



**Gemeinde  
Emsbüren**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 109  
„Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

**2. Änderung**

**Begründung**

**gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**(Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

**Entwurf**

Projektnummer: 221006  
Datum: 2021-08-09

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Änderungsinhalte</b> .....	<b>4</b>
6.1	Art der Nutzung .....	4
6.2	Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>5</b>
7.1	Vorbemerkungen.....	5
7.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	6
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>6</b>
8.1	Bodenfunde.....	6
8.2	Altablagerungen / Altlasten.....	6
8.3	Denkmalschutz.....	6
8.4	Artenschutz .....	6
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>7</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende) .....	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren).....	2
Abbildung 3:	Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III, 1.Änderung o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren) .....	3
Abbildung 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren) .....	4

---

### Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 2021-08-09

Proj.-Nr.: 221006

**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 nordöstlich des Ortskerns von Listrup.

Aufgrund der überwiegenden Vorteile – insbesondere der Nähe zu den anderen Wohngebieten und zum Ortsmittelpunkt – sowie der Flächenverfügbarkeit wurde der Standort östlich der K 311 / südlich des „Listruper Bachs“ weiterverfolgt.

Planungsanlass der 2. Änderung des Bebauungsplans war der Wunsch/Antrag auf Nutzungsänderung eines Anwohners die Art der zulässigen Nutzung, hier ein Gebäude mit ausnahmsweise zugelassener Nutzung mit 2 Ferienwohnungen in eine Nutzung für Beschäftigte mit 16 Schlafplätzen zu ändern.

Diese Nutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes entspricht nicht den Planungs- bzw. Entwicklungswillen der Gemeinde in diesem Quartier.

Daher ist die Präzisierung der Art der Nutzung, hier Ausschluss der Nutzung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den textlichen Festzungen notwendig geworden.

Der Bebauungsplan durch ein Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

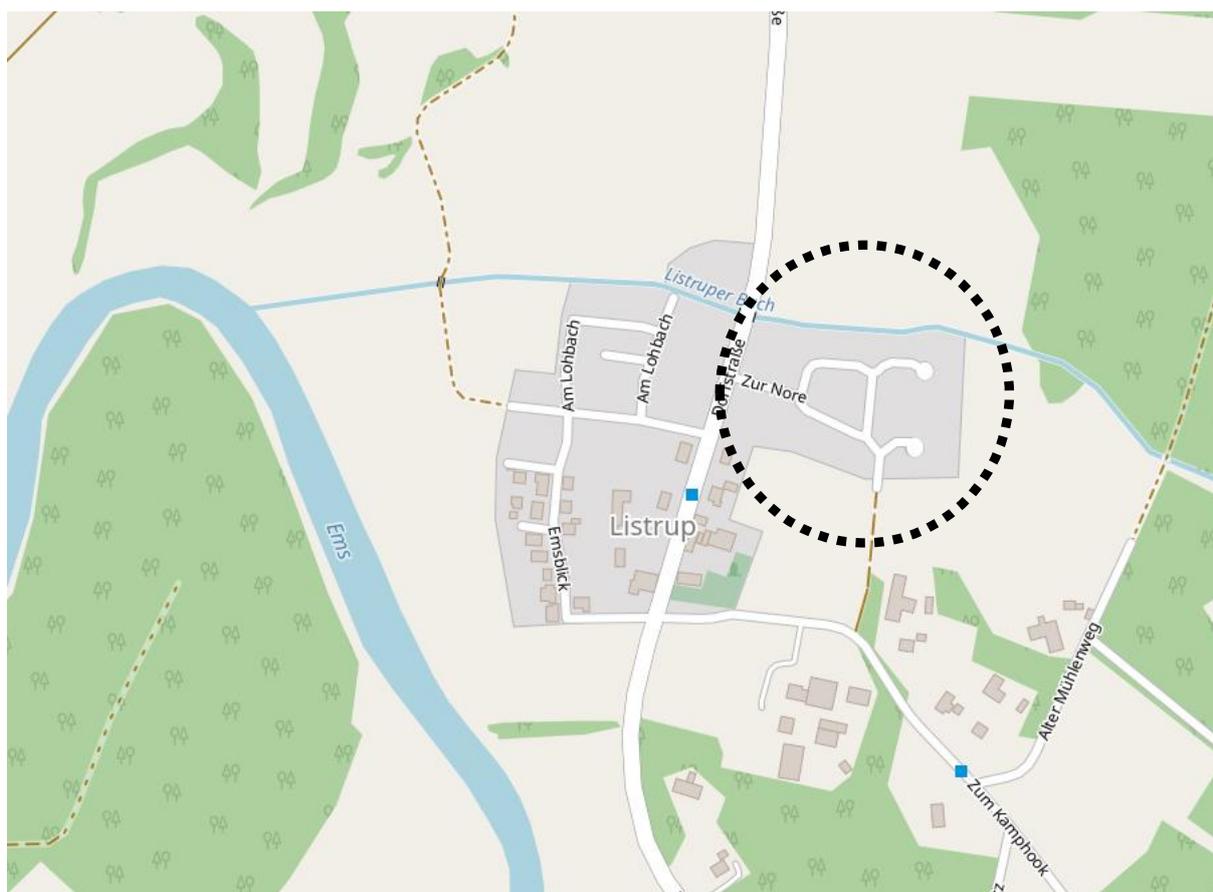


Abbildung 1: Übersichtsplan o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am ..... die 2. Änderung des B-Plan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III beschlossen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und wie unter Punkt 7. ausgeführt, keine naturschutzfachlichen Belange entgegen stehen, wird der die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am ..... die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 2. Änderung des B-Plan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III beschlossen.

Die Gemeinde Emsbüren hat zur Sicherung der Planung am 9.12.2020 eine Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 und §16 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) beschlossen.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes (rechtskräftig seit 2005), der eine Größe von ca. 3,36 ha umfasst.



Abbildung 2: Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren)



Abbildung 3: Geltungsbereich / Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III, 1. Änderung o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren)

Im Rahmen der seit 2010 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Art der Nutzung (Lage des Grünfläche, hier Spielplatz) verändert.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

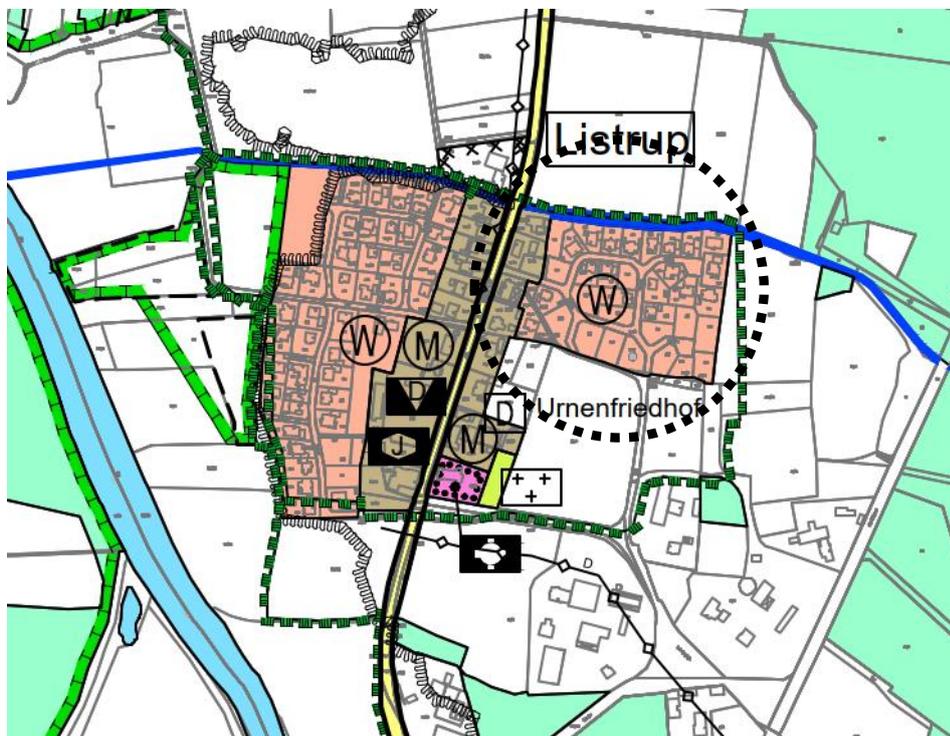


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III o. M. (Quelle Gemeinde Emsbüren)

## 5 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut.

## 6 Änderungsinhalte

### 6.1 Art der Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes waren im allgemeinen Wohngebiet WA Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt: Im MI-Gebiet ist eine bestehende Bauzeile durch die Festsetzung als Mischgebiet MI planungsrechtlich gesichert worden

Durch die weiteren textlichen Festsetzungen in Art und Maß der Nutzung und der Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 WE/Einfamilienhaus bzw. 1 WE/Doppelhaushälfte sollte eindeutig eine Entwicklung von kleinteiliger Bebauung geplant werden.

Mehrfamilienhäuser bzw. ein ungeordnetes Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Eigenheim sollten nicht entstehen und ist als expliziter Planungswunsch der Gemeinde Emsbüren auch in den Vorgaben/textlichen Festsetzungen erkennbar.

Die Nutzung eines Objektes zum Wohnen für 16 Beschäftigte eines Betriebes in 2 Wohnungen widerspricht dem Planungswillen der Gemeinde Emsbüren.

Diese Nutzung ist entsprechend den nachfolgenden Ausführungen planungsrechtlich als Betrieb des Beherbergungsgewebes zu werten.

Gem. Rechtsprechung des BVerwG (4 B 78/89) liegt ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Weiterhin führt das OVG Niedersachsen (vergl. 1 LA 28/19) sinngemäß aus, dass die für das Wohnen prägende Möglichkeit zur Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises neben hinreichenden Aufenthaltsmöglichkeiten auch private Rückzugsräume erfordert, die der Eigengestaltung offen stehen. Wenn zwischen den Nutzern zudem keine persönliche Bindung besteht oder sich diese Bindung in dem gemeinsamen Interesse einer möglichst kostengünstigen Unterbringung erschöpft ist die Annahme einer Wohnnutzung auszuschließen.

Da diese Form der Nutzung, wie zuvor bereits ausgeführt, nicht dem Planungswillen der Gemeinde Emsbüren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht, wird die Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausdrücklich in der Art der Nutzung durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

## **6.2 Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen/Örtlichen Bauvorschriften sowie Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben unberührt.

## **7 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **7.1 Vorbemerkungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Änderung überplant ein Gebiet, das planungsrechtlich vollständig beplant ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, das nicht bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässig gewesen wäre, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Somit sind alle Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan abgesehen.

## **7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nicht bereits vor der Änderung zulässig gewesen wäre. Daher muss kein Eingriff ausgeglichen werden.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 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 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.

### **8.2 Altablagerungen / Altlasten**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Falle des Auftretens von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, ist die Gemeinde oder der Landkreis umgehend zu informieren.

Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

### **8.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **8.4 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Erweiterung Ortskern Listrup“ Teil III mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-08-09

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz