

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Estorf diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Windenergiezone Estorf“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgerufen.

Estorf, den 10.02.2025 L.S. gez. Jens Beckmeyer
Gemeindedirektor
gez. Jens Lange
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 2.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2021 LGNL
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Südlingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 20.01.2025
gez. Bruns L.S.
Offentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.01.2025
gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Estorf, den 10.02.2025
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am 18.01.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.03.2023 bis 25.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Estorf, den 10.02.2025
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am 19.11.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.01.2024 gegeben.

Estorf, den 10.02.2025
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Estorf hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Estorf, den 10.02.2025
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Estorf wird hiermit ausgerufen. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Estorf zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

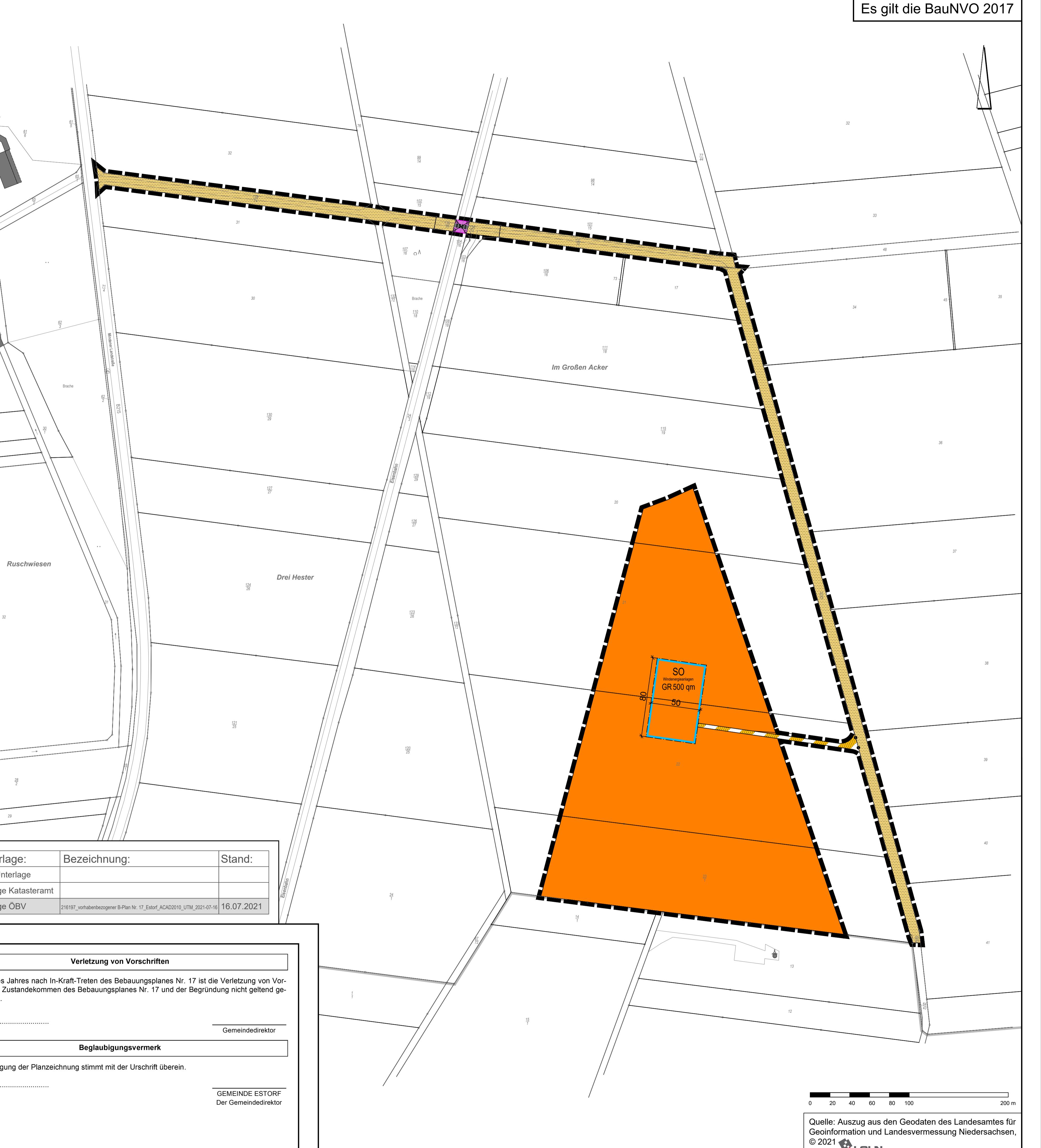
Estorf, den 11.03.2025
gez. Jens Lange
Bürgermeister
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Estorf ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 25.02.2025 in Kraft getreten.

Estorf, den 18.03.2025
i. A. gez. J. Voigts
Gemeindedirektor

Es gilt die BaunVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Windenergieanlagen und Fläche für die Landwirtschaft
- Maß der baulichen Nutzung**
GR 500 qm Grundfläche je Anlagen-Standort max. 500 qm als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- überbaubare Fläche**
nicht überbaubare Fläche
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**
Bahnanlagen
- Verkehrsflächen**
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Windpark
- Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Windpark und landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen (Bahnübergang) zugunsten der Allgemeinheit und von Ver- und Entsorgungssträgern (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des Gemeindegebietes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)**
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen und Fläche für die Landwirtschaft“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen. Daneben sind landwirtschaftliche Nutzungen, ausgenommen Aufforstungen zu Wald, zulässig. Innerhalb der Baugrenzen sind zulässig:
 - Windenergieanlage
 - befestigte Zufahrten zu der Windenergieanlage
 - sonstige für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen
 - sonstige Erschließungsanlagen
 - Richtfunkantennen an dem Mast zu Stabilisierung oder Verbesserung des Funkes oder des MobilfunkesAuf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
 - für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage erforderliche Neben-/Erschließungsanlagen
 - Unterkünfte für Tiere (Remisen (Scheunen) für landwirtschaftliche Geräte und zur Unterbringung von Feldfrüchten, soweit diese Anlagen der Nutzung der Windenergie nicht beeinträchtigen)
 - verkehrsreiche Baumaßnahmen, die einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Sinne von § 1.3 Anhang 5 zu § 60 Abs. 1 NBauO, soweit diese die Nutzung der Windenergie nicht beeinträchtigen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die zulässige Grundfläche (Fundamente) der Windenergieanlagen beträgt maximal 500 m² pro Windenergieanlage. Die nur vom Rotor überdeckten Teile des Baugrundstückes darf der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von
 - Aufforstungen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO), die zur Erschließung der Windenergieanlage erforderlich sind,
 - sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und ihrer Eigentümer nicht widersprechen sowie
 - sonstigen Erschließungsanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)um bis zu 1.900 m² Windenergieanlage überschritten werden.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Die Flächen der Windenergieanlagen dürfen durch Baugrenzen zusammen überbaubare Grundstücksflächen überschreiten (§ 23 Abs. 2 V. Nr. 3 BauNVO). Ein Überstechen der landwirtschaftlichen Flächen und Straßenverkehrsflächen durch die Rotorplatten ist zulässig. Die vom Rotor überstrichenen Flächen müssen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg Windpark“ und „Wirtschaftsweg landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“ bei Neuanlagen und Ausbaumaßnahmen mit einer wasserundurchlässigen Schotterauflage zu versehen. Eine Neuanlage und ein Ausbau mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht sind nicht zulässig.

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die im ABCD-Nutzungskennzeichnung als „Ver- und Entsorgungssträger“ benannten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) umfasst die Befugnis, unter Berücksichtigung der Bahnanlage und des Bahnbetriebs die Fläche für die Erschließung und die Ver- und Entsorgung zu nutzen.
- Maßnahmen zum Schutz der Pflanzen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässigen Tierunterstände oder Remisen verursacht werden, je angefangene 100 qm Versiegelung 200 qm Ackerfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs dauerhaft in Dauergrünland umzuwandeln sind.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Windenergieanlage ist mit einem Betriebsführungsysteem ausgestattet und so zu betreiben, dass an den umliegenden Wohngebieten kein Lärm oder eine Beeinträchtigung der Lebensqualität entsteht. Schallabgabe nicht mehr als 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag auftritt. Schall über diese Grenzen überschritten wird, erfolgt für die Situationen, die zu einem über die Grenzen hinausgehenden Schattenwurf führen würden, eine Abschaltung der Verursacherauslage. (Hierzu: Die konkreten technischen Einrichtungen der Betriebsführungsysteme sowie die zu programmierenden relevanten Schattenwurfszeiten sind im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Schattenwurftutzens festzusetzen.)

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.
- Werbeaufbauten**
Die Beanspruchung von Werbeflächen ist beschränkt auf Typ, Herstellerbezeichnung sowie Betreibergesellschaften/Projektionszeit. Verwaltungsgesellschaften, darf nur mittels Werbeaufschrift vorgenommen werden und muss im Bereich der Gondel der Windenergieanlage erfolgen. Die Werbeaufschriften dürfen keine reflektierende und fluoreszierende Wirkung haben, sie dürfen auch nicht beleuchtet werden. Die Beanspruchung anderweitiger Werbeflächen und Fremdwerbung ist unzulässig.
- Beleuchtung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf weder eine an den hochbaulichen Anlagen installierte Außenbeleuchtung in Betrieb genommen werden, noch dürfen hochbauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angestrahlt werden. Davon unberührt ist die Kennzeichnungspflicht nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen. Als Ausnahme von zeitlich begrenzter Dauer ist jegliche Beleuchtung bei Wartungsarbeiten und Reparaturarbeiten zulässig.
- Farbegebund**
Alle Bauteile der Windenergieanlage sind mit einem dauerhaft mattierten Anstrich in Anlehnung an den RAL-Farbton 7035 (lichtgrau) oder 9018 (papyrusweiß) zu versehen. Abweichend hiervon sind im unteren Viertel des Turmes auch Beleuchtungen in Grüntönen zulässig.
- Bauteile**
Die Windenergieanlage muss mit drei Rotorblättern ausgestattet werden. Die Drehrichtung muss im Uhrzeigersinn erfolgen. Die Windenergieanlage muss einen geschlossenen, runden Trägerurm besitzen.
- Ordnungsgeschwindigkeit**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungsgeschwindigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen vorliegend nach § 13 Abs. 1 NDschG einer denkmalerichtigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzhörde des Landkreises. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDschG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässer, Keramik, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, Steinmarken/Konzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so ist dies grundsätzlich genehmigt und muss der zuständigen Unteren Denkmalschutzhörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzhörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitung ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabbagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 m über Grund sind - sofern geprüft und für zulässig befunden - gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen 2015 kennzeichnungspflichtig. Hierzu ist auch die Beteiligung der zivilen Luftfahrtbehörden des Landes Niedersachsen (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsreich Oldenburg, Luftfahrtbehörde, Kaiserstraße 27, 26122 Oldenburg) erforderlich.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Estorf während der Dienststunden eingesehen werden.
- Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind in dem Rahmen des Umweltberichtes dargelegte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung einbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Gemeinde Estorf Landkreis Nienburg

Bebauungsplan Nr. 17 "Windenergiezone Estorf"

