



Gemeinde Esterwegen
Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 75
" Mühlenweg / Mühlenberg, Teil B "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf - Stand: 10.03.2026

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

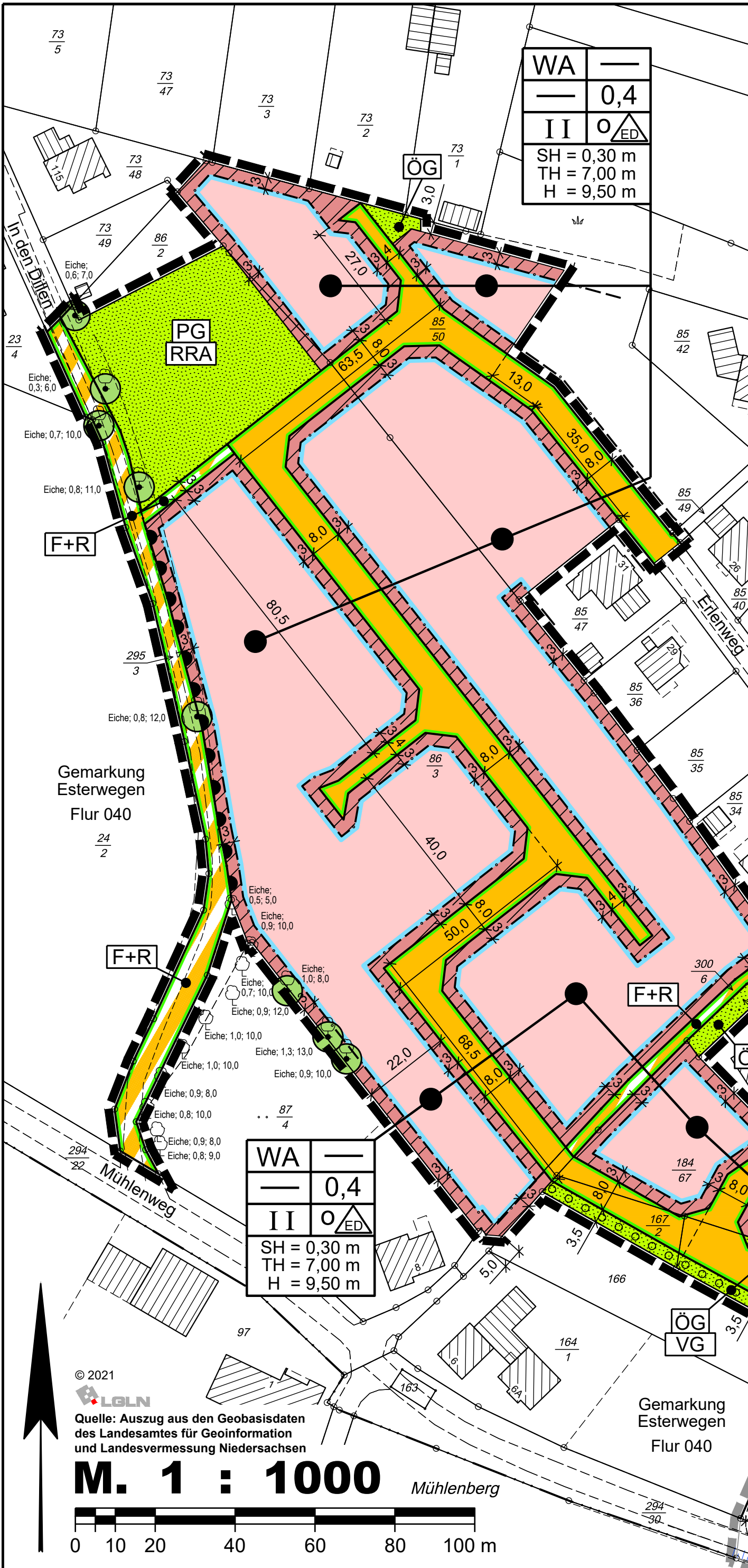
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 9,50 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
O	Offene Bauweise	
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	F+R	= Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Öffentliche Grünfläche (ÖG)	Private Grünfläche (PG)
	Zweckbestimmungen:	Versickerungsanlage (RRA)
	Verkehrsgrün (VG)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	



© 2021



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 1000

Mühlenberg



Gemarkung
Esterwegen
Flur 040

Bebauungsplan Nr. 69
" Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A "



Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenweg / Mühlenberg, Teil B“ der Gemeinde Esterwegen

109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich im Bereich der südwestlichen Ortslage der Gemeinde Esterwegen. Es liegt direkt nördlich der Straße „Mühlenweg und östlich der Straße „In den Dillen“. Im Nordosten schließt das Plangebiet an den Erlenweg an. Das Gebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Das Gebiet der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst mit den Flurstücken Nr. 73/48, 84/4 und Nr. 86/3 Flur 40 der Gemarkung Esterwegen den zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 und geht im Nordwesten über diesen hinaus. Hier werden die bereits wohnbaulich genutzten Flächen, östlich der Straße „In den Dillen“ mit einbezogen. Das Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Die genauen Abgrenzungen der Plangebiete ergeben sich aus den Planzeichnungen.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Esterwegen besteht eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dieses wird durch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreis Emsland, das 2025 aufgestellt worden ist und für die Samtgemeinde bis 2040 einen weiteren Bedarf an u. a. Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert, bestätigt.

Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Ein-, Zweifamilienhausbebauung anbieten könnte.

Nach dem Baulückenkataster der Gemeinde sind unbebaute Grundstücke nur noch in Privathand vorhanden, sodass diese Flächen der Gemeinde für Bauwillige nicht zur Verfügung stehen.

Die im Jahre 2021 mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 62 ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind bereits größtenteils vergeben. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage, die vorhandene Wohnbebauung im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen. Mit dem selben Ziel wurde bereits der südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 69 aufgestellt, der sich zurzeit im Verfahren befindet.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist der zentrale Bereich des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss daher parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. (109. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der nördliche und der südöstliche Teil des Plangebietes, sowie auch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen der angrenzenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und den Festsetzungen der jüngsten in der Gemeinde Esterwegen aufgestellten Bebauungspläne, in denen Wohngebiete ausgewiesen wurden, orientieren. Im Plangebiet soll deshalb ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

3. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan / Regionales Raumordnungsprogramm

Örtliche Gegebenheiten / bestehende Bauleitplanungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Straße „In den Dillen“ von Norden nach Süden. Dahinter befindet sich eine Ackerfläche.

Nordwestlich, nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Südlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit einer größeren Gartenfläche. Dahinter folgen weitere Wohnhäuser im Außenbereich.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist der nördliche und südöstliche Teil als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt. Der zentrale Bereich ist ohne besondere Darstellung.

Insgesamt ist das Grundzentrum Esterwegen u.a. als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist der zentrale Bereich des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der nördliche und der südöstliche Teil des Plangebietes, sowie auch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße „Mühlenweg“ und über die nordöstlich verlaufende Straße „Erlenweg“.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Da das Gelände von Osten nach Westen hin abfällt bzw. einen relativ großen Höhenunterschied aufweist, soll das anfallende Oberflächenwasser im westlichen Plangebiet in einer Regenrückhalteanlage aufgefangen und entweder versickert oder entsprechend dem natürlichen Abfluss der Vorflut zugeleitet werden.

Die Fragen der weiteren technischen Ver- und Entsorgung werden im Verfahren rechtzeitig geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebietes wird fast vollständig ackerbaulich genutzt. Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll eine private Grünfläche (Regenrückhalteanlage) festgesetzt werden. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft können außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht zwingend erforderlich, wenn die vorhandenen Altbäume im Plangebietsbereich gesichert, geschützt und dauerhaft erhalten bleiben. Dieses ist geplant bzw. vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden anhand einer Potenzialabschätzung im Umweltbericht dargestellt.

Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche gewerbliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung befindet sich östlich in einem Abstand von ca. 280 m zum Plangebiet. Für das Plangebiet wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen die zu erwartende Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe auf Grundlage der aktuellen TA Luft ermittelt.

Nach den Ermittlungen beträgt im Plangebiet die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 1 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn-/Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird somit deutlich unterschritten.

Verkehrslärmimmissionen

Die Kreisstraße 116 (Mühlenberg / Poststraße) als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße verläuft in einem Abstand von ca. 370 m östlich des Plangebietes.

Aufgrund dieser Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Bodenuntersuchung
- Geruchsgutachten
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Umweltbericht