

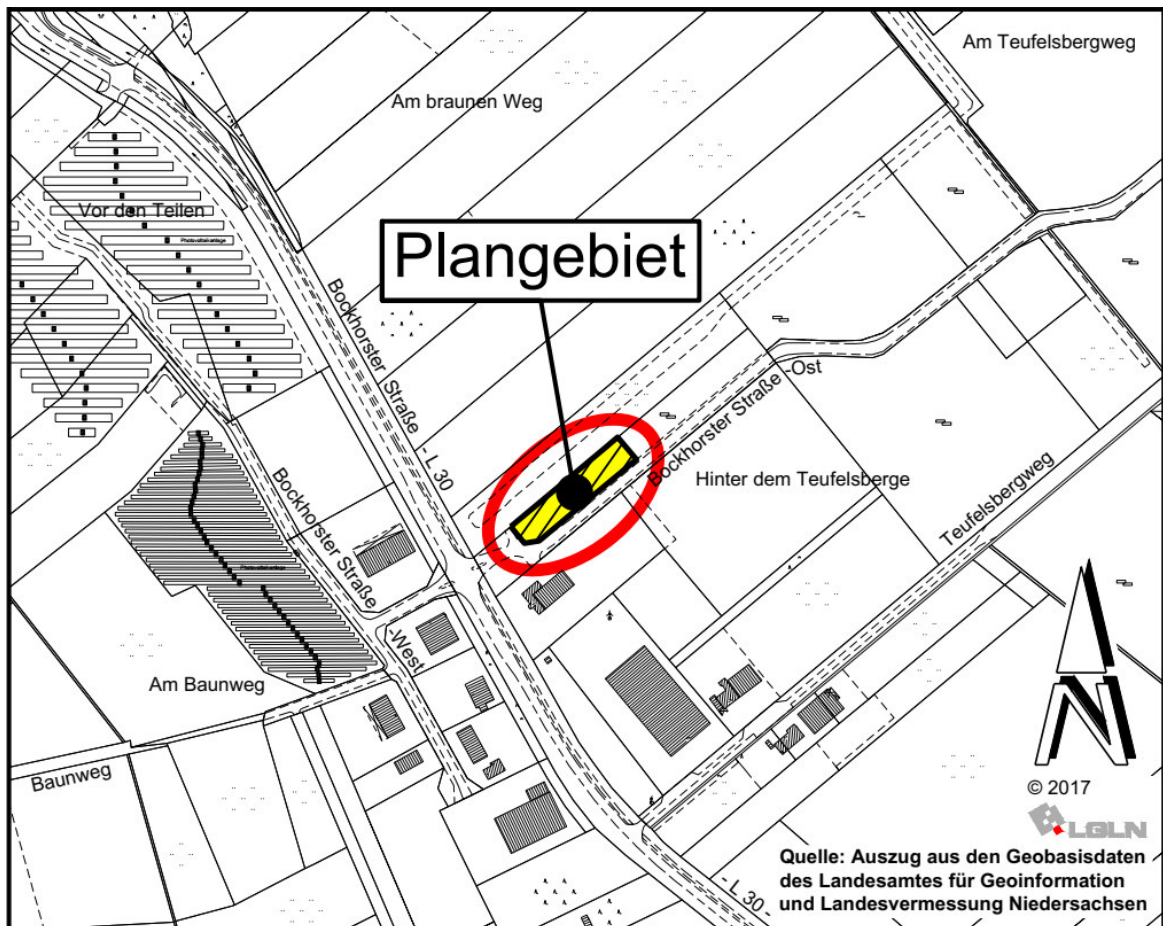
Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

„Rettungswache“
mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 RAUMORDNUNG	5
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 1)	6
2.6 IMMISSIONSSITUATION	6
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	10
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	13
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	13
6 HINWEISE	14
7 VERFAHREN	16
8 ANLAGEN	16

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Rettungswache“ der Gemeinde Esterwegen befindet sich ca. 3,5 km nordwestlich der Ortsmitte von Esterwegen im Bereich des Gewerbestandortes „Gewerbepark B 401 / Küstenkanal“.

Das Plangebiet befindet sich ca. 50 m nordöstlich der Bockhorster Straße (L 30) im Bereich der Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 39 der Gemeinde Esterwegen und hat eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Landkreis Emsland hat im Jahre 2024 neu über einen aktualisierten Bedarfsplan für den Rettungsdienst als medizinische, funktionale und wirtschaftliche Einheit für die flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung entschieden.

Der Rettungsdienst ist eine Aufgabe des eigenen Wirkungskreises der Träger. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, sind eine Rettungsleitstelle sowie Rettungswachen mit den entsprechenden Rettungsmitteln und entsprechendem Personal vorzuhalten.

Der festgestellte Bedarf an Einsatzfahrzeugen für die Notfallrettung führte zu einer Neuausrichtung des Rettungsdienstes mit insgesamt 14 Rettungswachen. Dabei wurde für den Bereich Nordhümmling als neuer Standort der Knotenpunkt L 30 / B 401 ermittelt.

Von der Gemeinde Esterwegen konnte das vorliegende Grundstück angeboten werden, um die neue Rettungswache zentral in verkehrsgünstiger Lage im Bereich des ermittelten neuen Standortes L 30 / B 401 errichten zu können. Dieses liegt direkt im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Bockhorster Straße-Ost“ auf die Landesstraße 30, der bereits verkehrsgerecht ausgebaut ist.

Mit der vorliegenden Planung sollen jetzt die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung der neuen Rettungswache im Bereich des Verkehrsknotenpunktes L 30 / B 401 geschaffen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.500 m², die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen“ innerhalb der Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 39 festgesetzt ist. Die Flächen im Plangebietsbereich sind unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Bebauung innerhalb des direkt südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19.1 „Gewerbegebiet Teufelsberg – Erweiterung“ und der gewerblichen Bebauung westlich der angrenzenden Landesstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbepark B 401 / Küstenkanal, Teil 1“ überwiegend bebaut.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil des bebauten Gewerbebestandes B 401 / Küstenkanal der Gemeinde Esterwegen.

Direkt südlich angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Bockhorster Straße-Ost“, dahinter liegt angrenzend ein gewerblicher Betrieb mit seinen Gebäuden und Anlagen.

Nordwestlich entlang des Plangebietes befindet sich außerhalb der vorgenannten Bebauungspläne eine ca. 20 m breite Rückhalte- und Sickerfläche für anfallendes Oberflächenwasser aus dem Gewerbebestandort. Dahinter folgt in ca. 35 m Abstand zum Plangebiet eine mit Gehölzen bestandene Fläche.

Es handelt sich daher bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls derart dargestellt.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Industriegebiet (GI) dargestellt. Die nordwestlich, östlich und südöstlich angrenzende Fläche ist ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen.

Westlich bzw. südwestlich angrenzend ist entlang der L 30 eine ca. 40 m breite Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dahinter folgt die Darstellung einer übergeordneten Verkehrsfläche (L 30) und weitere gewerbliche Baufläche.

Die nordwestlich mit einem Abstand von ca. 35 m vorhandene Gehölzfläche ist als nachrichtliche Übernahme „Fläche für Wald“ ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist im Plangebiet eine Industriegebietsfläche dargestellt.

Da mit der vorliegenden Planung nur eine Fläche von 2.500 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, der FNP nicht „parzellenscharf“ ist, die überwiegenden angrenzenden Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt sind und ein Gewerbegebiet fast gleich-

artige Nutzungsmöglichkeiten wie ein Industriegebiet bietet, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche dar, die direkt nordwestlich an die „Bockhorster Straße-Ost“ anschließt. Die „Bockhorster Straße-Ost“ weist direkt südwestlich des Plangebietes eine zweispurige Einmündung auf die L 30 (Bockhorster Straße) auf.

Südlich bzw. südöstlich der „Bockhorster Straße-Ost“ befindet sich angrenzend ein gewerblicher Betrieb.

Südwestlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 55 m die L 30, dahinter folgen westlich weitere gewerblich genutzte Grundstücke.

Nordwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Oberflächenwasser-versickerungs- bzw. -rückhalteanlage. Dahinter folgt in einem Abstand von ca. 35 m ein Gehölzbestand.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 ist etwa das südwestliche Drittel des Plangebietes bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die nordöstlichen zwei Drittel des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die v.g. Grünflächen sind gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die südöstlich angrenzende Bockhorster Straße-Ost ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Südöstlich dieser Fläche ist im Bebauungsplan 19.1 „Gewerbegebiet Teufelsberg-Erweiterung“ Industriegebiet festgesetzt (Anlage 1).

2.6 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 2)

Ca. 55 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Bockhorster Straße (L 30).

Ausgehend von der L 30 sind deshalb Verkehrsimmissionen (Lärm) im Plangebiet zu erwarten.

Gemäß der aktuellen Verkehrszählung liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der L 30 auf Höhe des Plangebietes bei 3.100 Kfz. Der Lkw-Anteil beträgt 6,5 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das

Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 3.271 Kfz).

Nach den anliegenden Berechnungen (Anlage 2) werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der L 30 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65/55 dB(A) tags/nachts für gewerbliche Gebiete im Bereich des Plangebietes bzw. im überbaubaren Bereich eingehalten bzw. tagsüber um ca. 9,2 dB(A) und nachts ca. 8,7 dB(A) unterschritten.

Lärmschutzmaßnahmen o.ä. sind daher nicht erforderlich.

Gewerbliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, da in Gewerbegebieten „öffentliche Betriebe“ grundsätzlich zulässig sind und in den im Plangebiet bestehenden Bebauungsplänen, in den angrenzenden Bereichen ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Für das Plangebiet wird gleichzeitig eine Gewerbelärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgesehen. Die festgesetzten Emissionskontingente werden entsprechend den angrenzend festgesetzten Pegeln in den Bebauungsplänen Nr. 29 und Nr. 39 festgesetzt.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des Abstandes von über 400 m bis zum nächstgelegenen Wohnhaus im Außenbereich (Immissionsort), sind erhebliche Immissionen durch Gewerbelärm am Immissionsort aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, bzw. es ist zu erwarten, dass der Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereiches (Relevanzgrenze) des vorliegenden Plangebietes liegt. Eine konkrete Ermittlung des vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärms ist daher nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder Tierhaltungsanlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Plangebiet wird aufgrund der unter Punkt 2 der Begründung getroffenen Darlegungen und wegen der umliegend bestehenden Festsetzungen bzw. Bebauung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO u.a. auch öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Die geplante Rettungswache ist als ein derartiger Betrieb einzustufen.

Um die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen, werden im Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt. Damit wird der Schallschutz im Bereich des Gewerbestandes und für die Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den festgesetzten flächenbezogenen Schallpegeln im Bereich des teilweise überplanten Bebauungsplanes Nr. 39.

Durch die vorgesehene Zusatzbelastung aus dem Plangebiet sind im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft im Außenbereich aufgrund des Abstandes von über 400 m und der geringen Plangebietsgröße keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. es ist zu erwarten, dass der nächstgelegene Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereiches der Schallimmissionen des Plangebietes liegt.

Die „Gliederung“ bezüglich der Emissionskontingente erfolgt im vorliegenden Fall gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach dem eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann. Ein Gebiet, in dem Gewerbebetriebe aller Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Teufelsberg“ vorhanden. Die Gliederung erfolgt im Verhältnis zu diesem Gebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Rettungswache im Plangebiet mit den geplanten Gebäuden und Anlagen, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend dem Bedarf festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem höchstzulässigen Wert für ein Gewerbegebiet gemäß § 17 (1) BauNVO und ist auch in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Damit das erforderliche Gebäude im Plangebiet entsprechend dem Bedarf errichtet werden kann und um sich gleichzeitig der zulässigen Gebäudehöhe in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten anzupassen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m im Plangebiet festgesetzt.

Bis zu dieser Höhe ist außerdem eine wirksame Eingrünung des Plangebietes durch Bäume möglich.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude bzw. der baulichen Anlage. Der obere Bezugspunkt ist die Ober-

kante des Gebäudes (First, Hauptgesims). Der festgesetzte Höchstwert von 15,00 m ist für die geplante Rettungswache ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Antennen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen von über 15,00 m nicht nur zweckmäßig, sondern können sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30,00 m festgesetzt.

3.3 Bauweise / Baugrenzen

Eine Bauweise wird für das Plangebiet nicht festgesetzt. Das bedeutet, dass im Plangebiet Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. In den bisherigen Bebauungsplänen am bestehenden Gewerbestandort „Gewerbepark B 401 / Küstenkanal“ sind ebenfalls bezüglich der Bauweise keine Festsetzungen getroffen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen und Straßenraumbildung) gewährleistet werden. Andererseits ist der von Baugrenzen umschlossene Bereich so bemessen, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück verbleibt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Oberflächenentwässerung

Um die Versickerungssituation im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet oberflächlich zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser vom Plangebiet in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Damit möglichst wenig Oberflächenwasser im Bereich der Stellplatzflächen anfällt, ist zusätzlich festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbestandortes „Gewerbepark B 401 / Küstenkanal“ der Gemeinde Esterwegen und liegt im nordwestlichen Randbereich des o.g. Standortes. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein gewerbli-

cher Betrieb. Weitere nahegelegene gewerbliche Betriebe und Anlagen befinden sich westlich und südwestlich angrenzend westlich der L 30.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen, so dass die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt werden kann.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende gewerbliche Bebauung (Rettungswache) ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Verkehrslärm

Nach den vorliegenden Berechnungen bezüglich des Verkehrslärms ergibt sich keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, der geringen Plangebietsgröße und des Abstandes von über 400 m zum nächstgelegenen relevanten Immissionsort (Wohnhaus im Außenbereich) sind erhebliche Immissionen durch Gewerbelärm aufgrund der vorliegenden Planung am nächstgelegenen Immissionsort nicht zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Plangebietsfläche hat eine Größe von 2.500 m² und ist ein Teilbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 29 und Nr. 39. Es ist in beiden Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen“ festgesetzt.

Wie im Kapitel 2.2 dargelegt, kann die vorliegende Planung im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine 2.500 m² große Fläche. Die versiegelbare Grundfläche des Plangebietes bleibt daher allein aufgrund der geringen Plangebietsgröße weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Der durch die Nachverdichtung bzw. eine eventuelle zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wird eine öffentliche Grünfläche der rechtskräftigen Ursprungsbebauungspläne mit einer Größe von 2.500 m² überplant und als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche diene in den Ursprungsbebauungsplänen der Kompensation und muss daher ersetzt werden.

Diese Umnutzung der Fläche wird in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung verdeutlicht:

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gem. BBP Nr.29 u. Nr.39 festges. Flächen	2.500 qm	-	-
Öffentliche Grünfläche z.Anpfl.u.Erhalten	2.500 qm	3 WF	7.500 WE
Gesamtfläche:	2.500 qm		
Eingriffsflächenwert:			7.500 WE

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergibt sich für den vorliegenden Geltungsbereich ein Eingriffsflächenwert in Höhe von **7.500 WE**.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Dieser neu entstehenden Nutzung wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	2.500 qm	-	-
versiegelt (80 %)	2.000 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	500 qm	1 WF	500 WE
Gesamtfläche:	2.500 qm		
Kompensationswert:			500 WE

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich somit ein Kompensationswert in Höhe von **500 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**7.500 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **7.000 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 3)

Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Esterwegen folgendes Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 142, Flur 52, Gemarkung Esterwegen

Dieses Flurstück in einer Größe von 22.769 qm befindet sich nordöstlich der Ortsmitte von Breddenberg, südöstlich der Straße Heidbrücken (L 30) und liegt unmittelbar nordwestlich angrenzend zur „Ohe“. Das Flurstück 142 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Esterwegen.

Im Rahmen der Flurbereinigung Esterwegen musste für die Beseitigung von Wald ein Naturausgleich durch die Anlage von Ersatzwaldflächen geschaffen werden. Das vorliegende Flurstück (E.Nr. 555) wurde als Ackerfläche genutzt und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wurde mit Schreiben vom 13.05.2008 für die Umwandlung von Acker in Wald ein Aufwertungsfaktor von 2 WF vereinbart. Unter Berücksichtigung des von der Gemeinde Esterwegen zu zahlenden Eigenleistungsanteils von 26 % für den Flächenerwerb und die Aufforstung steht im Bereich des Flurstücks 142 eine Kompensation in Höhe von 11.856 WE zur Verfügung.

- $2,28 \text{ ha} \times 2 \text{ WF Aufwertung} = 45.600 \text{ WE Kompensation}$, davon 26 % Eigenanteil = **11.856 WE** zur Verfügung stehende Kompensation

Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend dem verbliebenen Defizit 7.000 WE zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 142 stehen somit noch 4.856 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

Artenschutz

Die Plangebietsfläche stellt sich nach erfolgtem Bodenaustausch als aufgesandete Fläche dar. Da es sich bei der Plangebietsfläche um den Teilbereich eines ausgewiesenen Gewerbegebietes handelt, welches von weiteren Gewerbegebietsflächen umgeben ist, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Aufsandung der Vorhabenfläche kann deshalb davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Popula-

tionen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Potenziell hier vorkommende Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Flächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südöstlich angrenzend verlaufende zweispurig ausgebaute Gemeindestraße „Bockhorster Straße-Ost“. Diese hat ca. 50 m westlich des Plangebietes Anschluss an die L 30 (Bockhorster Straße).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Esterwegen ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ mit Sitz in Werlte angeschlossen.

Das Plangebiet kann an das Leitungsnetz des o.g. Wasserverbandes angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung durch die Samtgemeinde Nordhümmling vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher, wie in den angrenzenden Baugebieten, im Plangebiet oberflächlich versickert werden.

Im Plangebiet ist ein Bodenaustausch (Abbau der Moorauflage und danach Auffüllung mit Füllsand) erfolgt, so dass gut sickerfähiger Boden ansteht.

Die Einleitung von unbelasteten Oberflächenwasser in die angrenzend in den Bebauungsplänen Nr. 29 und Nr. 39 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ soll ebenfalls zulässig sein.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Esterwegen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 01.11.2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 01.01.2025 sind gemäß § 32a NBauO bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Am 01.01.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Esterwegen liegt ein solcher Plan noch nicht vor.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

7 Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 29.01.2026 bis 02.03.2026 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Dabei wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird sowie die hierfür wesentlichen Gründe und wo sich die Öffentlichkeit über die Auswirkungen unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 17.03.2026.

Esterwegen, den 29.04.2026

gez. H. Thomes
.....

DS

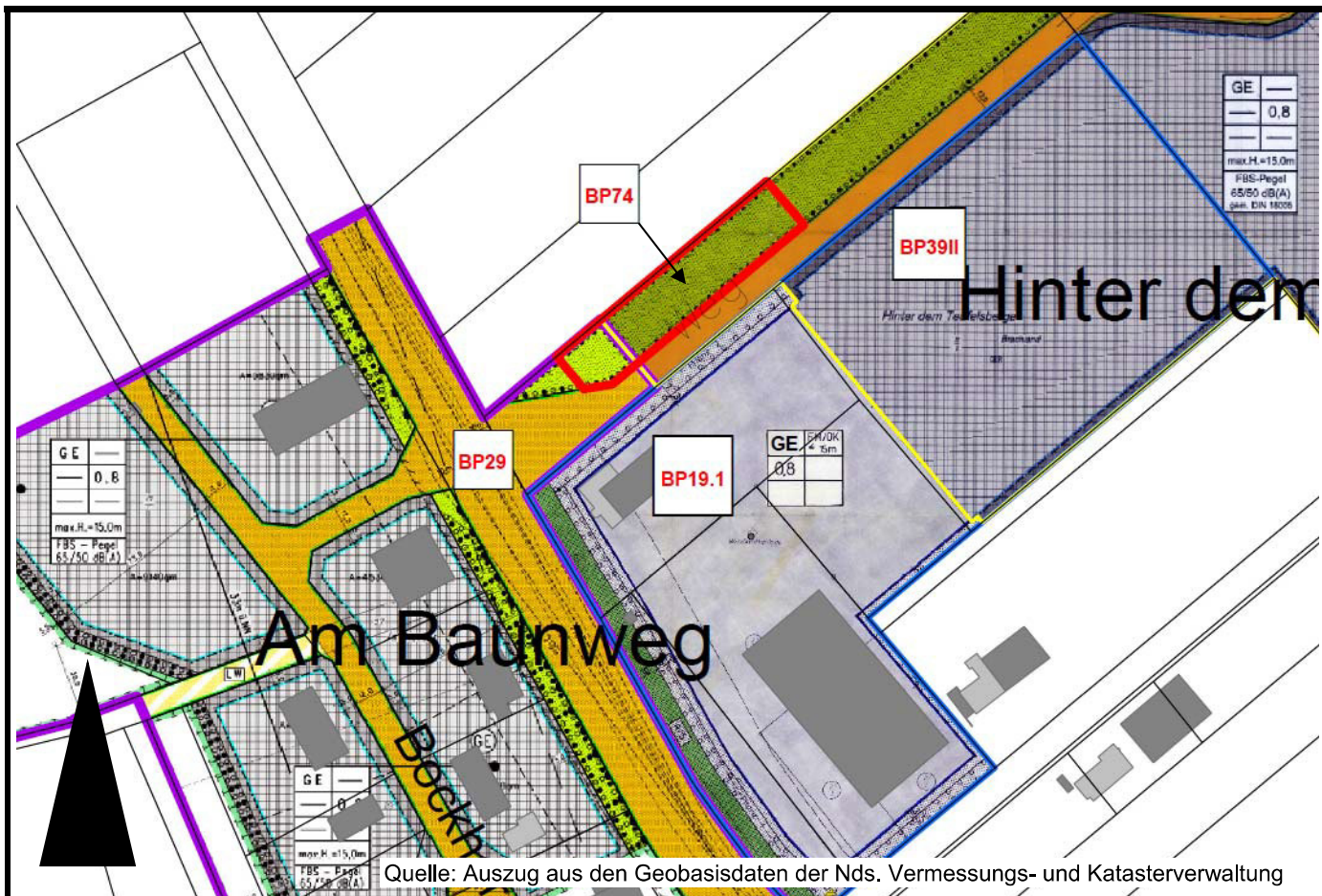
gez. Schmedes
.....

Bürgermeister

Gemeindedirektor

8 Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bereich des Plangebietes und angrenzend
2. Verkehrslärberechnung
3. Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 74**

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8** GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- max.H.=15m** maximale Gebäudehöhe
- 65/50dB(A)qm** maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A) / qm
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: LW = landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Gemeinde Esterwegen

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 74**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen -
unmaßstäblich -**

Verkehrsimmissionen – Bockhorster Straße (L 30)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Bei der Verkehrszählung 2021 wurde auf der L 30 auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 3100 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 200 Fahrzeugen ca. 6,5 %

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 3.271 Kfz).

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags/ nachts	65 dB(A) 55 dB(A)	69 dB(A) 59 dB(A)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	> 60 - 65
IV	> 65 - 70
V	> 70 - 75
VI	> 75 - 80
VII	>80
Für maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Landesstraße 30Höchstgeschwindigkeit 100 km/h

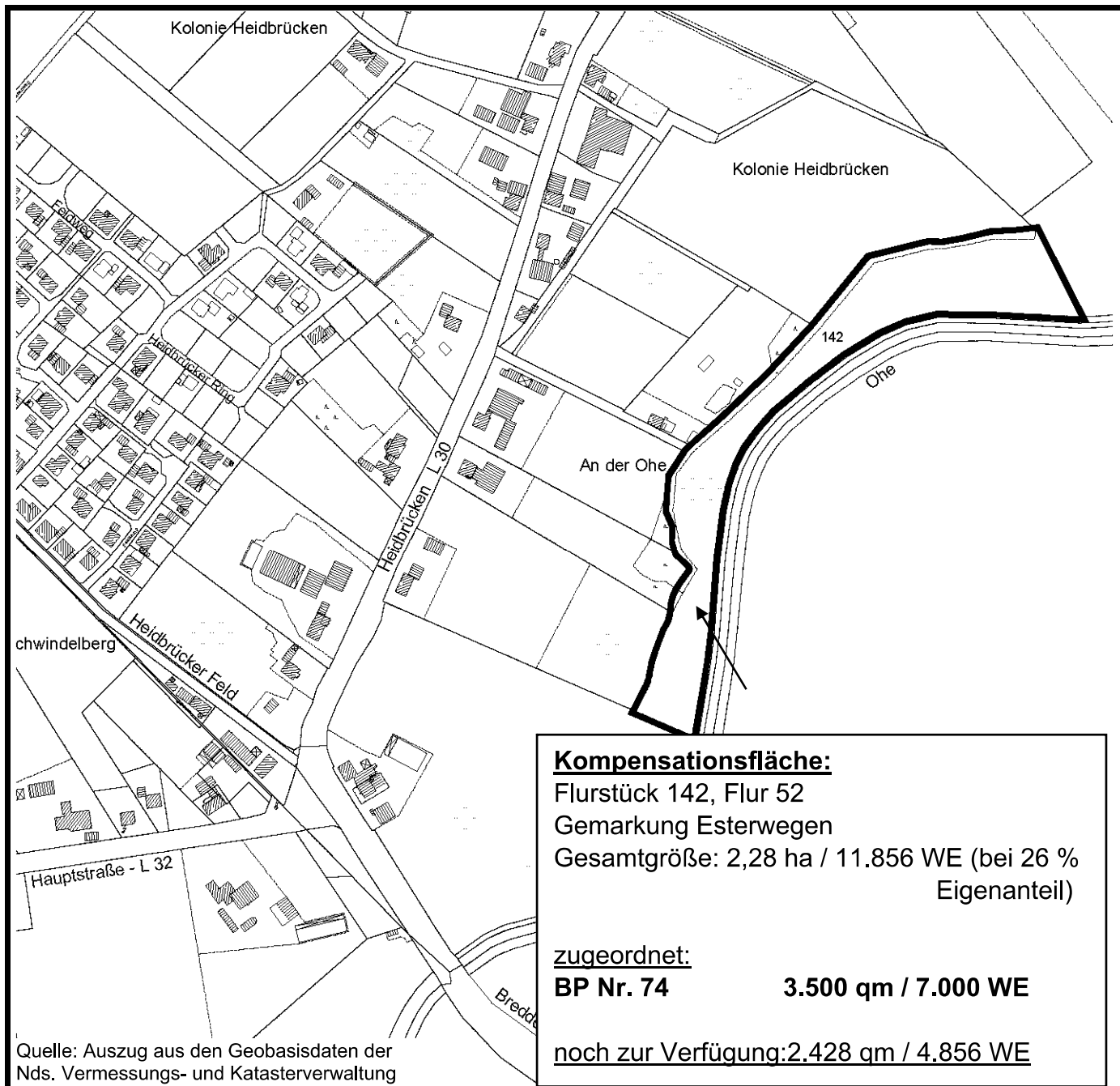
Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
3100	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
3271	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
100	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
60	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
55	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
9	J	Zeitspanne für Planungshorizont
8	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle 4)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	196,29
L _{Pkw}	37,24
L _{Lkw}	45,33
D	8,08
D _v	-0,69
D _{sL}	-2,13
D _{BM}	-3,86
L _{m25,T}	62,42
L _{r55,T}	55,75

Nachts	
M	26,17
L _{Pkw}	37,24
L _{Lkw}	45,33
D	8,08
D _v	-0,44
D _{sL}	-2,13
D _{BM}	-3,86
L _{m25,N}	52,71
L _{r55,N}	46,28

In einem Abstand von 55 m (südwestlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der L 30 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 65/55 dB(A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet tags um ca. 9,2 dB(A) und nachts um ca. 8,7 dB(A) unterschritten.

Für die vorliegende Planung bestehen somit insgesamt keine unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärmimmissionen.



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>



Gemeinde Esterwegen

Anlage 3
 der Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 74
 „Rettungswache“

Kompensationsmaßnahme
 Übersicht / Zuordnung