



**GEMEINDE  
EMSBÜREN**  
LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/In-  
dustriegebiet - Teil II“, 1. Änderung**

**Vorentwurfsbegründung**

**gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

Projektnummer: 220466  
Datum: 2021-08-11

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
5.2	Flächennutzungsplan .....	4
5.3	Bebauungspläne .....	5
<b>6</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
10.1	Schallimmissionen.....	8
10.2	Geruchsmissionen.....	8
<b>11</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
11.2	Technische Erschließung .....	9
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
12.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	10
12.3	Artenschutz .....	11
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	11
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Zahlen und Werte</b> .....	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>11</b>
14.1	Altlasten / Altablagerungen.....	11
14.2	Denkmalschutz.....	11
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>12</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....	1
Abbildung 2:	Luftbild: Bestandssituation (unmaßstäblich) .....	3
Abbildung 3:	Plangebiet (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland) .....	4
Abbildung 4:	Plangebiet (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).....	4
Abbildung 5:	Übersichtsplan (unmaßstäblich).....	9

## ANLAGEN

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 22.07.2021)
- Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation in der Nachbarschaft des Gewerbe- / und Industriegebietes sowie der geplanten südlichen Erweiterung... (Kötter Beratende Ingenieure -Rheine , 21.11.1997)
- 

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren (Telefon: 0 59 03 / 9305-0, Fax: 0 59 03 / 9305-115, E-Mail: info@emsbueren.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden

---

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Krüger  
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2021-08-11

Proj.-Nr.: 220466

**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

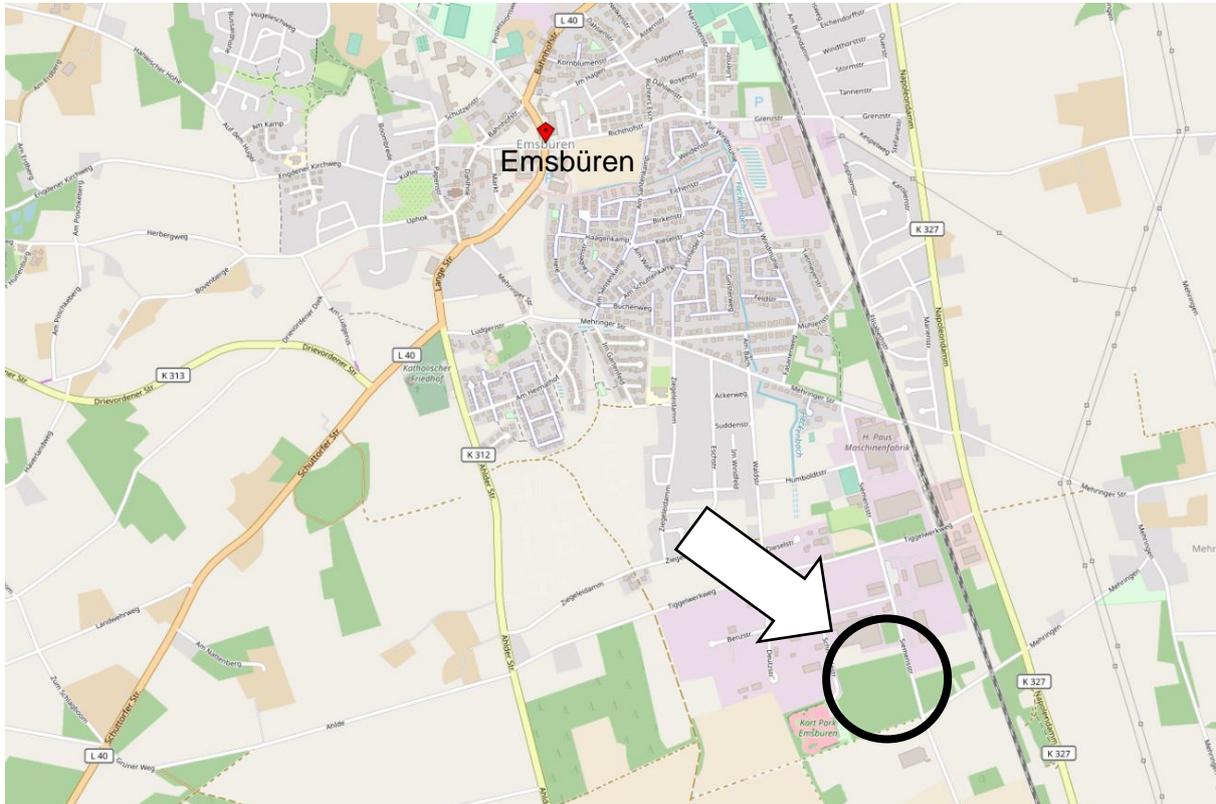
<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 3,98 ha befindet sich in der Gemeinde Emsbüren Ortsteil Mehringen südlich des Ortskerns, im Norden und Westen geprägt durch die bestehenden Gewerbenutzungen und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzungen.



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

Für das Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“ existiert bereits ein seit dem 28.02.1998 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, in dem die Art der baulichen Nutzung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt ist. Für den nordöstlichen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“ aus dem Jahre 1988, welcher überwiegend Industriegebiete festsetzt.

Planungsanlass für die vorliegende 1. Änderung ist ein konkretes Vorhaben zur Ansiedlung einer Spedition im Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“. Um hier entsprechend den heutigen Anforderungen einen reibungslosen betrieblichen Ablauf zu gewährleisten, muss der Bebauungsplan in Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Weiterhin beabsichtigt der im nordöstlichen Teil des Plangebiets ansässige Industriebetrieb die Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 für diesen Bereich Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festsetzt, ist der Bebauungsplan entsprechend zu überplanen.

## **2 Verfahren / Abwägung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 29.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, 1. Änderung 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 wird in der Zeit vom ..... bis ..... die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

## **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, 1. Änderung befindet sich in der Gemarkung Mehringen, Flur 1 und umfasst das Flurstück 46/8 vollständig sowie die Flurstücke 36/4, 41/7, 48/15 teilweise.

## **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mehringen in einem Teilbereich der Ortslage, der durch Gewerbe- und Industriestandorte geprägt ist. Dementsprechend ist das Plangebiet im Norden, Nord-Osten und Westen von Gewerbebetrieben umgeben. Im Süden und Süd-Osten schließen Flächen für die Landwirtschaft (hier Hühnerställe mit großflächigen Freilaufzonen) an. Die Plangebietsfläche selbst war bis vor kurzen mit Baum- und Gehölzstrukturen bestanden, diese wurden aber bereits weitgehend entfernt. Östlich der Siemensstraße befinden sich noch zusammenhängende Gehölzstrukturen.

Erschlossen wird die Planfläche über die östlich angrenzende „Siemensstraße“ sowie über die nördlich angrenzende „Schmiedestraße“.



**Abbildung 2: Luftbild: Bestandssituation** (© LGLN 2014)

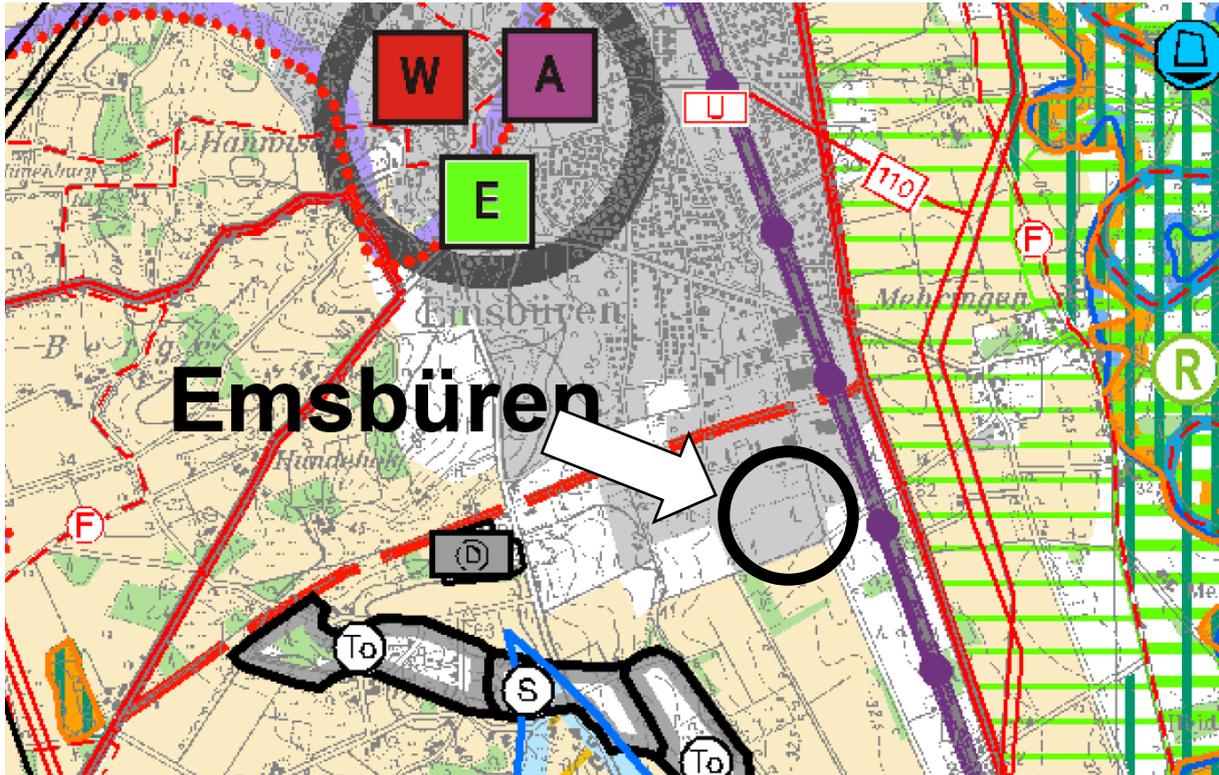
## 5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

### 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.

Für das Plangebiet werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Flächen für die „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Südlich angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials vorhanden.

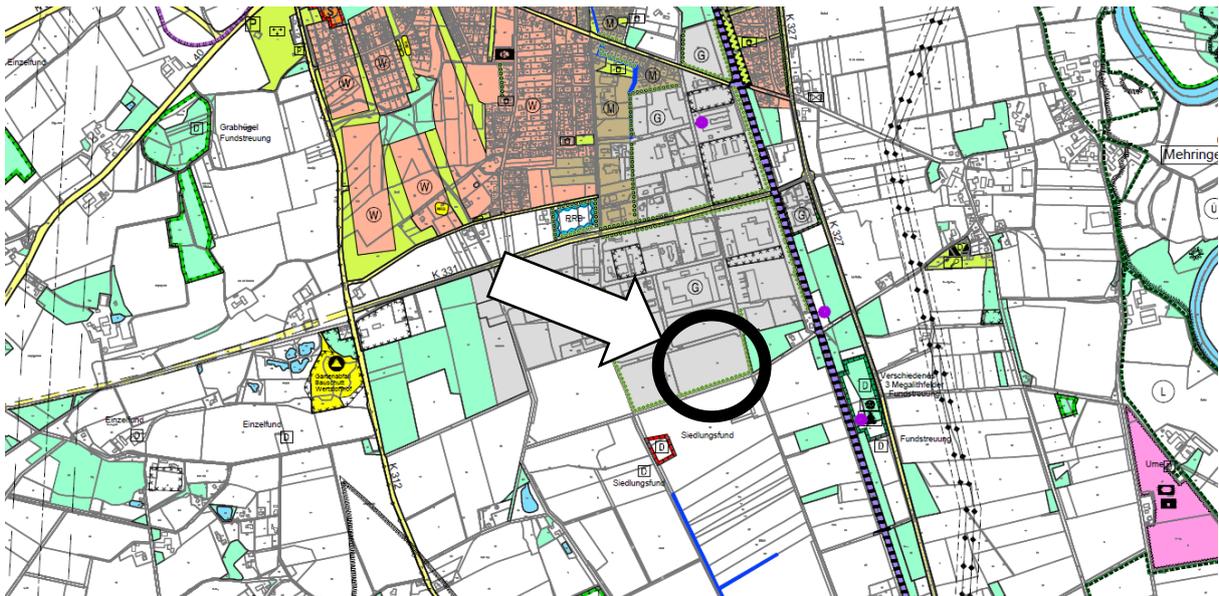
Einer Ausweisung für das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ durch die anstehende 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 stehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.



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

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Lediglich im östlichen sowie südlichen Randbereichen sind gewerbliche Bauflächen mit der überlagerten Darstellung „Eingrünung“ in einer Gesamtfläche von rd. 0,5 ha dargestellt.



**Abbildung 4: Plangebiet (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan)**

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ wird und eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. teilweise Industriegebiet vorgesehen

ist, besteht das Erfordernis für eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt (56. Änderung). Das Plangebiet wird im Rahmen dieser Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

### 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“ besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, der am 28.02.1998 seine Rechtsverbindlichkeit erlangte. Der Bebauungsplan setzt überwiegend „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) sowie östlich und südlich eine Eingrünung fest. Für den nordöstlichen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“ aus dem Jahre 1988, welcher überwiegend Industriegebiete festsetzt. Für den Änderungsbereich setzt dieser Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Weiterhin sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbe- und Industriegebiet /Südliche Ortsumgehng zwischen K 327 und K 312 (Satzungsfassung vom 11.02.1998) für den Änderungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

## 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 Stadtgebiet vermieden werden kann.

Für das Plangebiet bestehen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“ und Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“ die durch die hier anstehende Änderung an die Anforderungen der konkreten Planvorhaben angepasst werden.

Außerdem ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich im östlichen sowie südlichen Randbereichen sind überlagert Flächen für Eingrünung in einer Gesamtfläche von rd. 0,5 ha dargestellt. Damit hat bereits auf dieser Planungsebene 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. Allerdings ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich vorbereitet, so dass durch die Standortwahl die Überplanung dafür benötigter Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden kann und den Belangen des Klimaschutzes an dieser Stelle entsprochen wird.

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung sind entlang des südlichen sowie östlichen Randbereiches im Plangebiet private Grünflächen als Retentionsgraben zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen, das zudem kleinteilige Klimaregenerations- und Austauschfunktionen fördern.

Darüber hinaus sind im Plangebiet in einem geringen Umfang Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hiermit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert und weiterentwickelt.

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.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange darf es nicht zu unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen kommen. Dies ist im weiteren Verfahren durch entsprechende Fachbeiträge nachzuweisen. Hier steht die Planung derzeit erst ganz am Anfang.

## **8 Städtebauliche Planungsziele**

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde ist, für den Bereich südlich der „Schmiedestraße“ ein bestehendes „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in Art und Maß der baulichen Nutzung zu optimieren und als „Gewerbegebiet“ durch die vorliegende 1. Änderung festzusetzen. Weiterhin soll für den nordöstlichen Bereich anstatt der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ein Industriegebiet festgesetzt werden, um dem dort ansässigen Unternehmen den Bau einer weiteren Halle zu ermöglichen.

## **9 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den v. g. städtebaulichen Zielen wird die Plangebietsfläche südlich der „Schmiedestraße“ als Gewerbegebiet (GE) und im nordöstlichen Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

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

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Außerdem würden die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen.

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

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

Zudem wird im Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von 10,0 und im Industriegebiet von 6,0 festgesetzt. Somit wird eine funktionsgerechte gewerbliche Bebauung des Plangebiets ermöglicht.

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

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

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Schallimmissionen**

Von dem Gewerbegebiet wirken Schallimmissionen auf die angrenzende Umgebung. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde eine Schalltechnische Beurteilung von Kötter - Beratende Ingenieure, Rheine erstellt worden.

Es existiert damals wie heute durch die nördlich anschließenden Industrie-, Gewerbe und Mischgebiete eine Vorbelastung des Gebietes. Man kann daher von einem verträglichen Nebeneinander ausgehen.

Immissionskonflikte von den neu ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen existieren ebenfalls nicht, da mit der Standortentscheidung bereits die Lage außerhalb der Nachbarschaft von Wohnbebauung berücksichtigt ist.

Die am westlichen Plangebietsrand damals geplante heute vorhandene Cartbahn stellt eine Lärmquelle dar, die vornehmlich die im südlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude im Außenbereich mit Immissionen belastet.

Die schalltechnische Beurteilung zum B-Plan Nr. 82 kommt zu dem Ergebnis, dass ergänzende Festsetzungen zu dem B-Plan erfolgen sollten. Zusammen mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und einem 3 m hohen Lärmschutzwall nach Norden, Süden und Osten und eine Öffnung nach Westen ist jedoch eine ausreichende Steuerung vorhanden. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für das GI-Gebiet werden aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 56 unverändert übernommen.

### **10.2 Geruchsmissionen**

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

In der näheren Umgebung südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung ((hier Hühnerställe mit großflächigen Freilaufzonen). Da es sich hier um keine Intensivtierhaltung bzw. Massentierhaltung handelt sind Beeinträchtigungen durch Gerüche voraussichtlich nicht zu erwarten.

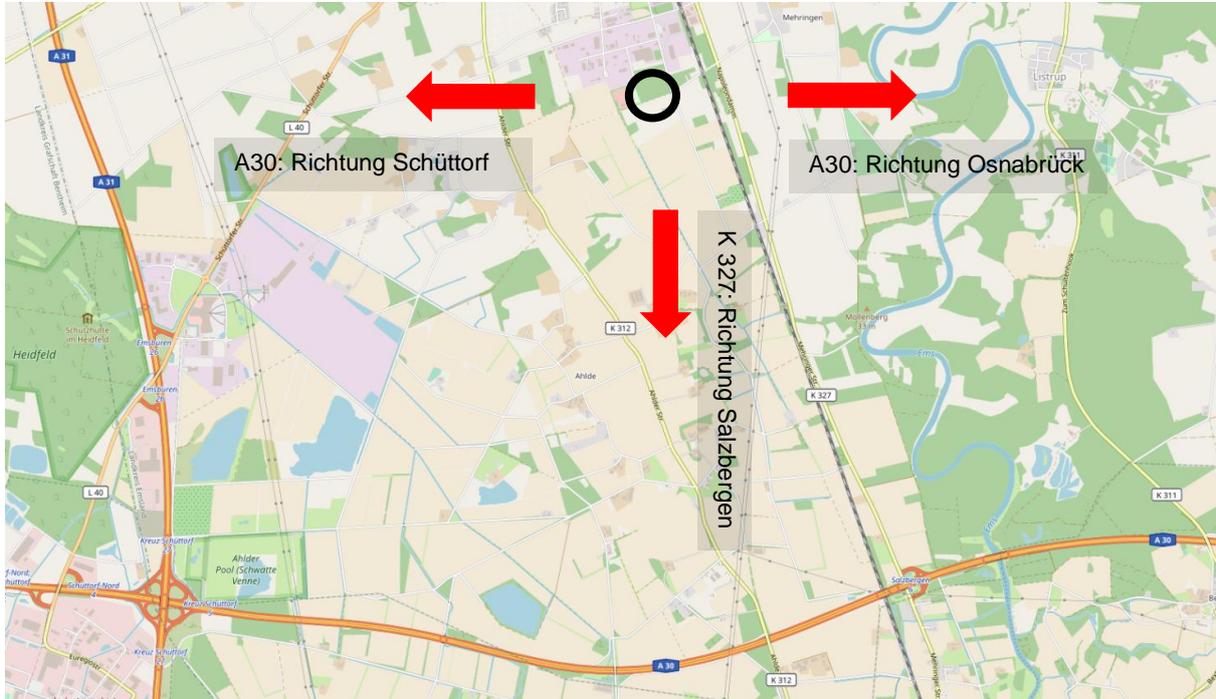
## **11 Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupterschließung soll – wie bisher – von den angrenzenden Straßen „Siemensstraße“ und „Schmiedestraße“ aus erfolgen. Darüber hinaus besteht über die östlich vorhandene Kreisstraße 327 „Mehringen“ eine Anbindung des Plangebietes an die südlich gelegene Autobahn A 30.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung im rechtskräftigen B-Plan wird die interne Erschließung des Plangebiets über 2 Zufahrten an der Siemensstraße erfolgen. Über die K 327 und

die A 30 sind weitere Gemeinden/Städte in der Umgebung sowie das Oberzentrum Osnabrück (ca. 60 km entfernt) gut zu erreichen (siehe Abb. 5).



**Abbildung 5: Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

Aufgrund der Straßenführung bzw. der Lage der vorhandenen Erschließungsstraßen im Verkehrsnetz der Gemeinde Emsbüren ist eine Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete durch gewerblichen Schwerlastverkehr nicht zu erwarten. Die Durchfahrt auf der Siemensstraße in südlicher Richtung durch Verbotsschilder für LKW (außer für Anlieger) ab Höhe der Schmiedestraße untersagt.

## ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Emsbüren Drente/Welling“ befindet sich an der Straße „Mehringen“ östlich des Plangebietes (ca. 200 m entfernt).

## 11.2 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 der Bebauungsplanänderung ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Dazu werden im Süden und Osten entsprechende Mulden hergestellt. Die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit ist somit dargestellt.

Im Rahmen des nachgeschichteten Baugenehmigungsverfahrens wird der wasserrechtliche Antrag durch den Vorhabenträger erstellt in dem auch die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, dann stehen auch die genauen Volumina für die Berechnung fest.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das anstehende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in den vorhandenen Straßen abgeleitet. Diese sind ausreichend aufnahmefähig.

### **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. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

### **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.

## **12 Umweltbericht**

### **12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 82 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

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

### **12.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **12.3 Artenschutz**

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

### **12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

## **13 Städtebauliche Zahlen und Werte**

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	3,98 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	5 %	0,18 ha
3.	Private Grünflächen	7 %	0,26 ha
	davon Flächen für die Wasserwirtschaft	7 %	0,26 ha
4.	Nettobauland (GE-Gebiet)	88 %	3,54 ha

## **14 Abschließende Erläuterungen**

### **14.1 Altlasten / Altablagerungen**

Nach dem Kartenserver des niedersächsischen Bodeninformationssystems (abgerufen im Juli 2021) befinden sich innerhalb des Plangebietes weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen.

Im näheren Umfeld befinden sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 900 m Altablagerungen. Die Auswirkungen dieser Altstandorte, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden, sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

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

### **14.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Im Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld sind keine Baudenkmale bekannt.

In der näheren Umgebung südöstlich ca. 450 m von dem Plangebiet entfernt, befindet sich zwischen der Kreisstraße K 327 und der Bahnstrecke Rheine - Emden ein Naturdenkmal „Mehringers Hünensteine“. Es handelt sich dabei um drei beieinanderliegende neolithische Ganggräber (Großsteingräber). Zwei der drei Ganggräber sind stark zerstört worden. Sie entstanden zw. 3500 und 2800 v. Chr.

## **Bodendenkmale / Archäologie**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet – Teil II“, 1. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-08-11

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz