

Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET LATTENSBERG“, 3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 16.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	3
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1	Städtebauliche Ziffern und Werte	4
3.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	5
3.2.1	Rechtliche Vorgaben, Rechtsgrundlage	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen	5
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	7
3.2.4	Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	7
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
4.1.1	Immissionen	10
4.1.2	Altlasten/Kampfmittel	11
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.5	Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung	12
4.5.1	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	12
4.5.2	Artenschutz	13
4.5.3	Landschaft	13
4.6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	13
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	14
4.7.1	Lärmschutz	14
4.7.2	Klimaschutz	14
4.7.3	Luftschadstoffe	14
4.7.4	Bodenschutz	14
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	15
4.9	Belange des Verkehrs	15
5.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	15
6.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	16

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Esterwegen hat 1970 den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, aufgestellt, um dort Gewerbebetrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu eröffnen. Grundlage für die jetzige Änderung stellt der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 01.09.1970) dar. Die Flächen sind mittlerweile größtenteils bebaut und unterliegen einer intensiven Nutzung.

Im Zuge eines geplanten Bauvorhabens und zur besseren Ausnutzung der gewerblichen Baufläche sollen die Baugrenzen erweitert und soweit erforderlich verschoben werden.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben bestehen bzw. werden den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst. Ziel ist es, dem dort ansässigen Betrieb mit der Verschiebung der Baugrenzen eine optimale Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, den o.g. Bebauungsplan zu ändern.

Die festgesetzte Grünfläche als Schutzstreifen mit lückenloser Einfriedigung soll zugunsten der Erweiterung des Gewerbegebietes entfallen und die überbaubare Fläche bis an die Grenze des Geltungsbereichs herangezogen werden. Die Grünfläche ist defacto nicht vorhanden. Sie war nicht als Ausgleichsmaßnahme Bestandteil des damaligen Bebauungsplanverfahrens.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6.000 m².

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat am 24.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 3. Änderung gefasst. Ziel der Gemeinde Esterwegen ist es, die Nutzung des Gewerbegebietes in diesem Planbereich zu optimieren und einen baulichen Anschluss und eine Verbindung der nördlichen Betriebsfläche eines Stahlunternehmens an den südlichen Teil der Betriebsfläche bauleitplanerisch abzusichern.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

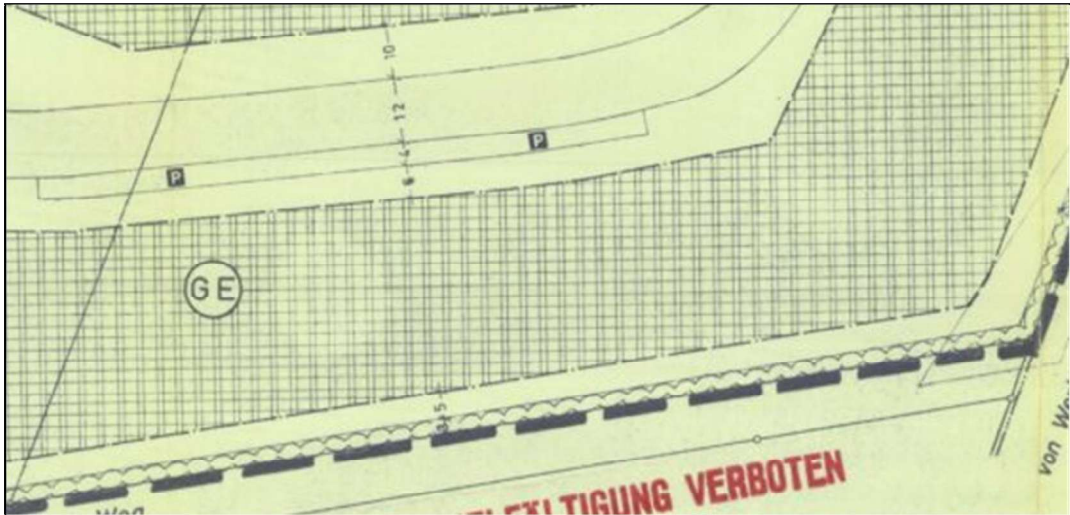
Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, die weitestgehend bebaut und gewerblich genutzt wird. Nördlich angrenzend verläuft die „Ringstraße“, im Süden grenzt der südliche Teil des Betriebsgeländes an, der im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 16/II „Gewerbegebiet Lattensberg II“ sowie Nr. 57 „Erweiterung 2010 Gewerbegebiet Lattensberg II“ liegt.



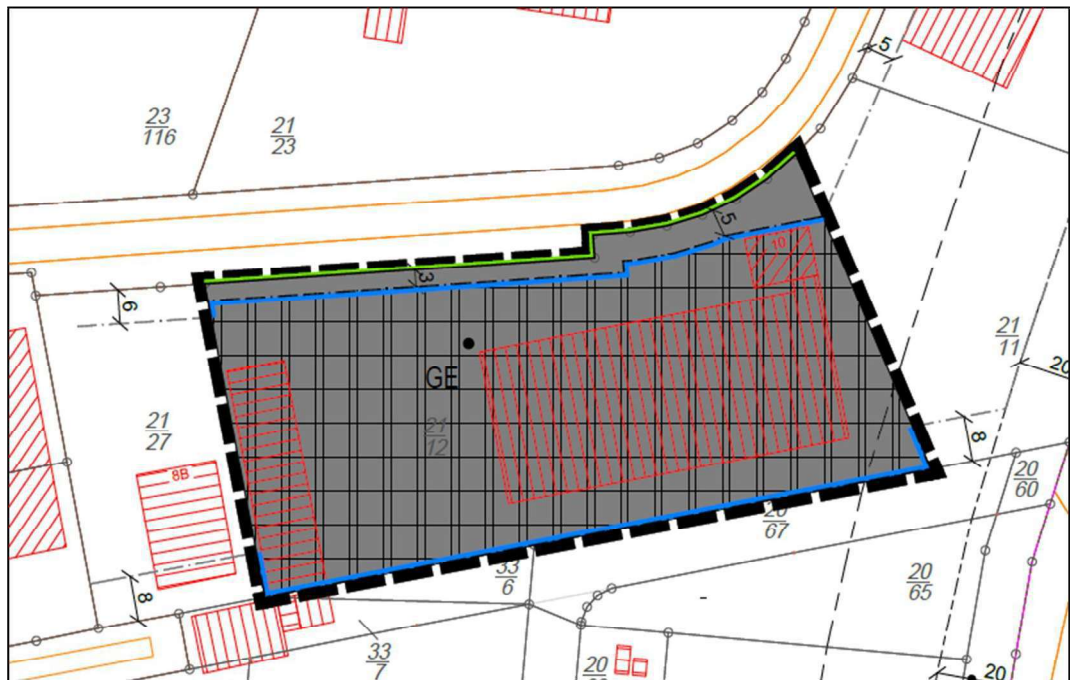
Luftbild mit skizzierter Lage des Geltungsbereiches (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)

Der Geltungsbereich dieser Änderungsplanung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 2. Änderung. Die nachfolgende Gegenüberstellung der Ursprungsplanung zu der jetzigen Änderung verdeutlicht die Änderungen:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 2. Änderung (1970)



Auszug aus der Planung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 3. Änderung



3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	5.994	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	5.994	100,0%
	überbaubar	5.527	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.795	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE	4.795	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	1.199	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Landesregierung hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Darin heißt u.a.:

„2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

Die Gemeinde Esterwegen erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums. Die Gemeinde Esterwegen folgt mit diesem Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Weiterentwicklung und eine Optimierung der baulichen Möglichkeiten im Plangebiet schafft.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Im RROP sind für den Geltungsbereich Darstellungen als Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten.

3.2.2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

3.2.2.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung keine geschützten Biotope, wertvolle Bereiche, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt

gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.2.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).

3.2.2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Esterwegen bzw. die Samtgemeinde Nordhümmling haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.2.8 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Esterwegen, die Nutzung des Gewerbegebietes in diesem Planbereich zu optimieren und einen baulichen Anschluss und eine Verbindung der nördlichen Betriebsfläche des Stahlbauunternehmens an den südlichen Teil der Betriebsfläche bauleitplanerisch abzusichern.

Gemäß § 13 a kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB oder in einen bereits beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Nettobaulandfläche (Gewerbegebiet) von rd. 5.994 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8 insgesamt rd. 4.795 m² und damit weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ursprungsplanung als „Gewerbegebiet“ beibehalten. Es besteht kein Grund, an der Art der baulichen Nutzung etwas zu ändern, da sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im GE auf maximal II festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt. Im GE wird die Geschoßflächenzahl von 1,6 beibehalten. Die Baugrenzen zur Ringstraße und im Süden im Übergangsbereich zu den dort angrenzenden Gewerbeflächen den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst und neu festgesetzt. Durch die so festgesetzten Baugrenzen wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet und gleichermaßen eine bauliche Nutzung optimiert. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

3.2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

3.2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Betriebswohnungen:** Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Esterwegen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht untypisch für die Region und entsprechen den ursprünglichen als auch aktuellen städtebaulichen Absichten der Gemeinde Esterwegen.

1.2 Nutzungsbeschränkungen (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.2.1 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- 1.2.2 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2.1 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn
- sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
 - keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen“ (siehe Hinweis Nr. 2.10) verkauft werden und
 - die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

Begründung: Die Gemeinde Esterwegen hat den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch auch bewusst Ausnahmen vorgesehen: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.

- 1.3 Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO:** Für das Gewerbegebiet (GE) gilt: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Begründung: Um ein geordnetes städtebauliches Bild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für Pkw, da diese keinen nachteiligen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben.

1.4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB): Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 3. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 01.09.1970, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Begründung: Hiermit wird klargestellt, welche Bebauungsplanteile ursprünglicher Planungen überplant und damit außer Kraft treten.

3.2.4.2 Hinweise

- 2.1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in der Umgebung mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 2.2. 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 2.3. 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.
- 2.4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 2.5. Von der Landesstraße 30 "Heidbrücker Straße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2.6. Baubeschränkungszonen (zu klassifizierten Straßen)

40 m Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 30 (gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 30 erforderlich.
- 2.7. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 2.8. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

- 2.9. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 2.10. Sortimentsliste („Sortimentsliste Esterwegen“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Gemeinde Esterwegen, Entwurfsfassung Stand Juni 2019):
- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
 - Drogerieartikel - Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - Zeitungen und Zeitschriften
- Zentrenrelevante Sortimente
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Uhren, Schmuck
 - Optische und akustische Artikel
 - Medizinisch-orthopädischer Bedarf
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Lederwaren, Koffer und Taschen
 - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
 - Bekleidung, Wäsche
 - Bücher
 - Spielwaren
 - Schuhe
 - Sportbekleidung und -schuhe
 - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
 - Foto und Zubehör
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
 - Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
 - Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Gemeinde Esterwegen möchte einem ansässigen Betrieb die Optimierung der gewerblichen Bauflächen ermöglichen und einen baulichen Anschluss und eine Verbindung der nördlichen Betriebsfläche des Unternehmens an den südlichen Teil der Betriebsfläche bauleitplanerisch absichern.

Diese Änderung ist nachvollziehbar, erforderlich und städtebaulich sinnvoll. Den Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Esterwegen wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile sind nicht erkennbar. Benachbarte Flächen werden nicht tangiert.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich ist rundum von bestehender gewerblich-industrieller Bebauung eingefasst. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätze sowie landwirtschaftliche Nutzflächen oder Betriebe sind von dieser Planänderung nicht betroffen. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht bekannt.

Die Gemeinde Esterwegen ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist zwar entfernt von landwirtschaftlichen Emissionsorten, dennoch ergibt aufgrund der potenziell möglichen Gerüche sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung sowie die Landesstraße 30 zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die eine lokale bzw. überregionale Bedeutung haben.

Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch diese Planänderung ist nicht zu beschreiben. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines seit rund 55 Jahren bestehenden Gewerbegebietes.

Von der Landesstraße 30 "Heidbrücker Straße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BImSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die angrenzenden Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Staub: Die Gewerbebetriebe im vorhandenen Gewerbegebiet müssen bereits die TA-Luft einhalten. Von den westlich befindlichen Betrieben ausgehende Staubbelastungen sind nicht bekannt.

Betriebsleiterwohnungen sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Der hohe Schutzstatus des südlich des vorhandenen Gewerbegebietes festgesetzten Allgemeines Wohngebiet ist von den vorhandenen Gewerbebetrieben einzuhalten.

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet keine Altlasten bekannt. Bei der Erschließung und Bebauung sind keine Verdachtsmomente aufgetreten. Bislang gab es keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser/Abwasser, Telekommunikation: Es handelt sich bei dem Änderungsgebiet um einen vollerschlossenen Bereich. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie (und Gas) erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der vor Ort tätigen Energieversorgungsunternehmen, hier die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) oder anderer privater Anbieter. Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Hümmling angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über entsprechende Sammelleitungen mit Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenwasser/Entwässerung: Die Entwässerung ist vorhanden und gesichert, da es sich um einen voll erschlossenen Bereich handelt. Veränderungen sind durch diese Planänderung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung: 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.

Brandschutz: Es handelt sich um einen voll erschlossenen Bereich in einem alten Gewerbegebiet. Für den Brandschutz ist folgendes zu beachten:

- Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Bei dem Geltungsbereich dieser Änderung handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche mit aufstehenden Gebäuden sowie versiegelten Außenflächen. Für die Natur und Landschaft sind keine nennenswerten Bereiche auszumachen. Daher sind Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, hier nicht zu erwarten, da kein adäquater Lebensraum vorhanden ist.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden Vorbelastungen insgesamt als sehr gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Das Luftbild verdeutlicht die Bestandssituation:



Luftbild mit skizzierter Lage des Geltungsbereiches (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft eine gewerbliche Fläche im Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 01.09.1970). Die Fläche des Plangebietes stellt sich als größtenteils bebaute und versiegelte Fläche dar. Die hier potenziell vorkommenden Brutvögel sind nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzungsstruktur und des fehlenden natürlichen Lebensraums sind keine Risiken für Tiere und Pflanzen zu beschreiben.

Durch diese Bauleitplanung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur (Gewerbegebiet) deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

In der Umgebung des Geltungsbereichs finden sich neben den Gemeindestraßen auch die Landesstraße 30. Von diesen Straßen gehen Emissionen aus. Ausweislich der entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sowie der Nutzung als Gewerbegebiet sind keine nachteiligen oder gefährdenden Risiken zu beschreiben.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Erhebliche Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2023 vom 01.07.2024 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest und dem Bodentyp mittlerer Podsol). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweis: Vorhandener Mutterboden 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. Überfahrungsverbotzonen, 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.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch diese Planänderung nicht berührt. Der Geltungsbereich liegt inmitten eines vorhandenen Gewerbegebietes. Es sind keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines voll erschlossenen Gewerbegebietes. Die Erschließung wird über die Straßen „Ringstraße“ und „Lattensberg“ sichergestellt. Stellplätze sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Planänderung gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

5. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Esterwegen als Träger der Planungshoheit i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB sichert mit dieser Bebauungsplanänderung in dem erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Optimierung bestehender Gewerbegebiete ist ein Element der städtebaulichen gemeindlichen Zielsetzung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan mögliche verdichtende Bauweise entspricht den Intentionen der Innenentwicklung von gewerblichen Flächen. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden.

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines schon voll erschlossenen Gewerbegebietes.

Durch diese Bauleitplanung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	13.10.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung	entfällt
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	entfällt
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	10.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	13.10.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	21.10.2025 24.11.2025
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	13.10.2025
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.12.2025

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 16.12.2025



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

gez. T. Honnigfort
(Honnigfort)

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Esterwegen in seiner Sitzung am 16.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg“, 3.Änderung, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 16.02.2026

gez. Jörg Schmedes
(Jörg Schmedes)
- Gemeindedirektor -

gez. H. Thomes
(Heinrich Thomes)
- Bürgermeister -