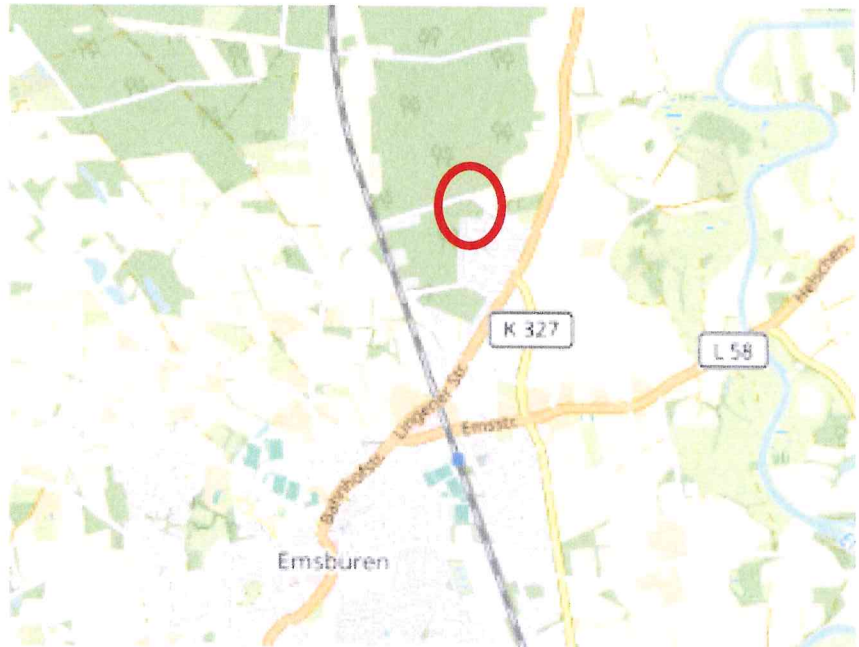




**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND



**Bebauungsplan Nr. 161
„Baugebiet Leschede,
Westl. Lingener Straße, Teil IV“**

(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Begründung

URSCHRIFT

Projektnummer: 222145
Datum: 04.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	1
2	Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis	1
3	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
4	Grundlagen der Planung	2
4.1	Planverfahren	2
4.2	Raumordnung	3
4.3	Wirksame Flächennutzungsplandarstellung	4
4.4	Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne	6
4.5	Bestand	7
4.5.1	Vorhandene Nutzungen	7
5	Bebauungsplan	7
5.1	Zielsetzungen und städtebauliches Konzept	7
5.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
5.2.2	Textliche Regelungen	9
6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	10
7	Belange der Umwelt – Umweltbericht	10
7.1	Gesamtabwägung der Umweltbelange	12
8	Verkehrliche Erschließung	13
9	Ver- und Entsorgung des Plangebietes – technische Infrastruktur	13
9.1	Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen	14
9.2	Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen	14
9.3	Oberflächenentwässerung	14
9.4	Schmutzwasser	15
9.5	Abfallentsorgung	15
9.6	Löschwasserversorgung / Brandschutz	15
10	Belange des Immissionsschutzes	16
10.1	Eisenbahnbetrieb	16
10.2	Straßen- und Schienenverkehr	18
10.3	Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range	18
11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	18
12	Gesamtabwägung	18
13	Sonstige Belange	19
13.1	Bodenfunde	19

13.2	Altablagerungen / Altlasten / Kampfmittel	20
13.3	Bodenschutz	20
13.4	Baugrund	20
14	Städtebauliche Werte – Flächenansätze	21
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil IV“	2
Abbildung 3:	Auszug aus RROP Landkreis Emsland	4
Abbildung 4:	Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 103.....	6
Abbildung 6:	Auszug aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 141 Teil III	6
Abbildung 7:	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7

ANLAGEN

- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag (IPW) vom 14.10.2025
- Brutvogelkartierung (IPW) vom 11.07.2023
- Fledermausgutachten (Donning) vom 31.10.2023
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW) vom 24.09.2024
- Schalltechnische Beurteilung (IPW) vom 26.10.2022
- Verkehrsuntersuchung (IPW) vom 04.11.2025

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese, ebenso wie die im Text genannten technischen Bestimmungen bei der Gemeinde Emsbüren, Magistrat Straße 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, 04.05.2026

Proj.-Nr.: 222145

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 9001-2008

1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

2 Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis

Die Gemeinde Emsbüren plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil IV“ die nördliche Erweiterung des Wohngebietes „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil III (Bebauungsplan Nr. 141). Die Erweiterungsfläche umfasst eine Gesamtgröße von rd. 1,28 ha. Die geplante Wohnsiedlungsentwicklung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren als Waldfläche dargestellt. Die Änderung in Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emsbüren im Parallelverfahren. Der Bedarf an bebaubaren Wohngrundstücken kann derzeit nicht mehr durch vorhandene Bauflächen oder durch die Nachverdichtung besiedelter Bereiche bedient werden. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren in seiner Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, einen weiteren Teilabschnitt des Siedlungsgebiets „Westlich Lingener Straße“ zu realisieren.

3 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

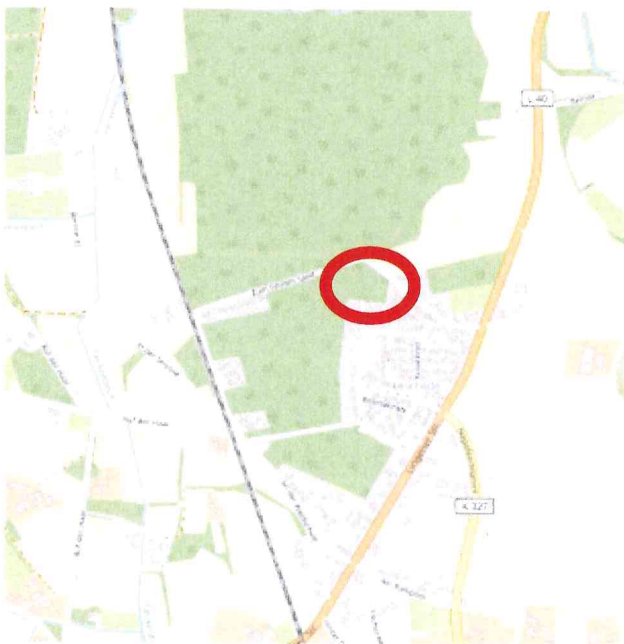


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet
(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Leschede der Gemeinde Emsbüren, Flur 1 und umfasst das Flurstück 123/4.

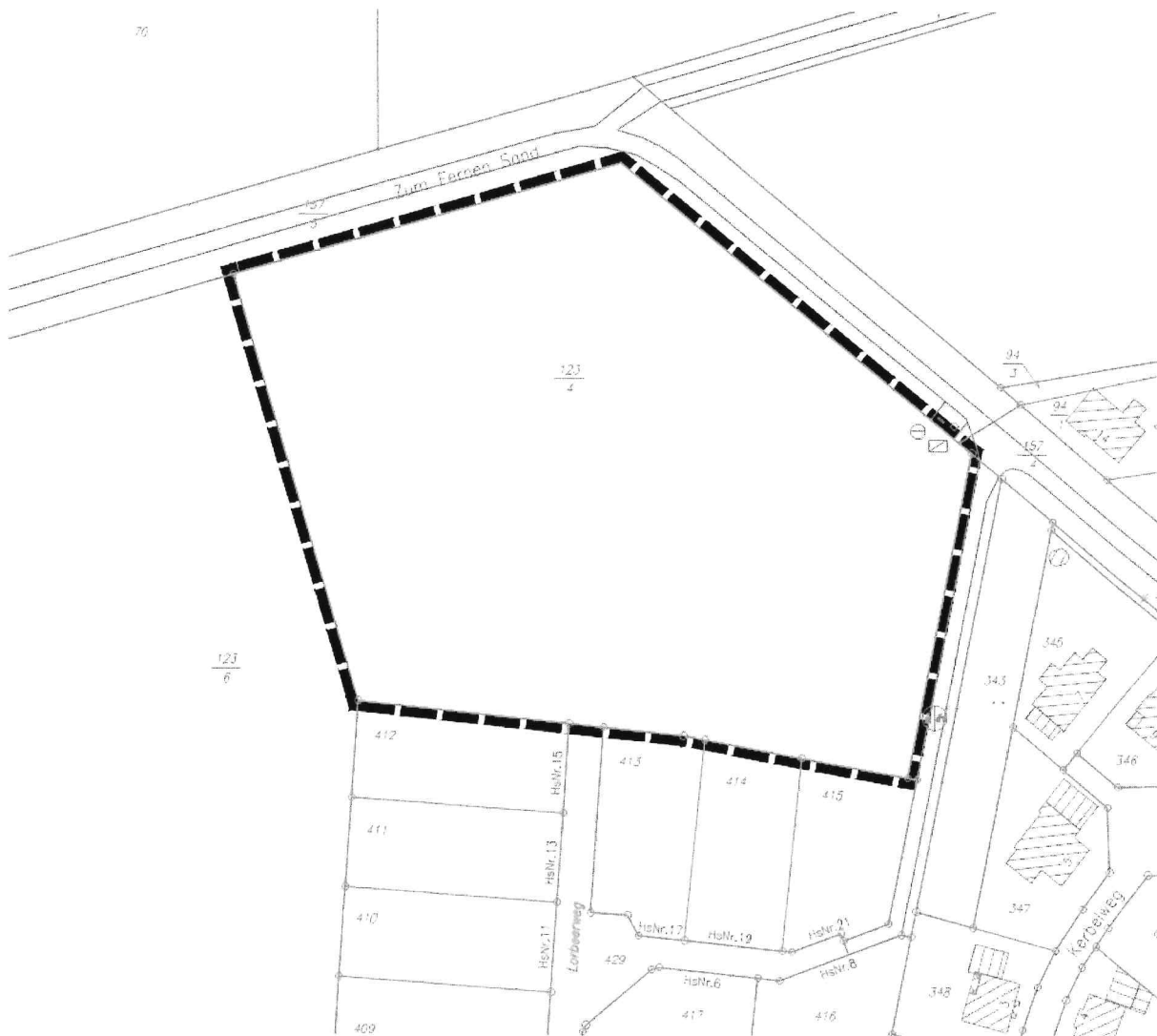


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil IV“
(Quelle: LGLN - eig. Bearbeitung IPW)

4 Grundlagen der Planung

4.1 Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 10.10.2023 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westl. Lingener Straße, Teil IV“ 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 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Erörterungstermin am 22.02.2024 durchgeführt, sowie mit Schreiben vom

08.10.2024 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Seitens der Bürger wurde die Öffnung der Planstraße zur Straße „Zum Fernen Sand“ kontrovers diskutiert. Der Verlagerung der nördlichen Zufahrt der Planstraße nach Osten wurde gefolgt.

Eine Verkehrsberuhigung auf 30 Km/h auf der Landesstraße, wie von einigen Bürgern gefordert, kann wegen fehlender Zuständigkeit seitens der Gemeinde nicht gefolgt werden.

Die Bundeswehr hat auf die besondere Lage im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 des Luft-/Bodenschießplatzes Nordhorn mit einigen Beteiligungsnotwendigkeiten und Einschränkungen hingewiesen. Die Hinweise wurden in Plan bzw. Begründung aufgenommen. Dies gilt auch für Hinweise zum Brandschutz und zu Leitungstrassen der Westnetz. Hinweisen zum Waldabstand wurden aufgrund der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Vegetation nicht vollständig gefolgt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen in der Zeit vom 27.05.2025 bis 27.06.2025 veröffentlicht sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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. Analog dazu wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Einwände zu der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und der Verkehrszählung haben zu einer Überarbeitung des Umweltberichtes und der Verkehrsuntersuchung geführt, die eine erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3+4 (2) BauGB, i. V. m. § 4a (3) BauGB notwendig machen. Weiterhin wurden einige textliche Festsetzungen präzisiert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen für die erneute Beteiligungen gem. §§ 3+4 (2) BauGB vom 12.01.2026 bis einschließlich 02.02.2026 öffentlich ausgelegt, während dieser Zeit im Internet veröffentlicht und parallel die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die erneute Beteiligung wurde im Sinne von § 4 (3) Satz 2 angemessen verkürzt durchgeführt. Gemäß § 4a (3) BauGB wurde in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wesentliche Hinweise oder Anregungen wurden nicht eingereicht bis auf den Hinweis der Bundeswehr, das Gebäude einschließlich Kränen zu deren Errichtung über 30 m nicht zulässig sind. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen. Weiterhin wurde durch das Forstamt auf die Waldabstände gem. Landesraumordnungsprogramm hingewiesen. Die Begründung enthielt hierzu schon den Hinweis, warum in diesem Verfahren davon abgewichen wurde.

Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.04.2026 durch den Rat der Gemeinde Emsbüren.

4.2 Raumordnung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Fläche selbst ist als Waldfläche dargestellt.

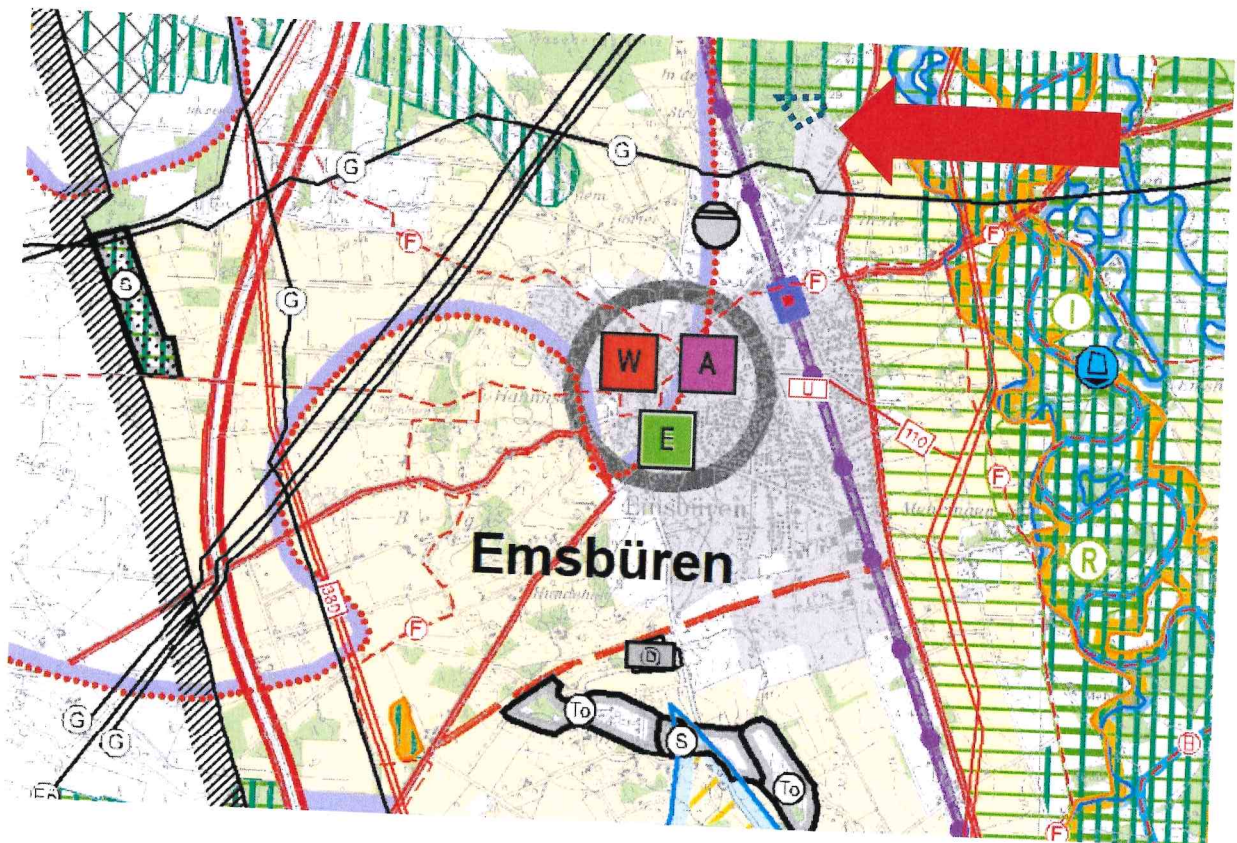


Abbildung 3: Auszug aus RROP Landkreis Emsland
(Quelle: Landkreis Emsland)

4.3 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren stellt für das Plangebiet eine Waldfläche dar. Die ebenfalls dargestellte Wassertransportleitung mit zugehöriger Pumpstation im östlichen Randbereich des Plangebietes liegt tatsächlich im Bereich der Straßenparzelle der Straße „Zum Fernen Sand“ und ist nicht parzellenscharf dargestellt. Im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W statt Waldfläche dargestellt, die restlichen Darstellungen bleiben außer dem oben beschriebenen falsch dargestellten Leitungsverlauf, der redaktionell angepasst wird, erhalten.

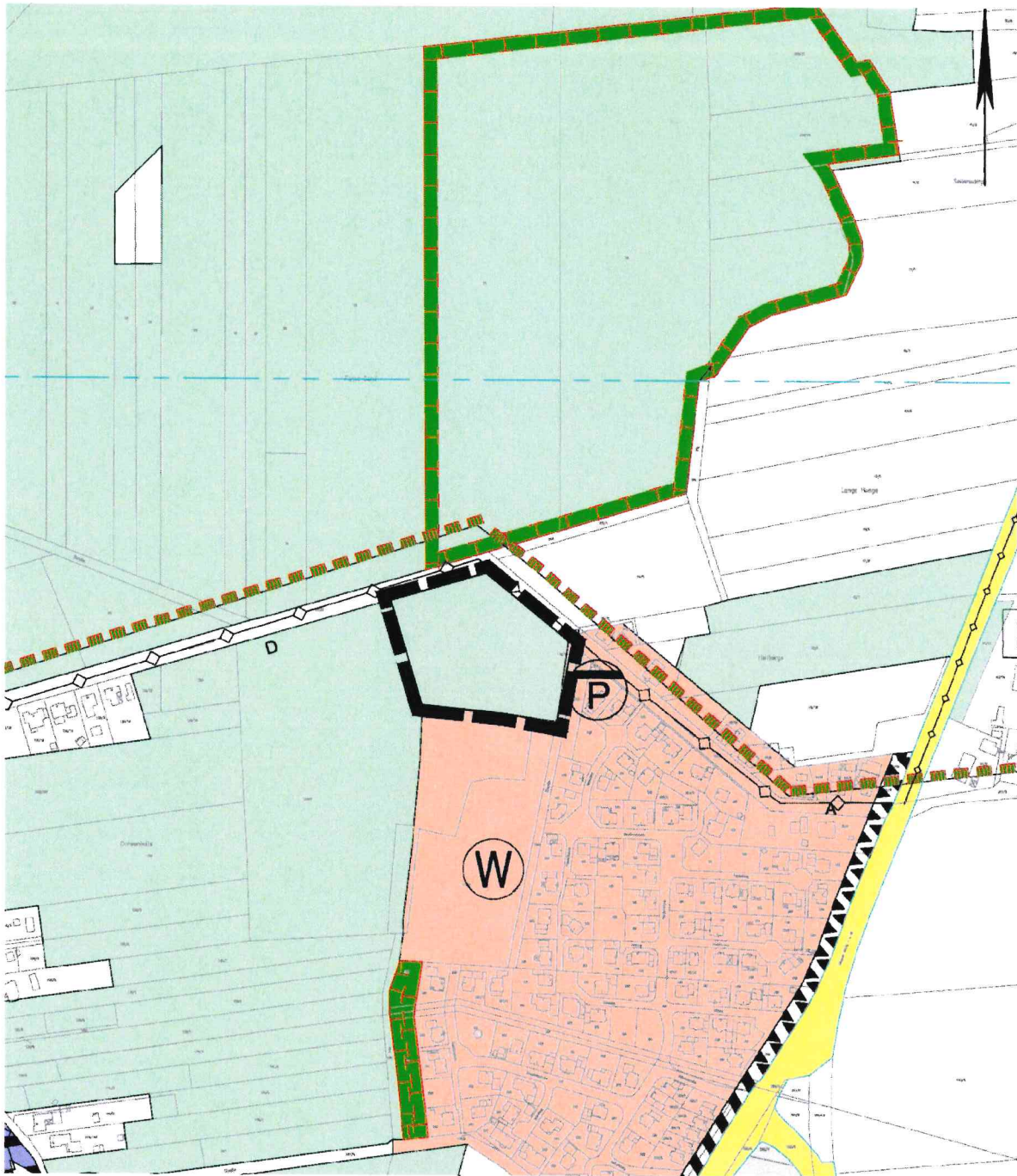


Abbildung 4: Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

(Quelle: FNP Gemeinde Emsbüren - eigene Bearbeitung IPW)

Im Westen grenzt der Planbereich an Waldflächen, im Osten und Süden an die Wohngebietsgrundstücke der bestehenden Wohnsiedlungen an. Die Erschließung des erweiterten Siedlungsgebiets erfolgt über die Altsiedlungsbereiche mit Anbindung an die Lingener Straße. So wie im Norden an die Gemeindestraße „Zum Fernen Sand“.

4.4 Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne

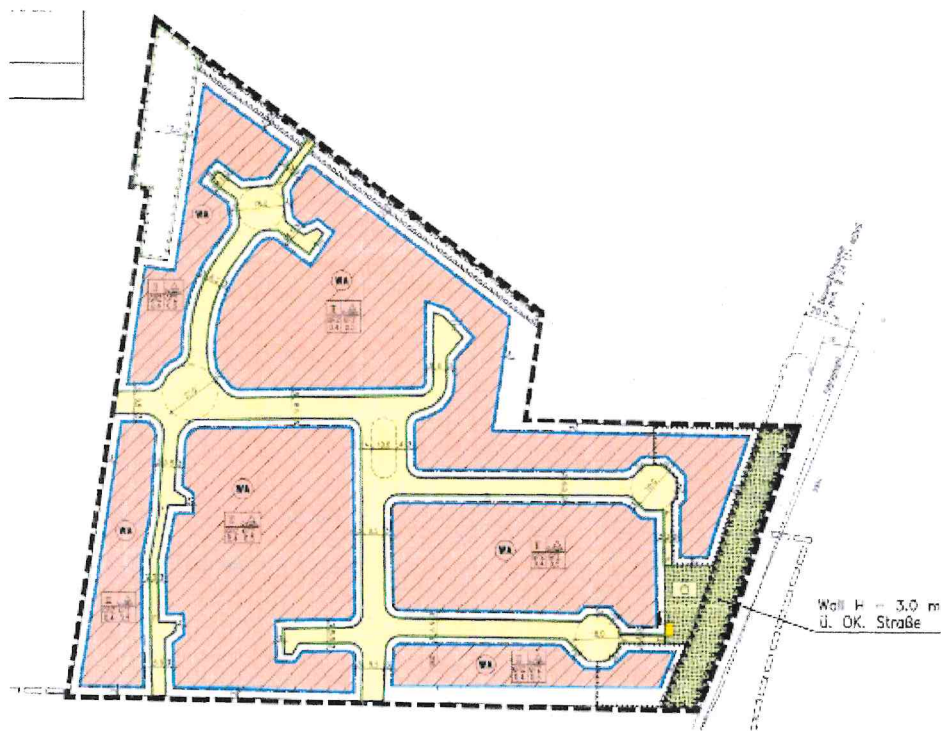


Abbildung 5: Auszug aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 103
(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)



Abbildung 6: Auszug aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 141 Teil III
(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Siedlungsraum im Westen der Siedlungslage „Leschede, westlich der Lingener Straße“ städtebaulich abgerundet - den Westrand des Siedlungsgefüges bildet zukünftig die an das Siedlungsgebiet angrenzende Waldfläche.

4.5 Bestand

4.5.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Waldfläche dar. Vorherrschend sind hier im Wesentlichen Nadelbäume. An den östlichen Randbereichen sind zudem einige wenige Laubbäume anzutreffen.

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken, was sowohl dem südlich liegenden Wohngebiet als auch dem hier beplanten Gebiet dient.

Angrenzende Bereiche

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Leschede. Unmittelbar südlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Nördlich sowie westlich befindet sich ein großflächiger Kiefernforst, welcher sich weiter in nördliche Richtung ausdehnt.

5 Bebauungsplan

5.1 Zielsetzungen und städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die vorhandenen und benachbarten Wohnsiedlungsbereiche und deren Siedlungsstruktur wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Größe der geplanten Wohnbaufläche wird zum einen bestimmt durch die grundsätzliche Verfügbarkeit der Fläche, zum anderen durch den regionalplanerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.



Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept

(Quelle: Kartengrundlage LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Bruttobaulandfläche von insgesamt rd. 1,2 ha.
Aufgrund

- des Flächenzuschnitts der Erweiterungsfläche,
- der nachgefragten Wohnbaugrundstücke in unterschiedlicher Größenordnung (s.o.),
- der Erschließungsrandbedingungen, die durch das südlich angrenzende Wohngebiet bestimmt werden,

wird das Plangebiet im Süden Kräuterstraße und Osten Zum Fernen Sandean die vorhandenen Anlieger- und Gemeindestraßen angebunden.

Das Plangebiet wird über die Straße „Zum Fernen Sand“ sowie über die Kräuterstraße an die Lingener Straße (L 40) und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.
Die äußere Erschließung erfolgt über die Lingener Straße.

Im Norden ist eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Gemeindestraße „Zum Fernen Sand“ vorgesehen.

Das o. a. Bebauungs- und Erschließungskonzept berücksichtigt beispielhaft die Erschließung von 10-13 Wohngrundstücken.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt - analog der Regelung in den benachbarten Siedlungsbereichen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus der Wohnbauflächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Eigentlich wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, sind ausgeschlossen, um ein Maximum an Wohnraum zu schaffen.

Die lt. Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet – Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls nicht zugelassen, da sich diese Betriebe in den dafür vorgesehenen und von der Gemeinde für diese Nutzungszwecke ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete ansiedeln können. Mit dem Ausschluss wohnverträglicher, gewerblicher Nutzungen hebt die Gemeinde den durch ihre Planung definierten Wohnsiedlungscharakter deutlich hervor.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen um nicht ortuntypische Nutzungen wie temporäre Arbeitnehmerunterkünfte zu verhindern.

Im Plangebiet sind Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen gem. der Definition der Landesbauordnung zugelassen. Diese Nutzungsregelung entspricht der örtlichen Bedarfs- und Nachfragesituation für Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser (ca. 4-5 Wohneinheiten je Gebäude) und den Regelungen, die bereits für das Siedlungsumfeld gelten.

Die Steuerung der Bauvolumen zukünftiger Wohngebäude erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie über die festgesetzte zulässige Geschossfläche. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.

3 BauNVO zulässig sind. Da im Bebauungsplan die Höchstziffer für die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) festgesetzt ist, wird im Bebauungsplan für zwei Vollgeschosse eine GFZ von 0,6 bis max. 0,8 festgesetzt. Die Beschränkung der GFZ auf 0,6 bzw. 0,8 ist den voraussichtlichen Grundstücksgrößen geschuldet, um ortsunübliche und überdurchschnittlich große Bauvolumen auf den Grundstücken zu vermeiden.

Höhengliederung der Gebäude / max. zul. Gebäudehöhen

§ 2 der textlichen Festsetzungen enthält Regelungen zur Höhengliederung der Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete. Festgesetzt sind Obergrenzen für die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Firsthöhe zukünftiger Wohngebäude. Bezugshöhenpunkt für die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens ist das Normalhöhennull (NHN) – dies ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die Höhenlage der Gebäude eindeutig und nachvollziehbar definiert. Ein weiterer Höhenbezugspunkt zur Begrenzung der Firsthöhen der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

5.2.2 Textliche Regelungen

Je nach Nutzung der Gebäude als Ein- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sind 1-5 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sollen auch die durch den Anliegerverkehr hervorgerufenen verkehrlichen Auswirkungen im Quartier in einem verträglichen Rahmen gehalten werden - die geplanten Erschließungseinrichtungen stellen darauf ab. Städtebaulich unterstützend werden für Teilbereiche (WA 3 Gebiet) nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Gemeinde greift zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung bei der Vorgartengestaltung regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude nicht nur durch Stellplatzanlagen geprägt werden, und der Charakter eines offenen und durchgrüntes Quartiers nicht verloren geht.

Durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des gesamten Wohngebiets verbindlich umzusetzen und nachzuweisen. Maßgebliche Lärmquelle ist die Bahnlinie, die sich in einer Entfernung von rd. 350 m zum Plangebiet befindet.

Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Durch die Regelung wird 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.

Davon unbeeinträchtigt bleibt die Regelung gem. § 2 Abs. 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaStplVO), dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken – unbeschadet der Rechte Dritter - über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschächte) zu versickern.

6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

Bedachung der Gebäude

Dachformen und Dachneigungen

Die Regelungen zur Bedachung (Art der Bedachung, Neigung der Dächer, Regelungen für Dachaufbauten) orientieren sich im Wesentlichen am Siedlungsbestand bzw. an den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne, um eine möglichst homogene und vor allem ortsbildtypische Siedlungsbildentwicklung sicherzustellen. Im WA2 Gebiet sind weniger regelnde Festsetzungen getroffen worden, um eine freie Bebauung als Abschluss des Quartiers zu ermöglichen.

Gestaltung der Gärten entlang der öffentlichen Straßen und Wege

Mit der Regelung zur Gestaltung der Vorgärten soll eine weitreichende Durchgrünung der Gartenräume befördert werden, die dem öffentlich Raum zugewandt sind. Die Regelung dient demnach dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildgerechten Gartengestaltung.

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgarten

Die Regelung orientieren sich im Wesentlichen am Siedlungsbestand bzw. an den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne, um eine möglichst ortsbildgerechten Vorgartengestaltung sicherzustellen.

7 Belange der Umwelt – Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht (genauere Inhalte des Umweltberichtes, sh. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen.

Im Jahre 2023 erfolgten zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG sowie zur faunistischen Bewertung des Plangebietes Erfassungen der Brutvögel (IPW 2023) und Fledermäuse (DONNING 2023).

Als Ergebnis der Brutvogel-Erfassung lässt sich festhalten, dass dabei insgesamt 35 Vogelarten nachgewiesen wurden. Darunter befinden sich folgende 28 Arten, denen der Status „Revierinhaber“ für die Fläche des Untersuchungsgebietes zugewiesen wird: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Fitis, Gartenbaumläufer, Gimpel, Grünfink, Haubenmeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwarzspecht, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Tannenmeise, Türkentaube, Waldkauz, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

Bei der Erfassung der Fledermäuse konnten folgende Arten sicher nachgewiesen werden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus. Weiterhin erfolgten nicht auf Artniveau bestimmbare Nachweise der Gattung Myotis.

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Maßnahmen abgewendet werden kann:

Baumfällarbeiten

Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind innerhalb des Zeitraumes vom 15. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden / Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollen diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beleuchtung

Auf eine nächtliche Beleuchtung der innerhalb des Plangebietes verbleibenden und an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil). Einschlägige Richtlinien und Hinweise zum Beispiel des BfN sind zu beachten.

Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **25.120 Werteinheiten**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein geplanter Flächenwert von **7.876 Werteinheiten** erzielt.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **6.399 Werteinheiten** besteht.

Mit den Biotoptypen 1.6, 1.22.2 und 1.25 sind 10.315 m² Wald im Sinne des Waldgesetzes von einer Überplanung betroffen.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Entsprechend einer schriftlichen Mitteilung der UNB des Landkreises Emsland (24.03.2022) ist der Gehölzbestand im Verhältnis 1:1,5 (= 15.473 m²) zu ersetzen.

Die Ersatzaufforstung erfolgt über folgende Flächen:

Waldersatz

Der rechnerische Waldausgleich 1:1,5 = 15.473 m² ist auf folgenden Flächen auszugleichen:

Erstaufforstungsfläche „Krümpel Ahlde“, A10 (Gemarkung Ahlde, Flur 6, Flst. 113/2 tlw. auf 10.279 m²);

Erstaufforstungsfläche „A31“ Em10 (Gemarkung Emsbüren, Flur 21, Flst. 17 auf 3962 m²);

Erstaufforstungsfläche Darpel A5 (Gemarkung Ahlde, Flur 2, Flst. 2/5 auf 100 m²);

Waldaufwertungsfläche „Wilming“ Le9 (Gemarkung Leschede, Flur 12, Flst. 38 auf 1.132 m² x Faktor 4 = 4528 m²)

Die Ersatzaufforstungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Externe Kompensation

Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 6.399 WE wird über die Waldaufwertungsfläche „Wilming“ [Le9] (Gemarkung Leschede, Flur 12, Flst. 38 tlw. auf 6.399 WE durchgeführt.

Das naturschutzfachliche Gesamtdefizit kann somit vollständig kompensiert werden.

7.1 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Von der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Leschede, Westlich Lingener Straße“ in der Gemeinde Emsbüren werden vor allem Gehölzbestände (Wald) sowie eine Waldlichtungsflur 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 Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung zwar eine fortschreitende Umgestaltung des Landschaftsbildes, aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (bestehende Wohnbebauung südlich und südöstlich) und der Tatsache, dass sich im direkten Umfeld des Plangebiet weitere große Waldflächen befinden und ein Teil des im Plangebiet befindlichen Waldes über eine Maßnahmenfläche erhalten bleiben kann, tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Fledermäuse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden.

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann.

8 Verkehrsliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Zum Fernen Sand“ sowie über die Kräuterstraße an die Lingener Straße (L 40) und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen

Die Planstraße wird als gemischte Verkehrsfläche hergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 40 Lingener Str. / Zum Fernen Sand und L 40 Lingener Str. / K 327 Napoleondamm / Kräuterstr. wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IPW 2025 s. Anlage) untersucht um nachzuweisen, dass die zusätzlichen Verkehre aufgenommen werden können. Darüber hinaus erfolgt eine Beurteilung, ob der vorhandene Straßenquerschnitt der Straße „Zum Fernen Sand“ zur Aufnahme des Mehrverkehrs geeignet ist und welche Verkehrsregelung und Straßenraumaufteilung hier künftig realisiert werden sollte.

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre zu keinen Defiziten im bzw. im umliegenden Netz führen werden.

Die Straße „Zum Fernen Sand“ hat eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 3,20 m und ist nach Angaben der Stadt aktuell noch nicht endausgebaut. Die Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen (RASt) der FGSV macht Angaben für Mindestbreiten von Wohnstraßen.

Für den Begegnungsfall von Pkw / Pkw sind bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h 4,75 m und bei 30 km/h 4,10 m erforderlich. Bei Begegnung mit Schwerverkehrsbeteiligung, z.B. Müllwagen, sind mindestens 5,55 m (50 km/h) bzw. 5,00 m (30 km/h) erforderlich. Diese Maße sind bei einem Endausbau entsprechend zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde als Empfehlung die Festsetzung einer Tempo 30 Zone in der Straße „Zum Fernen Sand“ und die Herstellung eines einseitigen 2,50 m breiten Gehweges gegeben.

Um der künftig erhöhten Anzahl an Begegnungsfällen Rechnung zu tragen, könnten befestigte Seitenräume – etwa Bankette oder Rasensteine – oder punktuell angeordnete Ausweichbuchten vorgesehen werden.

9 Ver- und Entsorgung des Plangebietes – technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Elt., Telekommunikation wird durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche bzw. benachbarte Versorgungsnetz sichergestellt. Grundsätzlich sind die Schutzansprüche vorhandener Versorgungsleitungen und damit verbundener Schutzstreifen zu beachten. Dazu gehört u. a., dass Kompensationsmaßnahmen nicht die Schutzstreifen berühren dürfen.

Entlang der Erschließungsstraßen Zum Fernen Sand und Lorbeerweg betreibt die Westnetz GmbH bereits ein öffentlich genutztes Glasfaser Datennetz inklusive Anschlussleitungen bis zu den Endverbrauchern. Für die bestehenden Versorgungsleitungen, die sich innerhalb der vorhandenen Straßenflächen befinden, besteht Bestandsschutz. Vorsorglich weist die Westnetz GmbH drauf hin, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind.

Eventuelle Umlegungskosten hat der Verursacher zu tragen.

9.1 Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen

Im Nahbereich des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auf die grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Auf die Schutz- und Sicherungspflicht gegenüber vorhandener Telekommunikationsleitungen und -einrichtungen, Stromversorgungseinrichtungen, Gasversorgungseinrichtungen wird hingewiesen. Die Bauausführenden sind aufgefordert, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen und Einrichtungen (Telekommunikationslinien, Stromführende Einrichtungen, Gasversorgungsleitungen und -einrichtungen) zu informieren.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit den Versorgungsträgern, hier u.a. der Westnetz abzustimmen.

Glasfaserleitungen können durch die Westnetz GmbH im Plangebiet errichtet werden.

9.2 Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen

Vorhandene Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich in den benachbarten Wohngebieten. Es ist vorgesehen, die o.a. Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung an die Versorgungsleitungen des derzeit in Erschließung befindlichen Wohngebietes mit anzuschließen. Bei der Durchführung von Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

9.3 Oberflächenentwässerung

Mit dem Entwurf der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Leschede, westl. Lingener Straße“ in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt, sowie die wasserrechtlichen Unterlagen zusammengefasst.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken – unbeschadet der Rechte Dritter - über geeignete und naturnah gestaltete An-

lagen (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschächte) zu versickern. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist dabei zu beachten.

Das Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in einem Sickerbecken versickert. Das geplante Sickerbecken befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebiets innerhalb des Flurstücks 123/4. Das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wurde bei der Dimensionierung des bestehenden Versickerungsbeckens bereits berücksichtigt. Für das o.g. Versickerungsbecken liegt bereits eine Erlaubnis nach §10 WHG vor.

9.4 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser von den geplanten Grundstücken ist über Schmutzwasserkanäle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Lorbeerweg angeschlossen. Die geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen können in den vorhandenen Kanälen mit aufgenommen werden.

9.5 Abfallentsorgung

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.

Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der ausreichend dimensionierten Stichstraße innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Der am Ende der Stichstraße festgesetzte Wendepunkt entspricht hinsichtlich seiner Dimensionierung den Anforderungen der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen). Die Anlieger an den kurzen Stichstraßen (rd. 20 m Länge) im Wohngebiet sind gehalten, ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

9.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Erfordernisse einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden im Zuge der weiteren konkreten Erschließungsplanung zwischen der Gemeinde, dem Wasserverband Lingener Land, der örtlichen Feuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde abgestimmt.

Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Hydrantennetzes erfolgen. Lage und Anzahl zusätzlicher Hydranten wird die Gemeinde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzfachbehörde und dem Wasserverband Lingener Land abstimmen. Im Bedarfsfall können die Unterflurhydranten für die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr genutzt werden. Für den Erstangriff reicht die verfügbare Löschwassermenge aus.

Sofern der Löschwasserbedarf nicht allein über das Wasserversorgungsnetz abgedeckt werden kann, wird weiterführend geprüft, ob die Löschwasserversorgung ergänzend durch einen Löschwasserteich (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder einen unterirdischen Löschwasserbehälter (DIN 14230) sichergestellt werden kann. Eine den Anforderungen entsprechende Löschwasserversorgung wird mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt bzw. nachgewiesen.

Die Straßen und Zuwegungen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können (§§ 4 und 14 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVO-NBauO).

Folgende Hinweise sind gemäß dem Brandschutz des Landkreises Emsland zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 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.

Der Wasserverband Lingener Land weist zudem auf folgende einzuhaltende Sachverhalte hin. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Steilen (Brandschutz) zu prüfen. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.

10 Belange des Immissionsschutzes

10.1 Eisenbahnbetrieb

Der Begründung liegt eine Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 26.10.2022) an, in der die von der Bahnlinie „Rheine / Emden“ ausgehenden Emissionen untersucht und beurteilt wurden. Die Bahnlinie „Rheine / Emden“ verläuft rd. rd. 350 m westlich des Wohngebietes.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden lediglich nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet auf Grund der geringen

Größe des Plangebietes und der großen Entfernung zur Bahnlinie aus. Daher wird passiver Lärmschutz für die Wohngebäude im Plangebiet festgesetzt – siehe § 3 der textlichen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden vorzusehen, deren Umsetzung im Zuge der Baugenehmigungen nachzuweisen sind:

Festsetzungen:

- Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 1 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für Büroräume sind hier keine Festsetzungen erforderlich.

		Geschoss	Gesamtes WA
Einstufung Lärmpegel- Bereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	II
		OG	II
	Rückwertige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	-
		OG	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Bahnlinie	Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Bahnachse bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Bahnachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Bahnachse bilden

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis:

- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.
- Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Insoweit wird den hier gestellten Anforderungen zum Immissionsschutz entsprochen.

Bei Umsetzung der o.a. Auflagen sind keine unzulässigen Immissionseinwirkungen für das Plangebiet bzw. für die dort zu errichtende Wohnbebauung zu erwarten.

10.2 Straßen- und Schienenverkehr

Von der im Osten verlaufenden Landesstraße 40 und der DB -Bahnlinie gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10.3 Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range

Von dem Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range gehen zeitweise Immissionen, insbesondere Fluglärm durch den militärischen Flug- und Schießbetrieb aus. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die geplante Wohngebietserweiterung ist mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar. Die GEG Emsbüren ist bereits Eigentümerin der Erweiterungsfläche.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht wird zwischen dem vorhandenen Baumbestand und des überbaubaren Bereichs ein Sicherheitsabstand von 25 m eingehalten. Im nichtüberbaubaren Bereich sind lediglich Nebenanlagen zulässig.

Mit diesen Abständen wird aus Sicht der Gemeinde dem Schutzbedürfnis des Waldes aber auch der Sicherheit der Bewohner in ausreichendem Maß entsprochen.

Eine Vergrößerung der Abstände ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, die vorhandenen Waldstrukturen - Nadelwald und Randbewuchs durch niedrige Sträucher lassen eine mögliche Gefährdung gering erscheinen.

12 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 weiterhin Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in allen Ortsteilen. Aufgrund der Nachfragesituation und Verfügbarkeit der Flächen ist es sinnvoll und städtebaulich konsequent das bestehende Wohngebiet 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, eine Verkehrsuntersuchung bestätigt die Machbarkeit der Planung
- 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

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. Ausgleichs- bzw. interne und externe Kompensationsflächen sind nachgewiesen.

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 und Fledermäuse 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 Siedlungsentwicklung den übrigen Belangen wie denen der Landwirtschaft (Flächenverbrauch) oder des Naturschutzes vorgezogen werden.

13 Sonstige Belange

13.1 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 Landkreises 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.“

13.2 Altablagerungen / Altlasten / Kampfmittel

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen. 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.

13.3 Bodenschutz

Für den Bodenschutz und zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 (2019-09) Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

13.4 Baugrund

Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

14 Städtebauliche Werte – Flächenansätze

Nettowohnbauland WA (Allgemeines Wohngebiet)	9.285 m ²
öffentliche Erschließungsfläche (Straßen und Wege)	1.030 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.505 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.005 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	12.825 m²

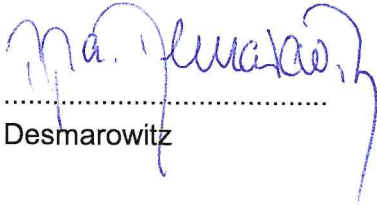
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil IV“ wurde einschließlich der Begründung sowie der im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

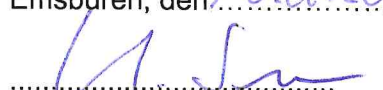
Ausgearbeitet:

Wallenhorst, den 02.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Desmarowitz

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 161 „Baugebiet Leschede, Westlich Lingener Straße, Teil IV“ sowie mit den im Anlagenverzeichnis dieser Begründung aufgeführten Fachplanungen dem Rat der Gemeinde Emsbüren beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 22.04.2026 vorgelegen.

Emsbüren, den 10.06.2026

.....
Bürgermeister

