



**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 154
„Am Spellberg“**



Begründung

URSCHRIFT

Projektnummer: 220367
Datum: 12.03.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	2
4	Bestandssituation	3
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	3
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Bebauungspläne	6
6	Innenentwicklung	6
7	Klimaschutz	6
8	Städtebauliche Planungsziele	7
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
10	Örtliche Bauvorschriften.....	8
10.1	Schall- und Abgasimmissionen	8
10.2	Geruchsmissionen (Landwirtschaft)	8
11	Erschließung.....	8
11.1	Verkehrliche Erschließung	8
12	Technische Erschließung	9
13	Umweltbericht.....	11
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	11
13.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	11
13.3	Artenschutz.....	12
13.4	Brutvögel	13
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	13
14	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
15	Gesamtabwägung aller Belange.....	14
16	Abschließende Erläuterungen	15
16.1	Altlasten / Altablagerungen	15
16.2	Denkmalschutz	16
16.3	Kampfmittelbeseitigung.....	16
17	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)	1
Abbildung 2:	Luftbild: Bestandssituation / Geltungsbereich (unmaßstäblich)	3
Abbildung 3:	Plangebiet im RROP (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)	4
Abbildung 4:	Plangebiet im FNP (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).....	5
Abbildung 5:	Darstellung der 53 Änderung des FNP o. M.	6

ANLAGEN

Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag	(IPW; 03.02.2026)
Wasserwirtschaftliche Vorplanung	(IPW, 31.07.2025)
Eingrenzungsuntersuchung Grundwasser	(Dr. Schleicher, 19.07.2021)
Altlastenuntersuchung	(Dr. Schleicher, 03.12.2020)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Emsbüren, Magistratstr. 5, 48488 Emsbüren (Telefon: 0 59 03 / 9305-0, Fax: 0 59 03 / 9305-1155, E-Mail: info@emsbueren.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 12.03.2026

Proj.-Nr.: 220367

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 / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Emsbüren Ortsteil Listrup. Eine bestehende Halle aus den 70er Jahren soll planungsrechtlich gesichert werden.

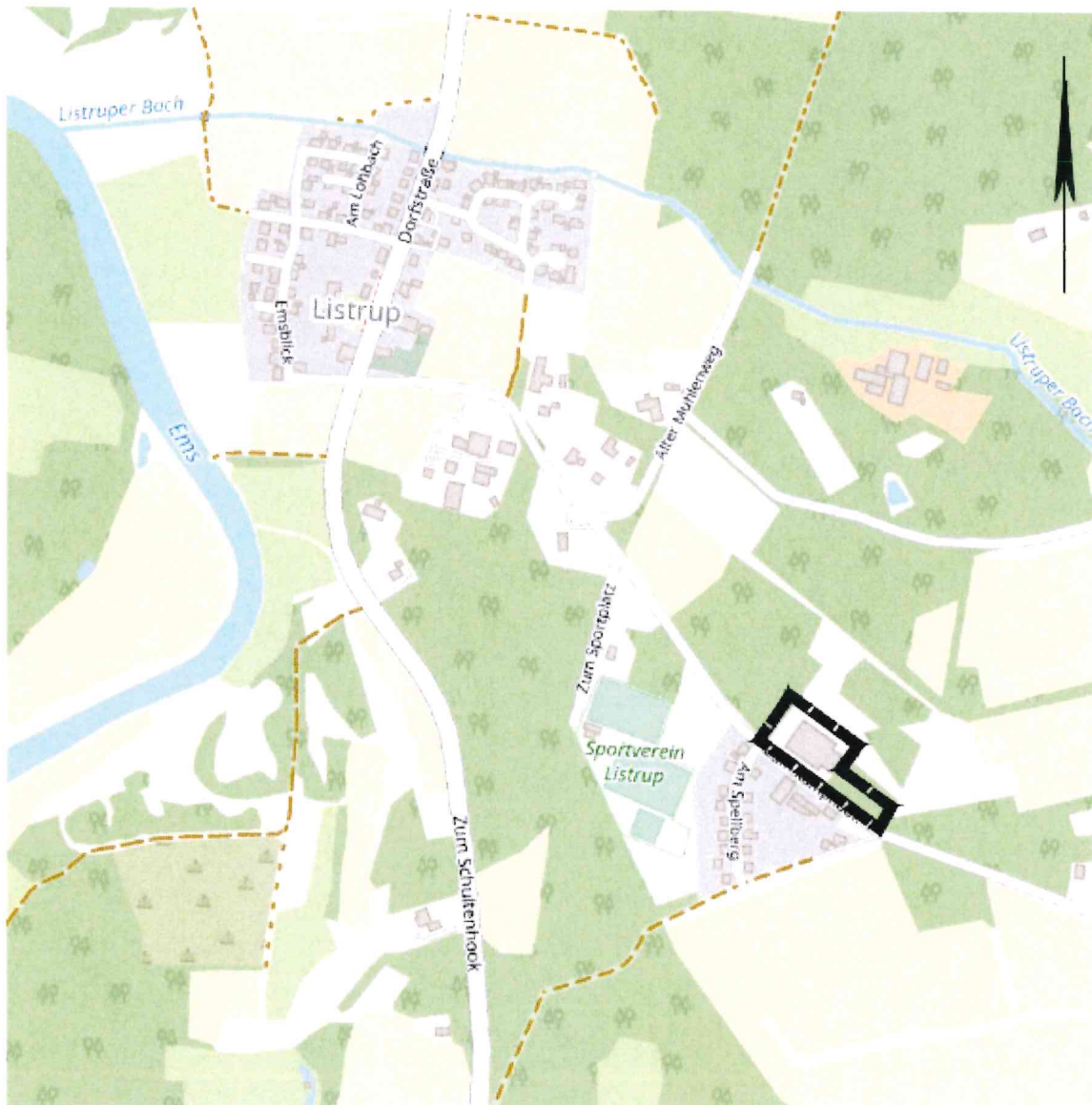


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Weiterhin ist geplant östlich an die Halle angrenzend eine Erweiterungsfläche für kleinere Gewerbe- und Wohneinheiten festzusetzen. In den Ortsteilen der Gemeinde Emsbüren besteht nach wie vor dringender Bedarf an neuen Wohnbau- und kleineren Gewerbeflächen. Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wird daher im Parallelverfahren mit der 53. Änderung angepasst.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 26.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 154 „Am Spellberg“ 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.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde am 04.10.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als Erörterungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Stellungnahmen hierzu wurden nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Dabei wurden seitens des Landkreises einige Hinweise zur Erstellung des Umweltberichtes und Artenschutznachweis gegeben. Weiterhin wurde auf die Notwendigkeit der Bearbeitung der Darstellungen im RROP (Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung, Wald) hingewiesen. Diese wurden in den Naturschutzfachlichen Gutachten und der Begründung zum B-Plan berücksichtigt. Weitere Hinweise zum Brandschutz und zu den möglichen Kampfmitteln wurden in die Planung aufgenommen. Der Anregung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, ein schalltechnisches Gutachten, aufgrund der naheliegenden Wohnbebauung anzufertigen, wird nicht gefolgt. Die vorhandene Lagerhalle wird ohne größere Maschinen betrieben, so dass eine gemischte Baufläche festgesetzt wird. Nach Art der Nutzung und aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzung sind keine wesentlich störenden Emissionen zu erwarten. Sollte die Nutzungsart sich in Zukunft ändern, ist ein entsprechender Nachweis über eine schalltechnische Beurteilung zu führen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Emstal ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen wurde im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3+4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2025 bis 21.11.2025 durchgeführt.

Der Anregung des Landkreises Emsland auf Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens wurde nicht gefolgt. Aufgrund der vorhandenen zuvor bereits erläuterten Nutzungen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der TA-Lärm nicht zu erwarten. Bei wesentlicher Erweiterung oder Änderung der Nutzungen ist ein Nachweis der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte zu erbringen.

Die Altlastenverdachtsfläche ist im Rechtsplan genau zu verorten und die notwendigen Maßnahmen werden weitergehend in die Planung übernommen, Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.02.2026 durch den Rat der Gemeinde Emsbüren gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Spellberg“ befindet sich in der Gemarkung Listrup, Flur 9 und umfasst das Flurstück 57/2 tlw.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Listrup. Die Umgebung ist durch Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen im Norden, Osten und Westen und durch Gewerbe- und Wohnflächen im Süden geprägt.

Erschlossen wird die Planfläche über die Straße „Zum Kamphook“.



Abbildung 2: Luftbild: Bestandssituation / Geltungsbereich (unmaßstäblich)

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 wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt.

Weiterhin sind Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft, sowie Erholung dargestellt.

Einer Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet stehen regionalplanerische Zielsetzungen entgegen. In diesem besonderen Fall geht es allerdings um die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Halle, und die maßvolle Erweiterung nach Südosten. Die Fläche stellt sich als Insellage dar, nördlich der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Fläche

schließt die nördliche Zuwegung zur bestehenden Halle und eine weitere Brachfläche an. Zuwegung und Brachfläche bleiben uneingeschränkt nutzbar, so dass die zukünftige Nutzung tolerierbar ist. Zumal die Planung im direkten Randbereich der o.g. Vorbehaltsgebiete liegt.

Durch die nördlich liegenden Freiflächen, die als Erschließung für weitere nordöstlich liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen genutzt werden, kommt der hier vorliegenden „inselartigen“ Waldfläche eher geringere Bedeutung zu. Auch ist diese wohl nicht als Übergangsbereich zwischen Forst und Landwirtschaft zu bezeichnen, zumal das Plangebiet direkt an die Gemeindestraße anschließt und die vorhandene Bebauung auf der südlichen Straßenseite abrundet.

In Abwägung der vorgenannten Belange und der bestehenden baulichen Strukturen ist die Planung als durchführbar einzustufen.

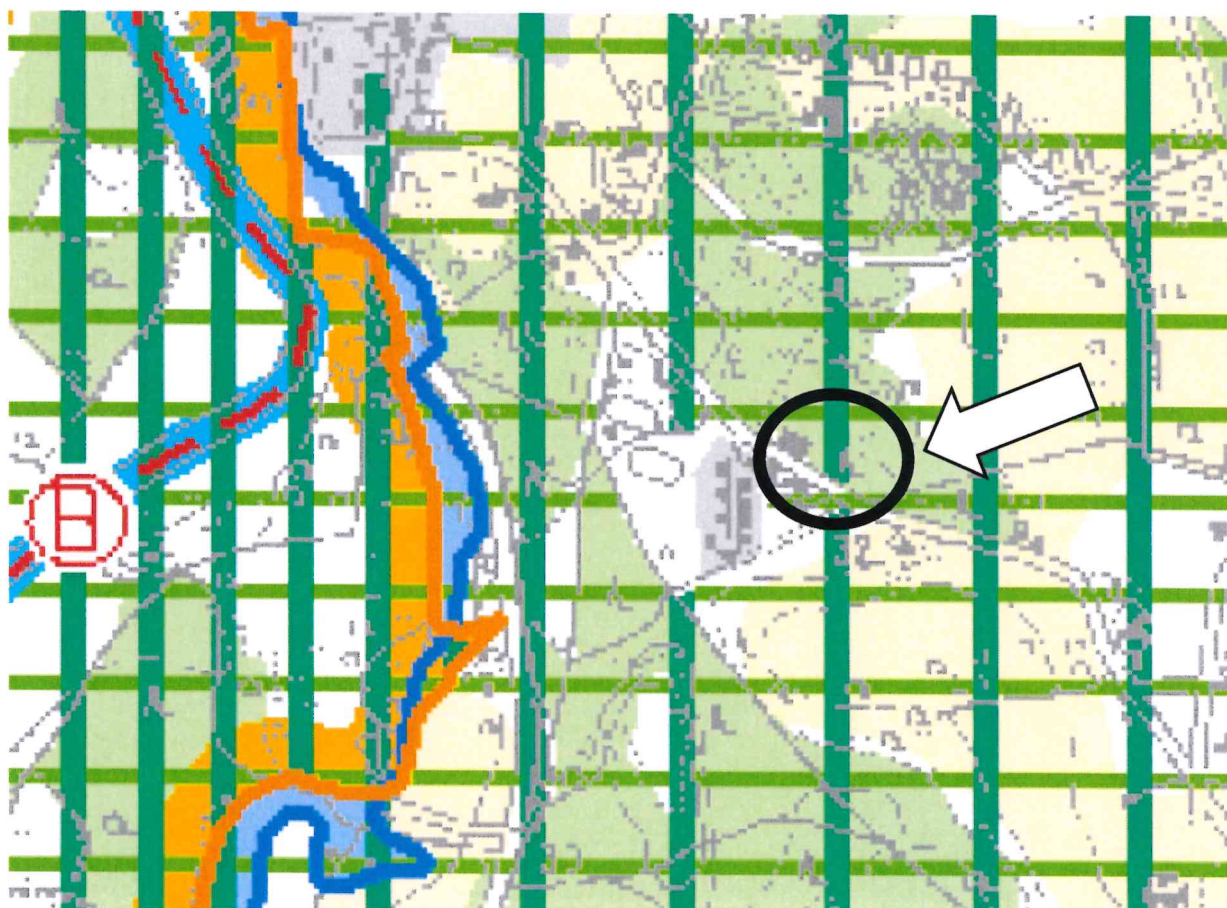


Abbildung 3: Plangebiet im RROP (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren als landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche dargestellt

Das Landschaftsschutzgebiet Emstal schließt in alle Himmelsrichtungen an den Siedlungsbereich an.

Die Plangebietsfläche ist zwischenzeitlich aus dem LSG Emstal entlassen worden.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ wird und die Festsetzung als gemischte Baufläche M vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 53. Änderung.

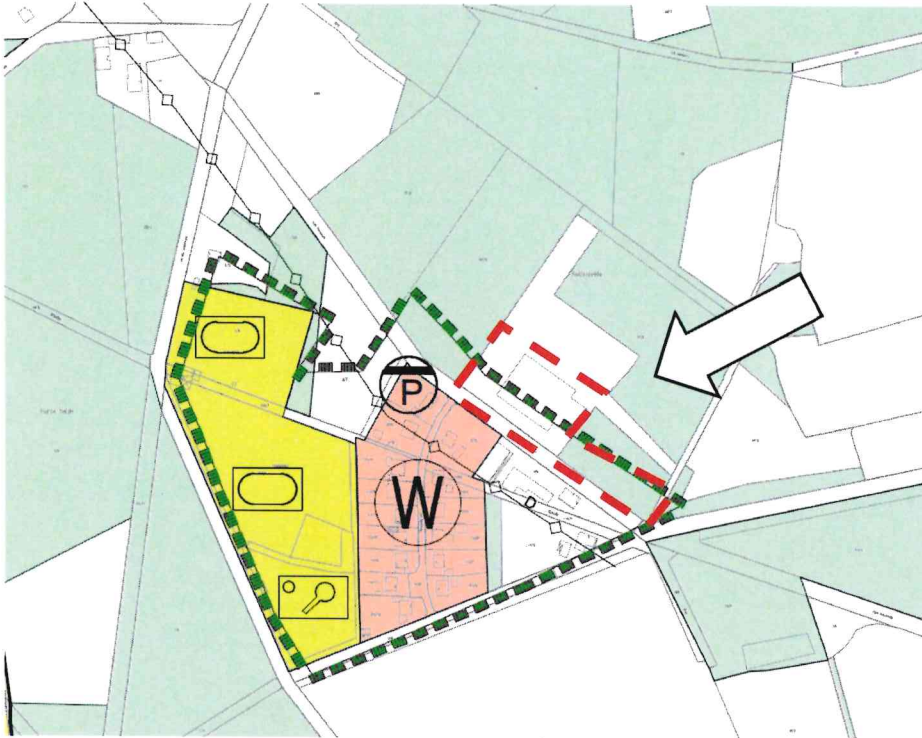


Abbildung 4: Plangebiet im FNP (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan)

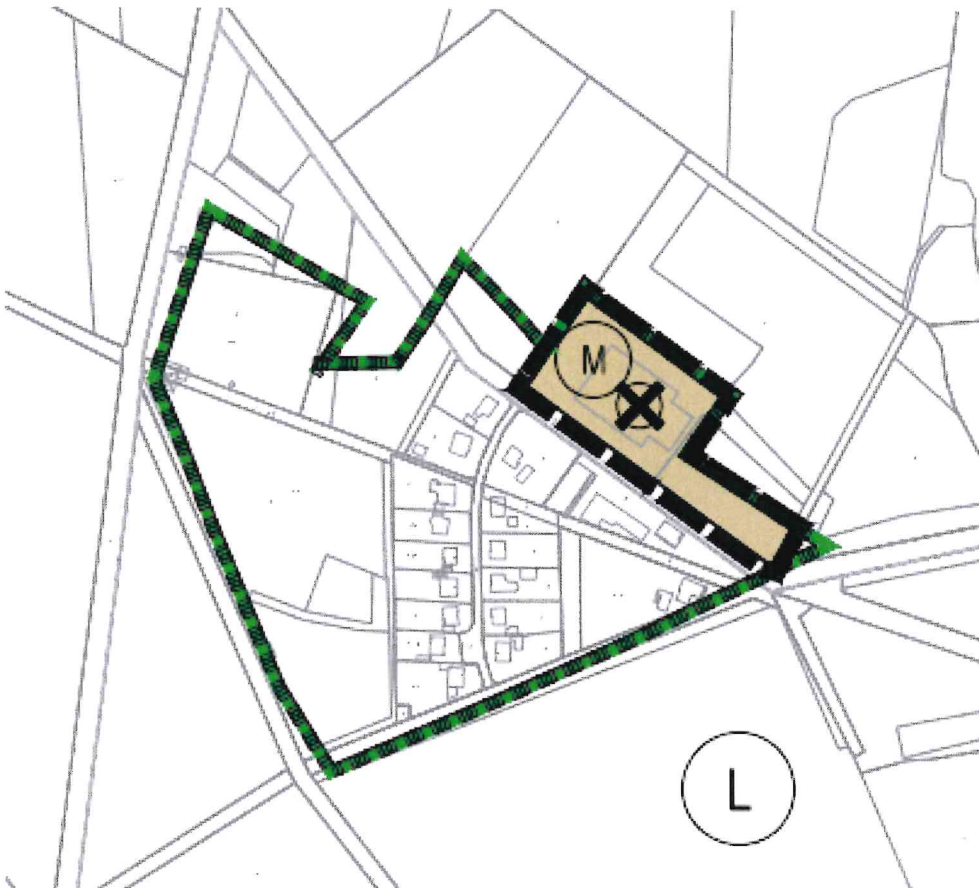


Abbildung 5: Darstellung der 53 Änderung des FNP o. M.**5.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Südwestlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ an, der seit 1964 rechtskräftig ist. Festgesetzt sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,2, als Art der Nutzung ist ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

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.“

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang völlig unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann.

Durch die Bestandssituation ist bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, damit hat bereits in der Vergangenheit eine Grundsatzentscheidung darüber stattgefunden, dass hier eine bauliche Entwicklung erfolgen soll.

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 Programmsatz 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.

Es ist davon auszugehen, dass die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung führt. Durch die Standortwahl kann jedoch die vorhandene Infrastruktur (Verkehrerschließung) weiterhin genutzt werden, so dass die Überplanung dafür benötigter Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden kann und den Belangen des Klimaschutzes an dieser Stelle entsprochen wird.

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.

Eine zusätzliche Versiegelung der Fläche ist für das Planvorhaben erforderlich und unumgänglich. Durch die Standortwahl wird jedoch die bereits bebaute Fläche in Anspruch genommen, so dass die Eingriffe in die Freiraumstrukturen an anderer Stelle dadurch vermieden werden.

8 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Emsbüren ist es, die planungsrechtliche Absicherung eines Bestandsgebäudes, welches großflächige Photovoltaikanlagen auf dem Dach beinhaltet, durchzuführen.

Weiterhin werden für den Ortsteil Listrup in angemessener Grundstücksgröße zur Absicherung der Eigenentwicklung Flächen für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den o. g. Planungszielen wird das Plangebiet als Mischgebiete MI festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und Landschaftsbild einfügt. Schank-, Speisewirtschaften, Bordelle, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Flächenzuschnitte nicht sinnvoll und im Zentrum von Emsbüren in ausreichender Zahl vorhanden, so dass sie im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Die unterschiedlichen Festsetzungen tragen zum einen den unterschiedlichen vorhandenen (Gewerbehalle) und geplanten Nutzungen (Wohnen) Rechnung.

Die festgesetzten Trauf- und Gesamthöhen orientieren sich an der umgebenden bestehenden Bebauung. Die Ausnahmen hiervon sollen auf mögliche ungewollten Härten Rücksicht nehmen und einen planerischen Spielraum ermöglichen, der in seinem Rahmen aber städtebaulich unbedenklich ist.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zum einem an den bestehenden Verhältnissen im Quartier unter Berücksichtigung des gewollten schonenden Umgangs mit dem Boden.

Die abweichende Bauweise lässt im MI2-Gebiet ausgehend von den Festsetzungen einer offenen Bauweise lediglich Gebäudelängen über 50 m zu.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll gewährleisten, dass keine unproportional großen Baukörper z. B. bei der Errichtung von Doppelhäusern entstehen und auch die durch den Anliegerverkehr hervorgerufenen verkehrlichen Auswirkungen im Quartier in einem verträglichen Rahmen gehalten werden - die geplanten Erschließungseinrichtungen stellen darauf ab. Bei der Gestaltung der Vorgartenbereiche greift die Gemeinde zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung hier regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude nicht nur durch Stellplatzanlagen geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrünten Quartiers nicht verloren geht. Durch die getroffenen Regelungen wird zudem sichergestellt, dass keine Wandteile von Nebengebäuden (z.B. Schuppen), Garagen oder sonstige Nebengebäude direkt an der öffentlichen Straßengrenze errichtet werden können. Sie trägt einer ortsbildgerechten Siedlungsgestaltung dahingehend Rechnung, dass der zwischen Straßengrenze und Garagenwand / Wand eines Nebengebäudes verbleibende Grundstücksstreifen begrünt werden kann.

Die umweltfachlichen Festsetzungen garantieren ein Mindestmaß an Durchgrünung des geplanten Quartiers.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachaufbauten, deren Material und Farbe sowie die Gestaltung der Fassaden im MI-1 Gebiet tragen zum einen den Nutzungen Rechnung, zum anderen erfolgt eine Orientierung an der bestehenden Bebauung an der Straße zum Kamphook und „Am Spellberg“.

Auf eine Gestaltungsvorschrift zu den Fassaden im MI – 2 Gebiet wird verzichtet, da die vorhandenen Gebäude sich an der umgebenden Bebauung orientieren und durch die Lage der überbaubaren Flächen auch keine zukünftige städtebaulich prägende Wirkung erwarten lassen.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, die Höhe der Einfriedungen orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune mit blickdichten Kunststoffstreifen nicht zulässig, um den Straßenrum nicht optisch einzuengen. Mit der Regelung zur Gestaltung der Vorgärten soll zudem eine weitreichende Durchgrünung der Gartenräume befördert werden, die dem öffentlich Raum zugewandt sind. Die Regelung dient demnach dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildgerechten Gartengestaltung.

10.1 Schall- und Abgasimmissionen

Die von dem Plangebiet ausgehenden Schallimmissionen auf die angrenzende Umgebung sind aufgrund der extensiven Nutzung der Halle als Lagerhalle als zumutbar zu bezeichnen. Ein schalltechnischer Nachweis wird nicht als notwendig erachtet. Bei wesentlicher Erweiterung oder Änderung der Nutzungen ist ein Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte gemäß TA Lärm zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des Luft- und Bodenschießplatzes Nordhorn. Durch die militärische Nutzung der Übungsplätze ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

10.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionseinflüssen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung in einem Bereich, dessen nähere Umgebung durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten – insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte – zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung soll – wie bisher schon für das Bestandsgebäude – von der Straße „Zum Kamphook“ aus erfolgen.

Fuß- und Radverkehr / ÖPNV

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine gesonderten Radwege oder Radfahrstreifen bzw. Schutzstreifen ausgewiesen.

ÖPNV

Listrup ist über den Schulbusverkehr an das Schulzentrum in Emsbüren angebunden. Weitere Linien sind nicht vorhanden und aufgrund des geringen Fahrgastaufkommens auch nicht geplant.

12 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses B-Plans ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden baulichen Anlagen und der geplanten Baugebietserweiterung ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Es ist daher ein Versickerungsnachweis zu führen. Sollte eine Versickerung nicht in Frage kommen, ist eine Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Maßgebliche Kriterien für die Versickerung von Niederschlagswasser sind neben qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser die hydrologische und qualitative Eignung des Untergrundes. Dazu zählen eine ausreichende Durchlässigkeit, eine ausreichende Mächtigkeit des Grundwasserleiters und ein ausreichender Grundwasserflurabstand. Diese ist nachgewiesen worden.

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein Abfluss über das Geländegefälle in die seitlichen Randbereiche der landwirtschaftlichen Flächen bzw. bewaldeten Flächen vorgesehen, wie es in der Bestandssituation bereits vorhanden ist. Mit der Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht findet auch eine Vorreinigung der Oberflächenabflüsse statt.

Die gesammelten Oberflächenabflüsse werden über Quer- und Längsneigung in die geplanten Versickerungsmulden nördlich der überbaubaren Flächen abgeleitet und versickert. Alternativ wäre, wie in der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung alternativ genannt eine Rigolenversickerung möglich). Für außerordentliche Regenereignisse werden Überläufe über die Böschungsoberkante zu den nördlich gelegenen Tiefpunkten in den landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Für die Planung der Versickerungsanlage ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-01 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu beachten und Details ggf. mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabwässer aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG i. V. m. § 8 NWG erforderlich, soweit nicht eine Befreiung nach § 86 Abs. 1 NWG möglich ist.

Die entsprechenden Wasserrechtsanträge sind, falls erforderlich, im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bzw. Bauantrages zu stellen.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Die tiefste vorhandene Stelle im bzw. am Plangebiet befindet sich direkt nordöstlich anschließend außerhalb des Plangebietes. Bisher können die Mehrabflüsse schadfrei in diese Bereiche abfließen. Für die Planung ist das Gefälle so auszurichten, dass durch Starkregenereignisse keine Gefährdung erfolgt und die Oberflächenabflüsse ungehindert in diese tiefliegenden Bereiche abfließen können, ohne Dritte oder Infrastruktur zu schädigen oder negativ zu beeinflussen.

Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau bzw. Rückstauniveau zu errichten und die Grundstücksentwässerungen sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen. Der Überlauf hat in unkritische Bereiche zu erfolgen, vorzugsweise zu den vorhandenen Tiefstellen im Nordosten. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke ausgeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser ist an die südlich liegende vorhandene Kanalisation abzugeben, die Kanalisation ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Eine unabhängige Löschwasserversorgung ist aus Sicht des Wasserverbandes Lingener Land notwendig. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Entsprechende Nachweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) 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 den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeistern 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.

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.

13 Umweltbericht

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.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt größtenteils außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

Eine Entlassung der gesamten Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Emstal ist zwischenzeitlich erfolgt.

13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)<.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **10.016 Werteinheiten**. Im Plangebiet (Flächen mit Bindungen für Erhalt von Bepflanzungen etc.) wird ein geplanter Flächenwert von **4.047 Werteinheiten** erzielt, so dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **5.969 Werteinheiten** besteht.

Insgesamt sind 2.740 m² Wald im Sinne des Waldgesetzes von einer Überplanung betroffen.

Die **Ersatzaufforstung** erfolgt zum einen über die Erstaufforstungsfläche „A31“ [Em10] (Gemarkung Emsbüren, Flur 21, Flst. 17 / zur Verfügung: 6.702 m²; für den B-Plan in Anspruch genommen: 2.740 m² [Ersatz 1: 1,5 gemäß den Vorgaben des Forstamtes Ankum]; verbleibend: 3.962 m²).

Weiterhin erfolgt eine Ersatzaufforstung über die Waldaufwertungsfläche „Lohmöller“ [Li8] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 71 tlw. / zur Verfügung: 7.860 m²; für den B-Plan in Anspruch genommen: 5.480 m² [1.370 m² x Faktor 4¹]; verbleibend: 2.200 m² / 1.100 WE).

Das **naturschutzfachliche Kompensationsdefizit** von 5.969 WE wird über die Waldaufwertungsfläche „Lohmöller“ [Li7] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 44 tlw. / zur Verfügung: 5.000 WE; für den B-Plan in Anspruch genommen: 5.000 WE; verbleibend: 0 WE) sowie Waldaufwertungsfläche „Lohmöller“ [Li8] (Gemarkung Listrup, Flur 18, Flurstück 71 tlw. / zur Verfügung: 1.100 WE; für den B-Plan in Anspruch genommen: 969 WE; verbleibend: 131 WE).

Das naturschutzfachliche Gesamtdefizit kann somit vollständig kompensiert werden.

13.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sowie zur faunistischen Bewertung des Plangebietes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Frühjahr/Sommer 2021 eine Erfassung der Brutvögel (s. Kartierbericht Brutvögel). Darüber hinaus liegen keine konkreten Daten zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. Auf den niedersächsischen Umweltkarten sind keine faunistisch wertvollen Bereiche im Plangebiet oder dem weiteren Umfeld dargestellt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen im östlichen Plangebietsteil. Gefährdete Brutvogelarten oder Arten mit spezifischen Habitatansprüchen konnten im Frühjahr 2021 nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich Fledermausquartieren liegen keine Hinweise vor. Vorkommen weiterer Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können weitgehend ausgeschlossen werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch beim Bauantrag). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten aus dem Jahre 2021 kann die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nach aktueller Einschätzung unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden:

- die Baufeldräumung (Gehölzfällarbeiten, Abräumen der Vegetation) darf nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Unmittelbar vor den Fällarbeiten von Gehölzen mit Durchmessern > 30 cm sind diese durch eine fledermauskundige Person ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop auf potentiell vorhandene Quartiere und Fledermausindividuen zu kontrollieren. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

¹ Da ein Teil der Aufforstung statt als Erstaufforstung als Waldaufwertung abgegolten werden soll, sind ökologische Waldaufwertungen grundsätzlich mit dem Faktor 1:4 zu berechnen.

Werden Fledermausindividuen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sofern ein Gebäudeabbruch vorgesehen ist, ist nach dem gleichen Vorgehen zu verfahren. Werden im Rahmen der Kontrolle Fledermausquartiere ermittelt, sind hierfür umgehend CEF-Maßnahmen (Ersatzkästen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

- Der günstigste Zeitpunkt der Entfernung potentieller Fledermausquartiere liegt im Oktober, und je nach Witterung November, da dann die Wochenstubenzeit beendet ist und die Tiere vor der Winterruhe noch ausreichend mobil sind, um eigenständig Ersatzquartiere aufzusuchen.
- Es sind nur nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und teilweise zur Seite zu verwenden, um Streulicht zu vermeiden. Lampen zur Außenbeleuchtung sind möglichst niedrig anzubringen, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden (Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß). Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, dafür aber stärkere Lichtquellen.
- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, z.B. warmweiße LED (3.000 - 2.700 K).

13.4 Brutvögel

Zur faunistischen Bewertung des Plangebietes und als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahre 2021 eine Erfassung der Brutvögel mit 5 flächendeckenden Begehungen. Der Untersuchungsraum umfasste das Plangebiet sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld, soweit Projektwirkungen zu erwarten sind.

Methodik

Die Brutvogelkartierung erfolgte auf der Grundlage der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al. 2005) mit 5 flächendeckenden Begehungen. Dabei wurden alle akustischen und optischen Vogelbeobachtungen in Tageskarten protokolliert mit Schwerpunkt der revieranzeigenden Merkmale.

Aufgrund des Fehlens gefährdeter oder stenotoper Arten ist dem Vorhabenbereich lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Brutvogelvorkommens zuzuweisen.

13.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Durch das Plangebiet werden Waldflächen entfernt und zusätzliche Flächen versiegelt. Letzte werden durch interne und externe Kompensationen kompensiert. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen werden durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen auf ein zumutbares Maß reduziert.

Ein Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Planung sind auszuschließen.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,05 ha
2.	Baufläche Mischgebiet MI	86 %	0,91 ha
3.	Fläche für Maßnahmen zum Erhalt vom Bäumen und Sträuchern	8 %	0,08 ha
4.	Fläche für Sickermulden	...6 %	0,06 ha

15 Gesamtabwägung aller Belange

§ 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.

In der Gemeinde Emsbüren, OT Listrup besteht Bedarf nach gewerblichen und Wohnbau-Baugrundstücken, die in bestehenden Gebieten nicht mehr abgedeckt werden können.

Eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Halle ist für die weitere Nutzung der Immobilie sicherlich positiv zu bewerten.

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 der Altlasten
- Belange und ges. Anforderungen zur Entwässerung werden beachtet – siehe wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Belange der Forst wurden in die Abwägung eingestellt; aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung kann an dieser Stelle nicht auf die Beanspruchung von Waldflächen 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)
 - Altlasten

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 und Maßnahmen sind nachgewiesen.

Schallimmissionen und Emissionen werden aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen mit geringen bis keinen Emittenten nicht als notwendig erachtet. Die Altlastenthematik ist ggf. bei weiteren Umbauten gem. der Gutachten zu beachten.

Eine regelmäßige Kontrolle und Pflege der Wallhecke wird empfohlen.

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 beachtende Belange kommt die Gemeinde hier zu der Entscheidung, dass die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen und somit auch die Belange der Bevölkerung mit Blick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von ortsnahe Arbeiten und Wohnen übrigen Belangen wie denen der Waldwirtschaft (Flächenverbrauch) oder des Naturschutzes vorgezogen werden.

16 Abschließende Erläuterungen

16.1 Altlasten / Altablagerungen

Das Grundstück ist unter der Anlagen-Nr.: 454 010 5 070 0002 im Altlastenverzeichnis registriert [Altlastenauskunft 6727/350/2019],

Im Jahr 2021 wurde eine Eingrenzungsuntersuchung Grundwasser und eine Altlastenuntersuchung durch die Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt.

Auf dem Altstandort wurden bereichsweise deutliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Die Hauptbelastung wurde im Bereich einer Eigenverbrauchstankstelle in der Halle festgestellt. Diese reichen bis 2 m in die Tiefe.

Der Landkreis Emsland bittet aus Gründen der Vorsorge darum, Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser auszuschließen. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zuzulassen, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

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.

Aufgrund der Nutzungshistorie sind sämtliche Bodeneingriffe im MI 1 und MI 2 durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des §18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der zum Teil nicht uneingeschränkt verwertbaren Böden zu gewährleisten.

Bei einer Entsiegelung der Flächen im Bereich der Halle (MI 2) ist die nachgewiesene schädliche Bodenveränderung zu sanieren. Hierzu ist ein geeigneter Sachverständiger mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des §18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) für die Begleitung und Dokumentation der Sanierung sowie Bewertung einzubinden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durchzuführen.

16.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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.

16.3 Kampfmittelbeseitigung

Lt. Kampfmittelbeseitigungsdienst (Untersucht durch Luftbilddauswertung) besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Abwurfkampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

17 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Am Spellberg“ sowie die Begründung wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 29.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

ppa. Desmarowitz
.....
Desmarowitz

*Gemeinde Emsbüren
Der Bürgermeister*



02. Juli 2026

U. H.
(Silies)