esterwegen gegen dieses Vorhaben auf
 - diese sollen doch hoffentlich auch in Esterwegen bleiben
 - wobei hier nochmal die Sicht der Samtgemeinde anscheinend außer Acht gelassen wird.
- **BL**
 - Hinweis 13b Verfahren wegen wirtschaftlichem Vorteil des einfacheren Verfahrens
 - Da F-Plan bereits besteht
 - **HINWEIS - außerhalb des Protokolls**
 - Wie wirtschaftlich
 - ◆ eine neue Straße,
 - ◆ mit Rad/Fußweg
 - ◆ und Errichtung eines Auffangbeckens
 - ◆ unter den Gegebenheiten der Höhenunterschiede
 - ◆ für 8 Bauplätze
 - ist, erschließt sich uns nur sehr schwer!
- **BL - Hinweise**
 - Ihr könnt eure Bedenken auch nochmal schriftlich einreichen
 - Diese sollen und wollen auch berücksichtigt werden
 - z.B. man möchte keine Riesenklötze
 - Sie wollen es dann beurteilen und bewerten
 - Dafür ist ja dieser Termin
- **Plenum**
 - Es fehlt nach wie vor der Grund und die Verhältnismäßigkeit
- **BL - hinterfragt das konkrete Problem**
- **Plenum**
 - Das Problem ist wie folgt:
 - wenn der B Plan erstmal beschlossen ist, kann man nur noch wenig als Bürger und Betroffener bewirken
 - wird durch BL direkt bestätigt!
 - mit dem Hinweis, dass man ja genau deswegen diese Veranstaltung hier macht
 - Erneute Frage zum Ziel der Veranstaltung?
 - WENN, die Bürger beteiligt werden sollen,
 - müsste es doch in aller erster Linie um die gehen, die direkt beteiligt sind!
 - und erst im nächsten Stepp um die gehen, die hier u.U. etwas machen möchten!
- **BL**
 - möchte den Ärger auch gerne vermeiden
 - erneuter Hinweis, dass die Geschosshöhe noch gar nicht geregelt ist!
 - Geländebeziehungen sind noch zu erarbeiten, usw.
 - dann kommt die Auslegung mit Wünschen und Bedenken

- **Plenum:**
 - Konkrete Nachfrage zum Dokument vom 24.05.23
 - **Emissionsgutachten:**
 - Wird auf Richtigkeit hinterfragt, da im Text keine Schweinehaltung berücksichtigt ist, was beim Bauer I allerdings der Fall ist und höhere Emissionen mit sich bringen kann
- **BL -** verweist auf genehmigte Tierzahlen und die externe Erstellung des Gutachtens
 - **HINWEIS - außerhalb des Protokolls**
 - Nach Hinweis und Rücksprache mit [redacted] werden die Tierzahlen und Art jetzt geprüft und eine Klärung mit dem Landkreis herbeigeführt
- **Plenum:**
 - **Untere Naturschutzbehörde des LK Emsland:**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass im Dokument vom 24.05.23 die untere Naturschutzbehörde nur keine Einwände gegen das Vorhaben hat, **WENN:**
 - die vorhandenen Altbäume im Plangebietsbereich
 - gesichert,
 - geschützt und
 - dauerhaft erhalten bleiben! (wurde im Detail vorgelesen)
 - In der Runde wird ein Foto gezeigt, in dem eindeutig zu erkennen ist, dass die Gemeinde (Mitarbeiter und Fahrzeug, Schlepper) am 21.02.2023 - um 08:14 Uhr die Bäume am Mühlenweg fällen
 - **Frage direkt an BL:**
 - Warum habt ihr die Bäume gefällt und wie hängt das möglicherweise mit dem hier diskutierten Vorhaben zusammen?
 - **BL -**
 - die Anfrage hätte er 2019 selbst in Auftrag gegeben
 - und es ginge um einen ganz anderen Baumbestand
 - der LK würde das alles machen und legt fest, ob ein SAP (artenschutzrechtliche Prüfung) notwendig ist
 - der LK prüft, gibt es einen Baumbestand, wenn ja, gibt es unter Umständen eine Vogelzählung, die wieder Zeit in Anspruch nimmt
 - **Plenum:**
 - im Schreiben vom 24.05.23 geht es eindeutig NUR um den B-Plan 69 Mühlenweg/Mühlenberg Teil A (nicht Teil B)
 - Frage wurde insoweit NICHT beantwortet
 - kann man den Eindruck gewinnen, dass man hier schon viel weiter ist, als hier erläutert wird, und hat man ggf. deswegen die Bäume vorsorglich gefällt hat?
 - **BL**
 - **Zitat: "Nein"**
 - man weiß nicht, warum die Bäume gefällt wurden
 - man weiß nicht, wer das in Auftrag gegeben hat
 - **HINWEIS - außerhalb des Protokolls**
 - ist der Teil A überhaupt Bestandteil der Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde gewesen?
 - wenn keine Bäume mehr da sind, gibt es ggf. auch keine Vogelzählung
 - es gab dazu keine Info, warum dies erfolgt
 - es handelt sich um einen sehr alten Baumbestand
 - es gab keinerlei Gefahr in Verzug
 - es ist nicht klar, welche Tiere hier in den Bäumen angesiedelt waren
 - wobei bekannt ist, dass dort regelmäßig Fledermäuse zu beobachten sind
 - wir werden den Ablauf Herrn Dieter Connemann
 - ◇ mitteilen und in Erfahrung bringen
 - ◇ warum die Bäume gefällt wurden
 - **Plenum:**
 - große Sorge, dass die Sorgen der Bürger ungeachtet missachtet werden
 - regelt das bitte so, dass ein Mietblockbau ausgeschlossen wird
 - Sorge ist begründet, da die Kommunikation am Montag mit dem OB anders war als das, was das Dokument vom 24.05.23 beinhaltet!
 - Klarer Hinweis darauf, dass in dieser Situation der Fokus mehr bei denen liegen sollte, die betroffen sind, und nicht bei denen, die möglicherweise kommen "könnten".
 - **Die Bürger:**
 - Es fanden diverse Gespräche in verschiedenster Form unter den Bürger insbesondere des Erlenweg und des Mühlenwegs statt, die mit 2 Ausnahmen sogar mit Ihrer Unterschrift und Adresse bestätigt haben,
 - dass Sie
 - ◇ keine Gewerbe und
 - ◇ keine Mietbauten dort wollen
 - da sie ihre idyllische Lage, Aussicht nicht verlieren wollen
 - es liegen aktuell über 55 Unterschriften vor (nahezu alle vom Erlenweg und Mühlenweg), die diese Sorgen und Ängste bestätigen
 - die Gespräche waren nicht nur von Wut und Unverständnis geprägt, es flossen sogar Tränen
 - zudem hat niemand sowohl wirtschaftlich als auch emotional nachvollziehen können, warum dieser Aufwand (Straße,

Fuß-/Radweg, Auffangbecken) inklusive der Gegenwehr von über 55 Unterschriften direkt betroffener Anwohner der Gemeinde, für vielleicht 8-9 Grundstücke gemacht wird.

- **BL**
 - ☐ führt aus, dass im Baurecht keine Regelung getroffen werden kann, die Mietparteien verhindern
 - ☐ die Gemeinde wird das als allgemeines Wohngebiet genehmigen, was dann gemacht wird, dafür kann die Gemeinde ja nichts.
 - ☐ eine Regelung kann dann nur vertraglich erfolgen.
- **Plenum:**
 - ☐ Wenn man denn gewillt ist, den Bürger zu unterstützen, dann müsse man doch JETZT die vertragliche Regelung dafür treffen, um den Bürgern hier die Sorgen und Ängste zu nehmen!
 - ☐ Deswegen die direkte Frage an BL
 - ☐ "wie muss/kann es vertraglich geregelt werden, dass die Mieteinheiten dort NICHT entstehen?"
- **BL - Zitat:**
 - ☐ "es sollen doch dort Mietshäuser entstehen, weil der Plan ja da ist!"
 - ☐ Nach der Aussage geht große Unruhe durch die Gruppe!
- **Plenum:**
 - ☐ Erneuter Hinweis darauf, dass alle betroffenen Bürger, das eben nicht wollen!
 - ☐ Es entsteht der Eindruck, als wenn die Nachricht immer noch nicht klar ist!
- **BL**
 - ☐ erneute Erläuterung des Ablaufes
 - ☐ Bedenken einfach schriftlich einreichen
 - ☐ der, der dann Bedenken hat, muss ja berücksichtigt werden
 - ☐ **Ob die Einwände abgewogen oder nicht berücksichtigt werden, muss mit dem Rat besprochen werden**
 - ☐ Alle, die unterschrieben haben, bekommen eine Antwort
- **Plenum:**
 - ☐ Erneuter Hinweis, dass aus den diversen Gesprächen die **Sorge besteht, dass die Dinge "einfach" umgesetzt werden, ohne ausreichende Berücksichtigung der Einwände.**
 - ☐ Nach den Gesprächen und den Hinweisen aus eben diesen, fühlte man sich gezwungen bereits jetzt/frühzeitig Kontakt zur Presse aufzunehmen.
 - ☐ aufgrund der Kurzfristigkeit konnte der Mitarbeiter der Presse allerdings nicht an dem Termin teilnehmen.
 - ☐ auch das soll zum Ausdruck bringen, dass die Bürger ernstgenommen werden wollen, wenn das die Einbindung der Presse erfordert oder weiteres, **dann scheint es notwendig.**
 - ☐ Es besteht große Bereitschaft und Interesse - mit einer echten Bürgerbeteiligung - darüber zu diskutieren und die Gespräche mit euch und in erster Linie dem Rat zu führen. Aber nur dann, wenn es anders läuft, als es möglicherweise in vergleichbaren Fällen bisher abgelaufen ist, sodass die Gespräche mit der Presse erst nach den Gesprächen mit Ratsmitgliedern aufgenommen werden.
 - ☐ Hinweis darauf, dass auf der **Straße schon heute viel gerast wird** und das durch den Ausbau nicht weniger werden wird
 - ☐ **Warum nicht dort, wo die Verhältnismäßigkeit von Aufwand zu Grundstücken deutlich größer wäre**
 - ☐ wirtschaftlicher Aufwand
 - ☐ emotionale Themen sowie
 - ☐ sachliche Begründung
- **Plenum**
 - ☐ Auf Nachfrage, ob die Bürger ein Recht auf die Info, welche Grundstücke der Gemeinde gehören wurde vorerst durch Datenschutzvorwand verneint. Im Detail geht es aber nur um die Grundstücke der Gemeinde, nicht die von Dritten/Privaten Eigentümern
 - ☐ Frage muss bei Frau Karin Oldiges-Breckweg platziert werden
stellv. Fachbereichsleitung
Finanz- und Steuerverwaltung, Abgaben, Liegenschaften
Raum 201
05955 / 200 - 34
- **BL**
 - ☐ Keinen Einblick, welche Bauplätze verkauft sind
- **Plenum**
 - ☐ Wie viele Anfragen bestehen konkret?
- **BL**
 - ☐ Keinen Einblick, muss gesondert geklärt werden
 - ☐ Erneute Hinweise
 - ☐ Entscheidungen trifft der Rat, nicht die Gemeinde
 - ☐ Die Ratssitzung (in der die Entscheidung getroffen wird) findet auch öffentlich statt
- **Plenum:**
 - ☐ regeln. ist es in Wohngebieten wie folgt geregelt:
 - ☐ 1,5 geschossig
 - ☐ Maximal 2 Wohneinheiten/Grundstück
 - ☐ familiäres Umfeld

- ☐ Klarer Hinweis, **dass die Gemeinde genau weiß**, was passiert, wenn diese hier genannte Art (Dokument vom 24.05.23) der Bauweise ausgeschrieben wird:
 - ☐ Es spricht Investoren an, NICHT Bürger
 - ☐ Da es diese Möglichkeit in anderen Bereichen/Gemeinden kaum gibt
 - ☐ Die Investoren werden wie die Schmalzfliegen da drauf springen
- Plenum:**
 - ☐ Erneuter Hinweis
 - ☐ Macht dieser Aufwand Sinn, um damit 8-9 Grundstücke zu ermöglichen
 - ☐ wirtschaftlich, sachlich und emotional
- BL**
 - ☐ Er nimmt das hier wirklich ernst
 - ☐ bekommt die Sorge ja mit
 - ☐ sie werden diese Dinge auch berücksichtigen
 - ☐ hat auch bereits im Ort schon einiges gehört (ist ja selber ansässig in Esterwegen)
 - ☐ Zitat: "Wir wollen nicht mit dem Kopf durch die Wand"
- Plenum:**
 - ☐ wurden in dieser Runde alle Ursachen und Gründe für dieses Vorhaben genannt?
- BL - Zitat:**
 - ☐ "ja"
- Plenum:**
 - ☐ Macht es Sinn, am dem Ort noch weiter zu planen, wenn man diese Situation insgesamt bewertet oder gibt es ggf. andere Bereiche, die eher die Ressource Zeit und Geld verdienen!
- Hr. H**
 - ☐ wichtig ist zu wissen, dass sie (Hr. H/BL) den Auftrag vom Rat bekommen haben, sich damit zu beschäftigen.
 - ☐ Auch nur der Rat kann sagen, "das fällt unter den Tisch"
- Plenum:**
 - ☐ Mehrfache Nachfrage:
 - ☐ Gibt es konkrete Anfragen, den man jetzt hier nachkommen möchte?
- BL -**
 - ☐ Nein
- Plenum:**
 - ☐ Diese Grundstücke, in denen diese Bauweise ermöglicht wird, sind in allen umliegenden Gemeinden:
 - ☐ kaum zu finden
 - ☐ und extrem gesucht
 - ☐ Wer sucht diese Grundstücke
 - ☐ das sind i.d.R. Kapitalanleger und Leute mit viel Geld, da die Anforderung an Finanzierungen mittlerweile sehr hoch sind
 - ☐ Insoweit kommen doch die Investoren, die eben nichts für das Dorf tun
 - ☐ Die Investoren stehen gegen mindestens 55 (Unterschriften), die heute bereits vor Ort sind und ihre Vermögenswerte dort geschaffen haben und behalten wollen.
 - ☐ und es sind eben keine Familien
 - ☐ bei Ausnutzung der Möglichkeiten durch Architekten und moderner Innenraumhöhe, entstehen Riesenklötze!
- eine interessierte Bürgerin merkt an:**
 - ☐ Dass von beiden Seiten die Angelegenheit extrem sachlich vorgetragen wurde
 - ☐ Sie hofft, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird
 - ☐ **Und die große Überschrift in der Zeitung heißt: "in Esterwegen wurden die Bürger gehört!"**
- BL**
 - ☐ Ratssitzungen finden im August/September statt
 - ☐ Ratsmitglieder bekommen es erst mit, wenn alles vorbereitet ist
- Plenum**
 - ☐ Nochmal konkret:
 - ☐ Wie viele Anfragen für diese Grundstücke liegen vor
 - ☐ Man möchte hier vermeiden, dass irgendjemand hier aus der Führung denkt, er könne
 - ☐ jetzt einen Deal schließen
 - ☐ Und sichert einigen vorvertraglich irgendwelche Grundstücke zu
 - ◇ verkauft es dann nicht für 70EUR sondern für 200EUR
 - ☐ Vielleicht ist ja irgendjemand hier im Haus, der meint er könnte tolle Deals schließen?
- BL**
 - ☐ Weiß er nicht
 - ☐ Muss hinterfragt werden
- Plenum:**

- ☐ Sollten dort derartige Bauten möglich sein, bekunden sowohl als auch bereits jetzt ernsthaftes Kaufinteresse an diesen Grundstücke!
 - ☐ Aber eben dafür, um mgl. konkret Einfluss auf die Bauten zu haben.
- ☐ Erneuter Hinweis:
 - ☐ Wohnungen bei Blömer frei
 - ☐ Mietblöcke bei ehemals Feye
 - ☐ Mietblöcke VB Nordhümming
 - ☐ Etc.

▪ **HINWEIS und bitte dies entsprechend in der Gemeinde zu verschriftlichen:**

- In den Gesprächen im Anschluss an den hier genannten Termin meldeten sich zu den o.g. Kaufinteressenten folgende weitere, die - sollte der B-Plan widererwartend umgesetzt werden-, ernsthaftes Kaufinteresse an den Grundstücken haben:

ToDo:

- ☐ 1. Wie viele Anfrage bestehen konkret für allgemeines Bauen (Wohnhaus, 2-FH)?
 - ☐ a. Anfrage bei der Gemeinde
- ☐ 2. Gibt es konkrete Anfragen für die geplanten Grundstücke am Mühlenweg/Berg
 - ☐ a. von Investoren (wurde mehrfach verneint!)
 - ☐ b. Anfrage bei der Gemeinde
- ☐ 3. Warum sind die Bäume gefällt worden (insbesondere im zeitlichen Zusammenhang mit dem B Plan)
 - ☐ a. Abstimmung Naturschutzbehörde, Herr Connemann LK Emsland
 - ☐ b. Gemeinde nachhaken
- ☐ 4. Und warum passiert das gerade im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben
- ☐ 5. Klärung Gutachten, bisher keine Schweine berücksichtigt
- ☐ 6. Klärung Gutachten, wie wurde der Baumbestand berücksichtigt
- ☐ 7. Klärung ,welche Grundstücke in Esterwegen gehören noch den Bürgern/Gemeinde, um die Wertigkeit des Bedarfes zu beurteilen
 - a. Frau Karin Oldiges-Breckweg
stellv. Fachbereichsleitung
Finanz- und Steuerverwaltung, Abgaben, Liegenschaften
Raum 201
05955 / 200 – 34
- ☐ 8. Presse Einbindung
 - ☐ a. Vorbereitet und eingebunden
 - ☐ b. zeitlich jedoch erst nach Gesprächen mit den Ratsmitgliedern

9. Umwidmung des Weges hinter dem Landwirt
☐ a. Trotz anders lautender Absprachen scheint der Weg hinter u.U. für eben diesen nicht mehr nutzbar zu werden, ist das korrekt?
☐ b. Klärung Gemeinde



„Der **Mühlenweg (Vogelberg)** soll mit **Gewerbe- und Mieteinheiten**“ bebaut werden.

Unser aller fantastische Aussicht könnte damit von heute auf morgen weg sein.

Wir möchten die Landschaft und Natur sehen, keine Bauten!

Es gibt genug Alternativen in Esterwegen, die noch frei sind.

Kommt zur Anhörung am 22.06.2023 um 16:30 Uhr bei der Gemeinde,

oder/und unterstützt uns mit eurer Unterschrift.

Name	Vorname	Adresse	Unterschrift
------	---------	---------	--------------