



**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 160
„Gebietsentwicklung Emsbüren –
Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV**



Begründung

Fassung **zur Wiederholung** der 2.
erneuten Offenlage gem. §§ 3+4
(2) BauGB

Projektnummer: 222081
Datum: 07.05.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Verfahrensstand	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	4
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungspläne	7
6	Innenentwicklung	7
7	Klimaschutz	7
8	Planungserfordernis / Standortbegründung	8
9	Städtebauliche Planungsziele	9
10	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
11	Immissions- und Emissionsschutz	10
11.1	Schallimmissionen.....	10
11.2	Geruchsimmissionen.....	10
11.3	Immissions-/ Emissionsschutz.....	11
12	Erschließung	12
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
12.2	Technische Erschließung	14
13	Umweltbelange	16
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
13.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	17
13.3	Artenschutz	18
13.4	FFH-Verträglichkeitsprüfung Natura 2000	19
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	19
14	Städtebauliche Zahlen und Werte	20
15	Gesamtabwägung	20
16	Abschließende Erläuterungen /Sonstige Hinweise	21
16.1	Altlasten / Altablagerungen.....	21
16.2	Abfall- und Bodenschutz	22
16.3	Denkmalschutz.....	22
16.4	Kampfmittelseitigung	22
17	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: __Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)	1
Abbildung 2: __Luftbild - Geltungsbereich (© LGLN, eigene Bearbeitung)	4
Abbildung 3: __Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (RROP LK-Emsland) (Quelle: Landkreis Emsland – IPW eig. Bearbeitung)	5
Abbildung 4: __Auszug: Wirksamer Flächennutzungsplan (inkl. der 47 FNPÄ) der Gemeinde Emsbüren (Bearbeitung IPW) o. M.	6

Hinweis:

Die zur 2. erneuten Beteiligung gem. §§ 3+4 (2) BauGB geänderten Textpassagen sind grün hinterlegt dargestellt.

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW 05.05.2026)
- FFH Verträglichkeitsvorprüfung (IPW 05.09.2024)
- Brutvogelerfassungen 2022 (IPW 03.09.2024)
- Erfassungen 2020-2021 Brut- und Rastvögel,
Amphibien, Fledermäuse (IPW 17.05.2021)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (IPW 05.09.2024)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW 04.09.2024)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW 05.09.2024)
- Verkehrsuntersuchung Emslandpark (IPW 04.09.2004)
- Verkehrsprognose (B-Plan Nr. 160) (IPW 22.05.2025)
- Betrachtung des straßenverkehrsbedingten
Stickstoffeintrages (Lohmeyer GmbH 06/2025)
- FFH Verträglichkeitsstudie (ökon GmbH 15.08.2025
mit Ergänzungen vom 05.05.2026)

Sofern die o.g. Anlagen oder weitere Texte, auf die in den oben genannten Anlagen verwiesen wird, nicht beigelegt sind, können diese, ebenso wie die im Text genannten technischen Bestimmungen bei der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren (Telefon: 05903/9305-0, Fax: 05903/9305-1155, E-Mail: info@emsbueren.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 07.05.2026
Proj.-Nr.: 222081

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
<http://www.ingenieurplanung.de>
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ahlde südlich der Ortslage Emsbüren und umfasst eine Größe von ca. 11,1 ha. Nördlich und östlich wird das Gelände von weiteren Gewerbegebieten an dem Autobahnkreuz A 30/ A 31 umgeben.

Die Plangebietsfläche wird derzeit – ebenso wie die westlich, südlich und südwestlich angrenzenden Flächen - landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich des Plangebietes ist eine Wasserfläche sowie westlich eine Fläche mit Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden.

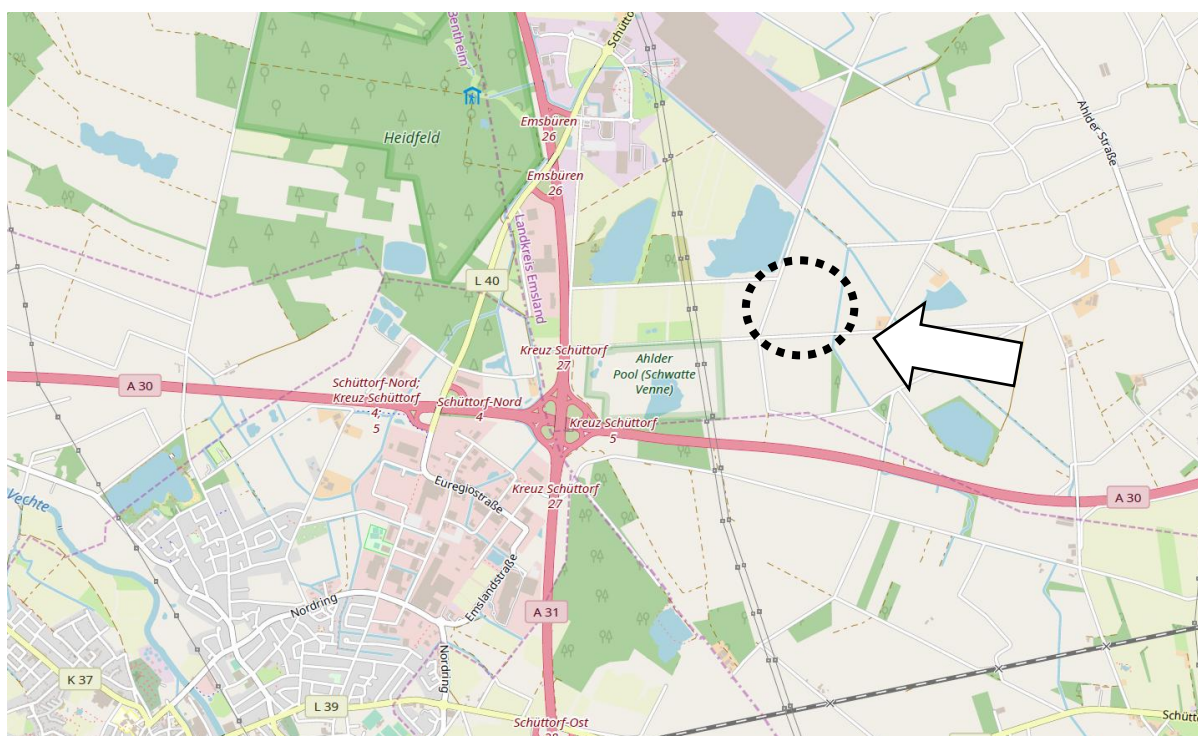


Abbildung 1: Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

In der Gemeinde Emsbüren besteht Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Im Bereich des Autobahnkreuzes A 30 / A 31 stehen nicht mehr ausreichend Flächen für Gewerbetreibende zur Verfügung. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete erforderlich. Die Fläche wird bereits konkret von 2 neuen Gewerbebetrieben nachgefragt.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist in der Gemeinde sowohl bei den heimischen Gewerbebetreibenden als auch bei den Neuansiedlungswilligen unverändert groß. Um der Nachfrage gerecht zu werden und die Gemeinde durch die Entstehung neuer Arbeitsplätze attraktiv zu gestalten, ist es sinnvoll, dass hier an dem bereits vorhandenen Gewerbebestandort am Autobahnkreuz A 30/A 31, weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 160 „Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 22.02.2024 als Erörterungstermin stattgefunden. Für die Bürger bestand die Möglichkeit sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2024 durchgeführt.

Hinweise des Landkreises Emsland zur besseren Begründung der Festsetzungen wurde nachgekommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats vom 14.10.2024 bis einschließlich 14.11.2024 öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Mit Schreiben vom 10.10.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Landkreis hat redaktionelle Änderungen in Plan und Begründung angeregt, die zur Klarstellung erfolgt sind. Weiterhin wurden Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren und Vermeidungshinweise zum Artenschutz gegeben, die ebenfalls zur Klarstellung aufgenommen wurden.

Den Bedenken der Landwirtschaftskammer, dass die vorhandenen sehr hochwertigen Böden nicht weiter versiegelt und zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, kann nach Abwägung der landwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Belange in der Gemeinde Emsbüren nicht gefolgt werden.

Auch die Bedenken des Nabu bezüglich der FFH Verträglichkeit-Vorprüfung, Artenschutz und den Befürchtungen zu starker Stickstoffeinträge in den für Niedersachsen einzigartigen Raum kann nicht gefolgt werden. Die Bedeutung des FFH-Gebietes wird zwar ebenso gesehen, durch die verschiedenen Fachbeiträge, den CEF-Maßnahmen sowie den umfangreichen festgesetzten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen, die in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde UNB des Landkreises getroffen wurden, sind keine zusätzlichen Belastungen erkennbar, die den Naturraum unwiederbringlich zerstören würden.

Dem Hinweis, dass zitierte Kartierunterlagen nicht mit ausgelegt wurden, wird jedoch gefolgt. Daher erfolgte eine erneute Offenlage mit den vermissten naturschutzfachlichen Unterlagen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen für die erneute Beteiligungen gem. §§ 3+4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.01.2024 bis einschließlich 14.02.2024 öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden

entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Mit Schreiben vom 13.01.2025 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist die Autobahn GmbH erneut auf die absolute Notwendigkeit hin, dass der Knotenpunkt in der Einmündung zur A 31 weiter optimiert und ertüchtigt werden muss, die entsprechenden Untersuchungen werden im Rahmen einer Gesamtrahmenplanung zur weiteren Entwicklung des Emslandparks zugesichert. Zum mit dieser Planung prognostizierten Verkehrsaufkommen sind die getroffenen Aussagen jedoch als ausreichend zu bezeichnen.

Der Landkreis bittet um redaktionelle Änderungen und stimmt dem Vorgehen, dass ein eventueller Nachweis von Stickstoffen im nachgeschichteten Bauantragsverfahren erfolgt, zu. Der NABU Emsland/Grafschaft Bentheim trägt weiterhin Bedenken gegen die Bauleitplanung vor.

Zur Entkräftung der vorgetragenen Bedenken wurde eine Betrachtung des straßenverkehrsbedingten Stickstoffeintrages durch die Lohmeyer GmbH Karlsruhe und eine Studie zur Natura 2000 Verträglichkeit durch die öKon Münster in Auftrag gegeben. Unzumutbare Gefährdungspotentiale wurden in den beiden Gutachten nicht vorgetragen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB werden die Entwurfsunterlagen für die erneute Beteiligungen gem. §§ 3+4 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt, während dieser Zeit im Internet veröffentlicht und parallel die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die erneute Beteiligung wird im Sinne von § 4 (3) Satz 2 auf die neu erstellten oben genannten Gutachten und deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung beschränkt. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landkreis per e-mail mitgeteilt, dass das aufgrund der Verkehrsprognosen von 2025, die u.a. Bestandteil bzw. Grundlage des Stickstoffgutachtens der Lohmeyer GmbH waren, eine abschließende Stellungnahme des Landkreises nicht möglich war. Daraufhin hat sich die Gemeinde Emsbüren entschlossen, die 2. erneute Beteiligung gem. der §§ 3+4 BauGB zu wiederholen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB werden die Entwurfsunterlagen für die Wiederholung der 2. erneute Beteiligungen gem. §§ 3+4 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt, während dieser Zeit im Internet veröffentlicht und parallel die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die erneute Beteiligung wird im Sinne von § 4 (3) Satz 2 auf die neu erstellten oben genannten Gutachten und deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung beschränkt. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte nach erneuter Abwägung aller Belange am durch den Rat der Gemeinde Emsbüren.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV“ befindet sich in der Gemarkung Ahlde, Flur 16 und umfasst das Flurstück 2/1.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Autobahnkreuz A 30/A 31. In der Nähe des Plangebietes im Norden und im Nordwesten sind weitere Gewerbegebiete vorhanden.

Die Plangebietsfläche selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinden sich westlich eine Waldfläche mit einem geschützten Biotop sowie ein FFH- und Naturschutzgebiet. Weiterhin liegen Nordwestlich eine Wasserfläche und eine Fläche für Abgrabungen.



Abbildung 2: Luftbild - Geltungsbereich (© LGLN, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet weist eine relativ flache Topographie auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 33 m und 34 m über Normalhöhennull (NHN).

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Emsbüren ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ festgelegt. Weiterhin wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Das Plangebiet und die angrenzende Umgebung befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials. Die nähere Umgebung wird von den diver-

sen Vorranggebieten geprägt. Im Norden und im Süden sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Ebenfalls im Süden liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Natura 2000 und im Osten ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung vorhanden.

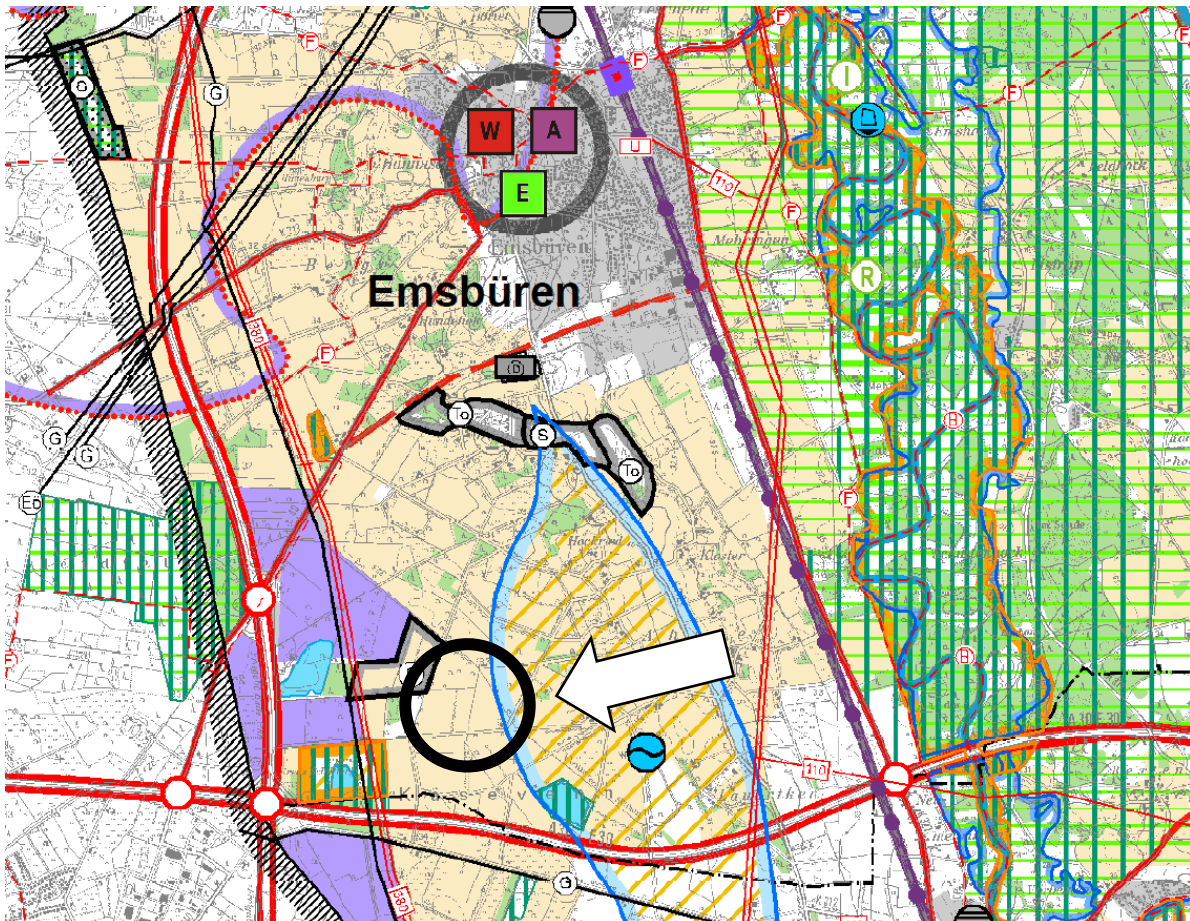


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (RROP LK-Emsland)
(Quelle: Landkreis Emsland – IPW eig. Bearbeitung)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials. Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Gebiete in denen einer bestimmten Nutzung oder Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Anders als bei den Vorranggebieten gelten Vorbehaltsgebiete jedoch nicht als Ausschlusskriterium für konkurrierende Nutzungen.

Bei der Abwägung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass in der näheren Umgebung bereits Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellt sind.

Aufgrund der hohen Standortvorteile am Autobahnkreuz A30/A31 werden die Belange der Gewerbeentwicklung nach Abwägung aller Belange als höher bewertet.

5.2 Flächennutzungsplan

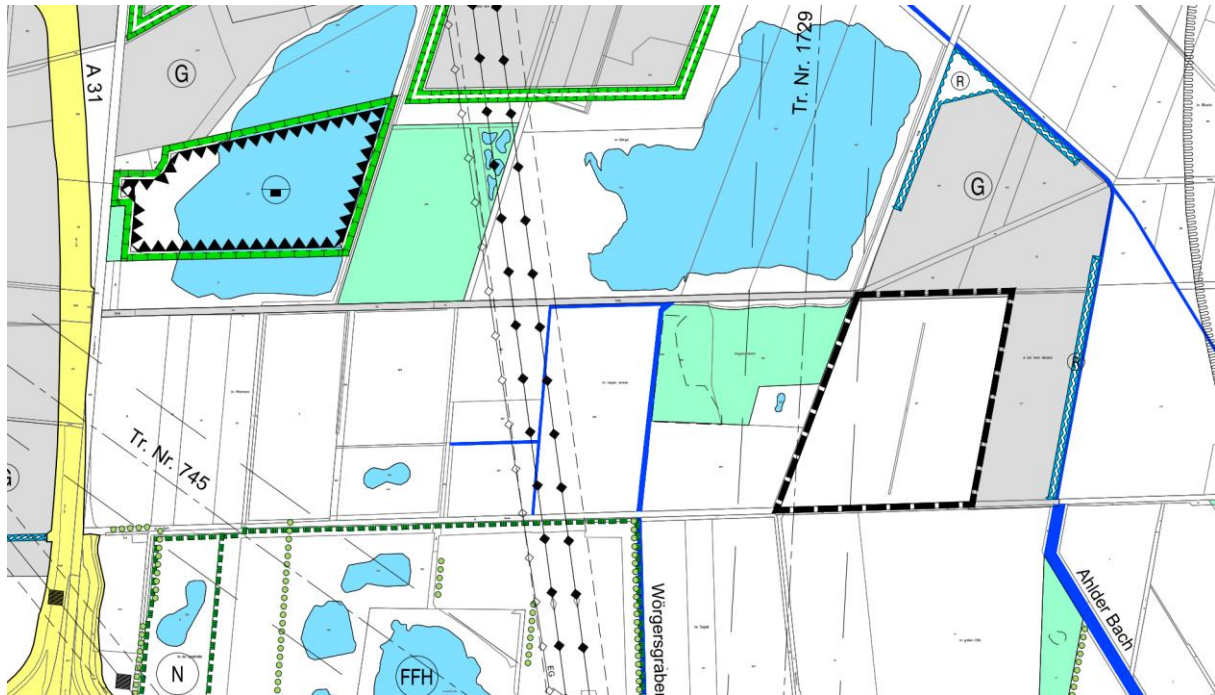


Abbildung 4: Auszug: Wirksamer Flächennutzungsplan (inkl. der 47 FNPÄ) der Gemeinde Emsbüren (Bearbeitung IPW) o. M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Nordwestlich ist eine Wasserfläche und westlich eine Waldfläche mit einem geschützten Biotop dargestellt. Weitere angrenzende Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft „weiße Flächen“ dargestellt. In der näheren Umgebung liegen nordwestlich sowie westlich gewerbliche Bauflächen vor. Außerdem befindet sich südwestlich ein FFH- und Naturschutzgebiet.

Die nordwestlich gelegene Darstellung der Gewerbefläche (8.Änd. des FNP) steht zurzeit eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, soll aber langfristig aufgrund seiner „landwirtschaftlichen Insellage“ auch gewerblich genutzt werden. Zudem sind auf den Eigentumsflächen der Gemeinde verschiedene Stromleitungen vorhanden und weitere geplant. Auch die (in der Regionalen Raumordnung bekannte) Gasleitung ist dort vorhanden. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Wasserstofffernleitung geplant. Eine Entwicklung als Gewerbefläche ist insbesondere wegen dieser vorhandenen und der noch zu erwartenden Einschränkungen derzeit nicht absehbar.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen ist, besteht das Erfordernis für eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt (47. Änderung). Das Plangebiet wird im Rahmen dieser Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

In der näheren Umgebung nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 148 „Gebietsentwicklung Autobahnkreuz A30 / A31 Teil XIII (Östlich der Landschaftsseen)“

sowie im weiteren nordwestlichen Verlauf die B-Pläne

- Bebauungsplan Nr. 119 „Gebietsentwicklung Autobahnkreuz A30 / A31 Teil VI“
- Bebauungsplan Nr. 137 „Gebietsentwicklung Autobahnkreuz A30 / A31 Teil XII“
- Bebauungsplan Nr. 152 „Gebietsentwicklung Autobahnkreuz A30 / A31 Teil XIV“

In der Aufstellung befindet sich weiter östlich des Plangebietes der B-Plan Nr. 162 „Gebietsentwicklung Autobahnkreuz A30 / A31 Teil XVI“ in einem frühen Verfahrensstand und wird erst nach Lösung von Erschließungsfragen rechtskräftig werden.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Emsbüren keine größeren Brachflächen oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines ca. 19,7 ha großen Gewerbegebiets zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

7 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programm-satz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in den Bebauungsplan eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer gewerblichen Entwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hiermit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

Um der steigenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde gerecht zu werden ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes an dieser Stelle erforderlich und unvermeidbar. Allerdings wird durch die vorgenannten Maßnahmen die Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen in gewissen Maßen verringert.

8 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Emsbüren besteht die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, die innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mehr abgedeckt werden können. Daher besteht das Erfordernis, ein weiteres Gewerbegebiet zu erschließen.

Darüber hinaus befinden sich bereits im näheren Umfeld weitere Gewerbebestandorte.

Die Plangebietsfläche ist aus den folgenden Gründen besonders für die Ausweisung als Gewerbegebiet geeignet:

- Das Plangebiet wird von den weiteren Gewerbegebieten umgeben. Es wird kein Solitärstandort entwickelt, sondern es findet an dieser Stelle eine Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbebestandes statt.
- Durch die Lage bzw. direkte Erschließung des Plangebietes über die Autobahn A 31, ist an diesem Standort eine gute, direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Der gewerbliche Schwerlastverkehr kann das Gewerbegebiet erreichen, ohne Störungen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen zu verursachen.
- Nördlich in relativ geringer Entfernung befindet sich die Anschlussstelle an die A31. Über das südlich gelegenen Autobahnkreuz A 30/A 31 (ca. 3 km entfernt) sind weitere Gemeinden in der Umgebung sowie das Oberzentrum Osnabrück (ca. 60 km entfernt) direkt zu erreichen.
- Regionalplanerische Ausschlusskriterien sind für die Planfläche nicht erkennbar.

Das Ziel der Planung ist, ein weiteres Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der im näheren Umfeld vorhandenen FFH- und Naturschutzgebiete sowie angrenzender Wasser- und Waldfläche mit einem geschützten Biotop zu schaffen. Im Ergebnis der Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange darf es nicht zu unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen kommen. Dies ist im weiteren Verfahren durch entsprechende Fachbeiträge nachzuweisen. Hier steht die Planung derzeit erst ganz am Anfang.

9 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde ist, an diesem Standort ein Gewerbegebiet für die gewerbliche Entwicklung von Emsbüren auszuweisen. Folgende Planungsziele werden im Einzelnen damit verfolgt:

- Entwicklung bzw. Optimierung des bestehenden Gewerbebestandes
- Erschließung des Plangebiets durch die angrenzende Autobahn A 31 und vorhandene „Mendelstraße“.
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Stärkung der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Gemeinde.
- Schadloسة Beseitigung / Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
- Erhaltungsmaßnahmen der bestehenden Baum- und Gehölzstruktur

10 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den v. g. städtebaulichen Zielen ist die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Dieses Gebiet soll vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Emsbüren ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Außerdem würden die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen.

Um Nutzungskonflikte innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden, werden die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Entsprechend der Obergrenze der BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Zulassung dieser Nutzungsobergrenze soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Es ist Planungsziel der Gemeinde, an diesem Standort möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen für die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt und orientiert sich an der Topografie des Geländes. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von bis zu 15 m über dem gewachsenen Gelände.

Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.

11 Immissions- und Emissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 160 „Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV“ in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden können.

Gewerbelärm

Für die Gewerbefläche des Bebauungsplanes Nr. 160 wurden Lärmkontingente berechnet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wurde die neue Zusatzbelastung (Bebauungsplangebiet Nr. 160) so dimensioniert, dass die Planwerte unterschritten werden.

Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Es ist daher nicht von einer schädlichen Umwelteinwirkung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen. Das Plangebiet kann ausgewiesen werden.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden im Plangebiet eingehalten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.

11.2 Geruchsmissionen

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt Beeinträchtigungen durch Gerüche ausgeschlossen werden können.

11.3 Immissions-/ Emissionsschutz

Für die geplanten Gewerbeflächen, in denen sich Betriebe ansiedeln, die durch den Betrieb aufgrund von Emissionen auf sich in der Nähe befindliche Biotope bzw. LRT oder FFH-Gebiete schädlichen Einfluss nehmen können, kann die Zulässigkeit erst nach Ermittlung der Vor- oder Zusatzbelastung der Stickstoffbelastung geklärt werden.

Für Betriebe mit zu erwartender Emission über 0,3 kg N/ha/a bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (je Betrieb steht also nur ein flächenmäßiger Anteil zur Verfügung) ist gem. Anhang 8 TA-Luft ein entsprechender Nachweis zu erbringen, bevor über die Zulässigkeit entschieden werden kann.

Die Änderung am Stickstoffeintrag durch die anzusiedelnden Betriebe darf einen Gesamtwert von 0,3kg N/ha*a einschließlich Betrieb und Verkehr für die gesamte Erweiterung als Eintrag in das FFH - Gebiet nicht überschreiten. Dies ist im Rahmen der Bauanträge für jeden Betrieb nachzuweisen.

Die in der FFH Prüfung genannten notwendigen Beschränkungen werden dadurch sichergestellt.

Die oben getroffenen Annahmen betreffen auch die Wallhecke ELWH 04989 und die Biotope (Biotop-Nr. 43.11/07, 43.11/01, 43.11/04, 43.11/03, 43.11/06, 43.11/05, 43.11/02, 44.11/03, 44.12/03).

Die eventuell zu führenden Nachweise wie etwa Stickstoffgutachten, FFH-Verträglichkeits(vor)prüfungen oder ähnliche sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu den einzelnen Hochbaumaßnahmen zu erstellen bzw. zu präzisieren.

Die straßenverkehrsbedingten Belastungen zum Stickstoffeintrag sind im Beitrag der Lohmeyer GmbH vom Juni 2025 untersucht worden.

Als fachlicher Maßstab für die Beurteilung wird in der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV für Nox ein kritischer Wert zum Schutz der Vegetation von 30 µg/m³ im Jahresmittel für die Gesamtbelastung angeführt.

Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen

Mit realisierten Bebauungsplangebiet Nr. 160 führen die umliegenden Straßen zu geringen Zunahmen der verkehrsbedingten Stickstoffeinträge unter 0,3 kg N/ha*a innerhalb der gesamten FFH-Fläche.

Das wird mit Darstellung der Änderungen der verkehrsbedingten Zusatzbelastung der N-Deposition im Planfall im Vergleich zum Prognosenullfall (Hinweis: also bei nicht Durchführung der Planung) in untenstehender Abbildung deutlich.

Einer Realisierung steht zusammen mit den oben genannten Festsetzungen für die gewerblichen Nutzungen unter dem Aspekt Immissionen nichts entgegen.

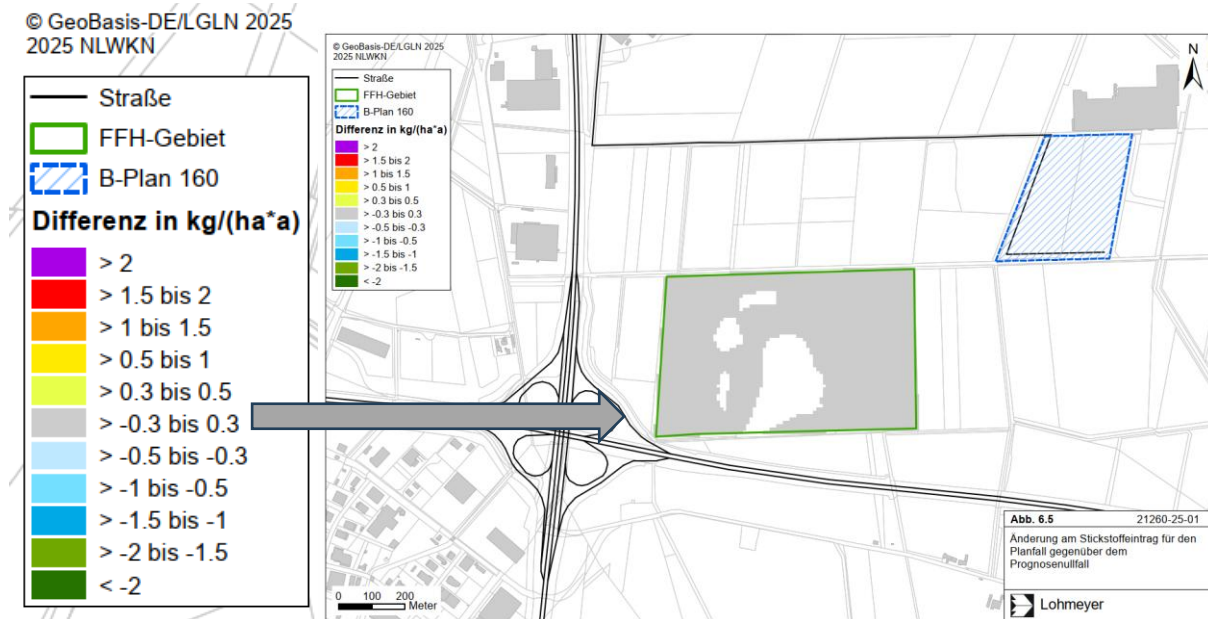


Abbildung 5: Abbildung Stickstoffgutachten

12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist durch eine direkte Anbindung an die Autobahn A 31 über die „Mendelstraße“ gut an das örtliche und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

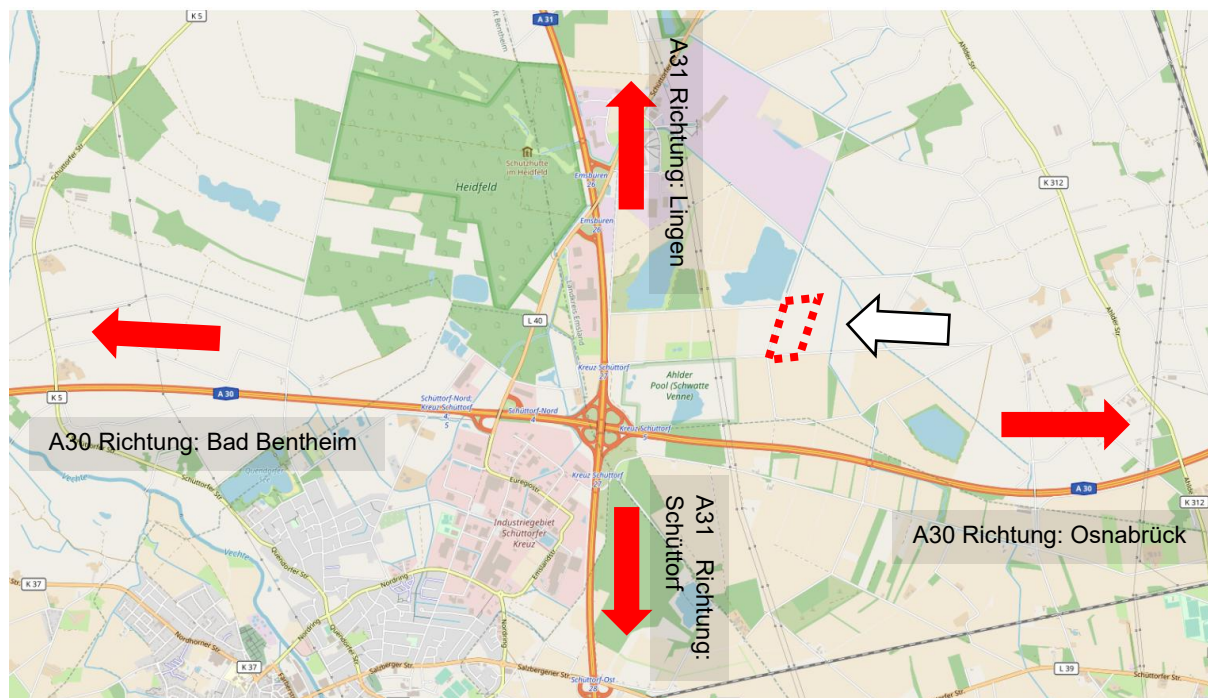


Abbildung 6: Verkehrsbeziehungen

Aufgrund der Straßenführung bzw. der Lage der vorhandenen Erschließungsstraßen im Verkehrsnetz der Gemeinde Emsbüren ist eine Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete durch gewerblichen Schwerlastverkehr ausgeschlossen.

Im Rahmen der Verkehrsprognose wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Verkehrssysteme die zusätzlichen Verkehre aufnehmen können bzw. welche Maßnahmen zukünftig notwendig werden, um einen reibungslosen Verkehr zu ermöglichen.

Insgesamt hat die Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass die geplante LSA an dem Knotenpunkt A 31 / L 40 / Paxtonstraße / Mendelstraße auch unter Berücksichtigung des B-Plans Nr. 160 leistungsfähig ist.

Ergänzend wird hier auf die zwischen der Gemeinde Emsbüren, dem Land und der Autobahn GmbH bzgl. des Neubaus einer Lichtsignalanlage am Knotenpunktes BAB A 31, Anschlussstelle Emsbüren / L 40 / Paxtonstraße abgeschlossenen Vereinbarungen vom 27.10.2022 / 08.11.2022 / 17.11.2022 hingewiesen.

Eine weitere Optimierung der vorhandenen Signalisierungsprogramme wird empfohlen. Eine Erweiterung der Signalisierung im Einwirkungsbereich der Anschlussstelle Emsbüren sowie die Optimierung der Programme sind in Abstimmung mit der Autobahn GmbH von der Gemeinde Emsbüren zu veranlassen und zu finanzieren. Durch die Änderungen an der Signalisierung dürfen sich keine Rückstaus bis zur durchgehenden Fahrbahn der A 31 entwickeln. Sofern erforderlich, sind ggf. im Bereich der betroffenen Autobahnabfahrtsrampe Rückstauschleifen zu ergänzen.

Unabhängig davon sind zur Regelung der erforderlichen Maßnahmen für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit eine schriftliche Vereinbarung mit der Autobahn GmbH zu treffen in der die eventuelle notwendige Baudurchführung und Zuständigkeiten zu regeln sind.

Der allgemeine Verkehrsfluss wird durch die o.g. Maßnahmen gewährleistet.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist in einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass gem. Verkehrsuntersuchung bzgl. der Leistungsfähigkeit am untersuchten Knotenpunkt keine weiteren Gebietsentwicklungen mehr möglich sind, so dass zwingend alternative Erschließungen der Gewerbeflächen geprüft werden sollten um den Knotenpunkt zu entlasten. Es wird bereits hier darauf hingewiesen, dass der Geschäftsbereich Lingen der Ausweisung weiterer Flächen vor Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Entlastung des Knotenpunktes mit Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zustimmen kann.

Vor der weiteren Entwicklung des Emslandparks werden erweiterte Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, in Abstimmung mit der Autobahn GmbH werden auch ggf. Mikrosimulationen notwendig. Ziel ist eine Optimierung der Verkehrsströme und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsknoten zu erhöhen. Dazu gehört auch u. U. der Neubau von weiteren Erschließungsstraßen in noch zu bestimmenden Umfang und Art.

Die ergänzte Verkehrsprognose vom 22.05.2025 mit aufbereiteten Verkehrszahlen aus der Gesamtuntersuchung des Verkehrs im Emslandparks vom 20.09.2024 führen nicht zu einer veränderten Einschätzung der Gesamtverkehrslage.

Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine gesonderten Radwege oder Radfahrstreifen bzw. Schutzstreifen erkennbar. Über die vorhandene „Mendelstraße“ sind mit dem Fahrrad weitere Gewerbegebiete bzw. Unternehmen direkt zu erreichen.

Aus östlicher Richtung sind kleinere Gemeindestraßen und landwirtschaftliche Wege zur Erschließung nutzbar. Eine Zunahme der Verkehre in diesem Bereich ist zukünftig zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

ÖPNV

Die südlich angrenzende Straße „Ahld“ wird durch den ÖPNV bedient. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 400 m.

12.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Bei den Bohrarbeiten Ende August 2024 wurde Grundwasser zwischen 0,35 und 0,90 m unter der Geländeoberkante angetroffen (siehe Schichtenprofile).

Im Jahresverlauf sind im Monat August grundsätzlich eher niedrige Grundwasserstände anzutreffen, nach regenreichen Zeiten wiesen sie jedoch etwa höhere Werte auf, so kann zu anderen Jahreszeiten auch mit höheren und tieferen Grundwasserständen gerechnet werden.

Aufgrund der gemessenen Grundwasserstände und der ermittelten k_f -Werte von $6 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $k_f = 3 \cdot 10^{-7}$ m/s im vorhandenen Gelände ist eine Versickerung im vorhandenen Gelände aufgrund der zu geringen Sickerleistung und zu geringen Grundwasserflurabständen nicht möglich.

Die Gewerbegrundstücke entwässern direkt in den zentralen Retentionsgraben, ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße ist somit nicht vorgesehen. Die Gewerbetreibenden sind verpflichtet, die anfallenden Oberflächenabflüsse vor Einleitung des Niederschlagswassers eine Vorreinigung vorzusehen, da insbesondere unter Beachtung des DWA-A 102 eine Drosselung auf Q_{krit} (15 l/s*ha) für die Beschickung der RW-Behandlung zu erfolgen hat, damit ist eine regelkonforme Behandlung des Wassers nach erfolgter Retention nicht umsetzbar. Das bedeutet, dass in diesem Fall die erforderliche Regenwasserbehandlung auf den Gewerbegrundstücken selbst gemäß den Anforderungen nach DWA-A 102 zu erfolgen hat.

Mit den geplanten Vorreinigungsmaßnahmen (Vorreinigung der Abflüsse von den Gewerbeflächen, soweit erforderlich) wird dem Retentionsgraben ausschließlich vorgereinigtes Niederschlagswasser zugeleitet, so dass auf eine Abdichtung des Retentionsgrabens (wie in der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zum B-Plan Nr. 148) verzichtet wird.

Nicht verunreinigte Oberflächenabflüsse (z. B. Dachabflüsse) können direkt ohne Vorreinigung in das RRB eingeleitet werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist regelmäßig zu unterhalten, um die Funktionsfähigkeit langfristig aufrecht zu erhalten.

Für Schäden, die durch Rückstau in der Vorflut entstehen können, haftet der zuständige Vechteverband ULV nicht.

Mit der vorliegenden Wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird die Grundkonzeption für die Erschließung des B-Plan Nr. 160 „Gebietsentwicklung Emsbüren-Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV“ in Bezug auf die Oberflächenentwässerung aufgezeigt.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ein neuer Schmutzwasserkanal herzustellen. Über die jeweiligen Hausanschlussleitungen werden die Grundstücke somit an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen. Das neue öffentliche Schmutzwassersystem wird an die nächstliegende bestehende SW-Kanalisation angebunden.

Die Planung der Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Wasserverband Lingener Land und ist nicht Bestandteil dieser Wasserwirtschaftlichen Vorplanung. Für den Bebauungsplan Nr. 148 wurde ein Pumpwerk zur Sammlung und Förderung und eine Druckrohrleitung zum Transport der anfallenden Schmutzwasserabflüsse errichtet. Die geplanten Schmutzwasserleitungen und Schmutzwassermengen können in Abstimmung mit dem Wasserverband Lingener Land an das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk angeschlossen werden.

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. Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch die abhängigen und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 - 3200 l/min. (96 - 192 m³/h) je nach Größe des Vorhabens vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen

Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Von der Planung ist mit dem nährstoffreichen Graben (Biotoptyp Nr. 4.13.3 - FGR) ein Biotoptyp betroffen, der die Gefährdungseinstufung „gefährdet bzw. beeinträchtigt“ und eine mittlere Bedeutung (nach dem zugrundeliegenden Kompensationsmodell Biotoptypen mit dem Wertfaktor 3) aufweist.

Die sonstigen von einer Überplanung betroffenen Biotoptypen weisen eine sehr geringe (Wertfaktor 1) auf. Die Überplanung des Biotoptypen-Bestandes führt allgemein zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen. Unter Berücksichtigung der angedachten Kompensationsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Von der Planung ist ein Bereich mit hoher Bedeutung für gefährdete und streng geschützte Brutvögel betroffen.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IPW 2024) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust von 3 Kiebitzrevieren sowie multifunktional für 1 Feldlerchenrevier erforderlich. Die Anforderungen an die Maßnahmen sind im Artenschutzbeitrag benannt. Mit frühzeitiger Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf einer geeigneten, mindestens 6 ha großen Fläche kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und geeigneten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt verbleiben werden.

13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert (s. Umweltbericht in der Anlage) wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 85.278 Werteinheiten besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Mit der Durchführung der vorliegenden Planung kommt es zu einem Kompensationsdefizit von 85.278 Werteinheiten.

Als Kompensation und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitz und Feldlerche in der

- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 53/1 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 55 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 56
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 59 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 58 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 68/1 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 433/57 (tlw.)
- Gemarkung Elbergen, Flur 3, Flurstück 432/57 (tlw.)

Geplant ist die Umwandlung von Acker (Wertfaktor 1) zu extensivem Grünland und durch Einsatz von Regiosaatgut zu Feuchtgrünland (Wertfaktor 3). Der Flächenkomplex umfasst eine Fläche von ca. 6,96 ha. Bei einer Aufwertung um 2 Wertpunkte/qm ist für das Kompensationsdefizit von **85.278 Werteinheiten** eine Fläche von 42.639 qm erforderlich, auf der das rechnerische Defizit vollständig kompensiert werden kann.

Multifunktional sind die Flächen als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für 3 Kiebitzreviere und 1 Feldlerchenrevier frühzeitig herzustellen und wiesenvogelgerecht zu bewirtschaften. Zu nennen sind:

- Neuanlage oder Wiederherstellung von feuchten Grünlandflächen oder Hochmooren
- Anlage kleiner offener Wasserflächen (Blänken, Mulden etc.)
- Beibehaltung/Wiederherstellung geeigneter Grundwasserstände im Grünland; möglichst mit winterlichen Überflutungen (Dezember-März) und sukzessiven Rückgang zum Frühjahr bis auf 40 cm unter Geländeoberkante möglichst in Kombination mit größeren langfristig überfluteten Bereichen
- Nutzungsextensivierung auf den Grünlandflächen (Regelung zu Anzahl der Weidetiere und Mahdtermin zur Brutzeit: Brutzeitruhe, danach intensivere Nutzung zur Etablierung geeigneter Habitate im folgenden Frühjahr, Sicherung und Beruhigung der Brutplätze und der Aufzuchtplätze (jeweils maschinelle Bearbeitung/Mahd erst nach dem Flüggewerden), Schaffung von Nutzungskonzepten mit einem Mosaik aus Wiesen-, Weide und Mähweidenutzung (möglichst im Verhältnis 1:1:1) bei gestaffelten Mähterminen/Beweidungsdichten)
- Schaffung nahrungsreicher Flächen; Förderung von Maßnahmen zur Erhöhung des Nahrungsangebots (Erhaltung einer mittleren Bodentrophie, Schaffung eines Mosaiks unterschiedlicher Grünlandausprägung, Verzicht auf Einsatz von Insektiziden zur Erhöhung des Nahrungsangebotes)
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes (Mosaik aus Wiesen- und Weidenutzung)
- Schutz vor erhöhten Verlusten von Gelegen und Küken durch gezieltes Prädatorenmanagement

- Minimierung von Störungen durch Freizeitnutzung.

Das ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 85.278 Werteinheiten kann somit vollständig abgedeckt werden

13.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abräumen der Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitz und Feldlerche in der Gemarkung Elbergen, die Anlage von ca. 6 ha extensivem Feuchtgrünland vorgesehen. Das Grünland ist wiesenvogelgerecht zu bewirtschaften, entsprechend der konkreten Angaben im Artenschutzbeitrag.
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d. h. nicht zwischen 01. März und 31. Juli. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d.h. nicht zwischen 01. März und 31. Juli.
- Nächtliche Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Waldbereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.
- An Glasflächen von Gebäuden sind nach Möglichkeit Schutzbeklebungen anzubringen, um Anflüge zu reduzieren und populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Die Artenschutzmaßnahmen vor und während der Bautätigkeiten sind zwingend zu beachten und einzuhalten.
Wenn ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
Baustelleneinrichtungen sind auf ökologisch geringwertigen Flächen (z. B. befestigten Flächen) einzurichten.

Temporäre Versiegelungen (z. B. Lagerflächen, Zufahrten) sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und zeitnah zurückzubauen

Die Maßnahme dient multifunktional dem Ausgleich des Kompensationsdefizit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

13.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung_Natura 2000

Für Natura 2000 Gebiete, wie in diesem Fall, ist von zentraler rechtlicher Bedeutung das Erhaltungsgebot und das Verschlechterungsverbot.

Für Pläne und Projekte, die zu einer Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitats der Arten sowie Störung der Arten führen sind gem. §§ 33+34 BNatSchG sind zu vermeiden.

Für die hier vorliegende Planung war eine Beeinträchtigung des Natura 2000 - Gebietes nicht auszuschließen. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH Gebietes sind aber dann auszuschließen, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird, dass auf das FFH Gebiet nicht mehr als 0,3 kg N/ha*a einwirken können. Ebenso sollten lichtarme Dunkelräume erhalten werden und das Beleuchtungsmanagement Rücksicht auf den Artenschutz nehmen. Beides wird durch die getroffenen Festsetzungen erreicht.

13.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Von der geplanten Erweiterung des bestehenden großflächigen Gewerbegebietes nahe dem Autobahnkreuz A30/A31 in der Gemeinde Emsbüren ist vor allem eine Ackerfläche betroffen. Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung ein Graben überplant.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biototypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und großflächige Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung eine fortschreitende Umgestaltung des Landschaftsbildes, da weitere bislang offene Flächen durch gewerbliche Nutzungsstrukturen ersetzt werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden im Artenschutzbeitrag dargelegt. Der Verlust von 3 Kiebitzrevieren sowie 1 Feldlerchenrevier ist über ca. 6 ha vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) frühzeitig zu berücksichtigen. Die genauen Anforderungen sind im Artenschutzbeitrag benannt. Die Maßnahmen sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen können multifunktional dem Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung angerechnet werden.

Das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Defizit von 85.278 Werteinheiten kann nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto der Gemeinde Emsbüren) vollständig kompensiert werden.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	11,1 ha
2.	Flächen mit Bindungen und Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3 %	0,36 ha
3.	Fläche für die Wasserwirtschaft	3 %	0,41 ha
4.	GE-Gebiet	94 %	10,33 ha

15 Gesamtabwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Genannt werden im BauGB gem. § 1 Abs. 6 und 7.

In der Gemeinde Emsbüren besteht Bedarf nach gewerblichen und industriellen Baugrundstücken, der innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, im Rahmen einer Erweiterung des „Emslandparks“ an der A 31 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet zu erschließen. Aufgrund der Nachfragesituation und Verfügbarkeit der Flächen ist es sinnvoll und städtebaulich konsequent, den Industriepark zu erweitern. Im Rahmen des Planverfahrens wurden insbesondere folgende Belange in die Abwägung u.a. wegen entsprechender Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingestellt:

- Belange der verkehrlichen Erschließung werden berücksichtigt
- Belange des Brandschutzes werden berücksichtigt
- Belange und ges. Anforderungen zur Entwässerung werden beachtet – siehe wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Belange der Gesundheit zum Umgang mit Geruch und Verkehrslärm/Gewerbelärm wurden in die Abwägung eingestellt; Emissionskontingente wurden festgesetzt. Eine geruchstechnische Untersuchung ist aus Sicht der Gemeinde Emsbüren nicht notwendig.
- Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt; aufgrund der Nachfrage nach industriell-gewerblichen Bauflächen und zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung kann an dieser Stelle nicht auf die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden.
- Belange der Versorgungsunternehmen und Leitungsträger werden beachtet
- Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Umweltbelange: Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bauleitplanung vorbereitet werden, sind:
 - Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand
 - der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung,
 - damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
 - eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie

- Beeinträchtigung des Landschaft- und Ortsbildes
- Immissionen (Gewerbe)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und durch die Gemeinde umgesetzt. Ausgleichsflächen sind nachgewiesen.

Durch die beiden ergänzten Gutachten konnte auch die Befürchtung eines Naturschutzverbandes entkräftet werden, da das angrenzenden FFH Gebiet Ahlder Pool, bei Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans nicht geschädigt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es wurde eine Faunistische Kartierung der Brutvögel durchgeführt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen.

Im Rahmen der Abwägung aller zu beachtenden Belange kommt die Gemeinde hier zu der Entscheidung, dass die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Bauflächen zur Ausgliederung ortsansässiger Betriebe sowie zur Ansiedlung weiterer überregional tätiger Unternehmen und somit auch die Belange der Bevölkerung mit Blick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen übrigen Belangen wie denen der Landwirtschaft (Flächenverbrauch) oder des Naturschutzes vorgezogen werden.

16 Abschließende Erläuterungen /Sonstige Hinweise

16.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Kartenserver des niedersächsischen Bodeninformationssystems (abgerufen im Mai 2024) befinden sich innerhalb des Plangebietes weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen.

Im näheren Umfeld befinden sich nördlich an dem „Sechs-Sterne-Weg“ (ca. 800 m Entfernung) sowie östlich an der Straße „Ahld“ (ca. 1,5 km Entfernung) Altablagerungen. Die Auswirkungen dieser Altstandorte, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Emsland - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

16.2 Abfall- und Bodenschutz

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. In Bezug auf torfhaltige Bodenaushübe ist u. a. ein Einsatz als Rekultivierungsschicht denkbar. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist somit grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung o. a. Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bekannt sind. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.

16.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmale bekannt.

Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

16.4 Kampfmittelseitigung

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, Z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGNL beauftragt werden.

17 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Gebietsentwicklung Emsbüren – Autobahnkreuz A 30/A 31 – Teil XV“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 07.05.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz