

Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

- **Erneute und verkürzte Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften einschl. Entwurfsbegründung mit Umweltbericht nebst Anlagen sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden in der Zeit vom 04.10.2024 bis 11.11.2024 (einschl.) gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. haben öffentlich ausgelegen. Während der Veröffentlichung bzw. öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Bei dieser Planaufstellung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ca. 760 m südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Esterwegen (Kirche). Es liegt direkt nördlich der Straße „Mühlenweg“, zwischen der Kreisstraße 116 (Mühlenberg) im Osten und der Straße „In den Dillen“ im Westen.

Die genaue Planabgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.

Folgende Änderungen in den Entwurfsunterlagen sind vorgesehen:

- **Festlegung von maximal vier Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte**
- **Festlegung von Höhenbezugspunkten in Bezug auf die nächstgelegene endausgebaute Erschließungsstraße**

Der geänderte Entwurf des B-Planes Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ einschl. Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen werden erneut mit verkürzter Veröffentlichungsfrist in der Zeit

vom 29.09.2025 bis 17.10.2025 (einschl.)

gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet auf der Homepage der Gemeinde Esterwegen unter www.esterwegen.de unter der Rubrik „Wirtschaft/Bauen“ – „Bauleitpläne“ – „Öffentliche Auslegung“ unter „Esterwegen“ veröffentlicht. Die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und der berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 erfolgt verkürzt. Zusätzlich liegen die v. g. Unterlagen im o. g. Zeitraum im Rathaus der Gemeinde Esterwegen, Poststr. 13, 1. OG (im Foyer gegenüber Zimmer 107) in Esterwegen während der o.a. Dienststunden öffentlich aus.



Während der Veröffentlichungsfrist besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen. Außerdem können in dieser Zeit in Bezug auf die Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden. Wir weisen darauf hin, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können.

Für die elektronische Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse

bauleitplanung@nordhuemmling.de

zur Verfügung; schriftlich oder zur Niederschrift können Stellungnahmen abgegeben werden an die bzw. bei der Gemeinde Esterwegen, Fachbereich 60 – Bauwesen, Poststraße 13, 26897 Esterwegen.

Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung bzw. erneuten öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen lediglich zu den geänderten bzw. ergänzenden Teilen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Umweltbezogene Informationen

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Beurteilungen und Stellungnahmen. Neben der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 sind die folgenden Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und können während der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung mit eingesehen werden:

Anlage 1: Untersuchung des Straßenaufbaus und der Bodenverhältnisse

Anlage 2: Geruchstechnischer Bericht

Anlage 3: Plangebiet – Biotoptypen

Anlage 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich Erikasee“

Nr.	Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
1.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Landkreis Emsland	Aussagen zum Klimaschutz; Aussagen zu Naturschutz und Forsten, hier zu naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen; Aussagen zu Straßenverkehr; Aussagen zu Abfallwirtschaft; Aussagen zum Brandschutz; Aussagen zur Denkmalpflege (Baudenkmal- und Bodendenkmalpflege) Aussagen zum Städtebau Aussagen zur Wasserwirtschaft Aussagen zum Immissionsschutz

2.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	EWE Netz GmbH	Hinweise und Anregungen zu den Versorgungsanlagen
3.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Aussagen zur Lage des Plangebietes innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung
4.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Wasserverband Hümmling	Aussagen zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und Wartung des Rohrleitungsnetzes sowie zum Ausbau; Aussagen dazu, dass der Wasserverband satzungsgemäß nicht zuständig ist für die Löschwasserversorgung; Aussagen zur Lage der bisher bestehenden Hydranten und Versorgungsleitungen
5.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH	Hinweise zum Schutz bzw. zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen
6.	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Aussagen und Hinweise zum Thema „Boden“, hier insbesondere auch zum im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Boden der Kategorie Plaggenesch; Allgemeine Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen; Aussagen und Hinweise zu Baugrundverhältnissen
7.	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Einwender 1	Aussagen zur Erschließung von privaten Grundstücken, die erhalten bleiben müssen
8.	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Einwender 2	Aussagen und Hinweise zur genehmigten Tierhaltung auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle; Aussagen zur Erschließung von privaten Grundstücken, die erhalten bleiben müssen
9.	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Einwender 3	Aussagen und Fragen zu Baumfällung und dem Verbleib des Holzes
10.	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	Einwender 4-11	Aussagen und Hinweise zu verschiedenen Aspekten im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung, insbesondere zu

		mit Unterschriftenliste (ca. 55 Unterschriften) als Anhang zu den Einwendungen	Bedarf, Verlust der Wohnqualität, Wertverlust der Einfamilienhäuser, Verlust von Grünflächen und Bäumen, Charakterveränderung der Umgebung, Landschaftsbild und Ausblick, wirtschaftlicher Aufwand in Relation zur Anzahl der Bauplätze, emotionaler Aufwand und massive Verärgerung
--	--	--	--

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Mühlenweg/Mühlenberg, Teil A“ mit Aussage zu den Schutzgütern:

Schutzgut Mensch:

Aufgrund des Abstandes der östlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Mühlenberg“ sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird der für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert überschritten, wobei in diesem Bereich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant ist. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes kann ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da der für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert hier eingehalten wird.

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sowie sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die nördlich des Plangebietes zulässigen Gebäudehöhen angepasst werden soll, sind erhebliche negative Auswirkungen bezogen auf das optische Erscheinungsbild nicht zu erwarten.

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

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

Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 1 ha in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden/Wasser/Altlasten

Die mit der Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert. Die

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser werden weitestgehend durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden. Das Oberflächenwasser der festgesetzten Wohngebietsflächen soll dabei auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird der entstehenden Versickerungsanlage im Bereich der festgesetzten Grünfläche zugeleitet und kann hier zentral versickern.

Schutzgut Klima/Luft

In der Bauphase muss davon ausgegangen werden, dass kurzzeitig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eintritt. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind jedoch erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Um Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, sind die Bauflächenvorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli) durchzuführen.

Wirkungsgefüge:

Die o. g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben.

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

Risiken für die Umwelt:

Die geplante Nutzung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal i.S. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Bodendenkmale sind keine bekannt.

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.

Wechselwirkungen

Mit der vorliegenden Planung eines Wohngebietes entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben/benachbarte Plangebiete

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

Fachgesetzliche Vorschriften

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

Besonderer Artenschutz

Bei vorzeitigem Baubeginn wäre eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Sonstige Belange des Umweltschutzes:

- verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.
- sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird gewährleistet.
- wesentliche Veränderungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten

Sollten Sie darüber hinaus noch weitere Fragen und Informationen zu den veröffentlichten Planunterlagen haben, steht Ihnen Herr Lindemann, Tel.: 05955/200-32 zur Verfügung.

Esterwegen, den

19.09.2025

In Vertretung

Gerwin Kuhlmann

Übersichtsplan

