Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete
- Gle — eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

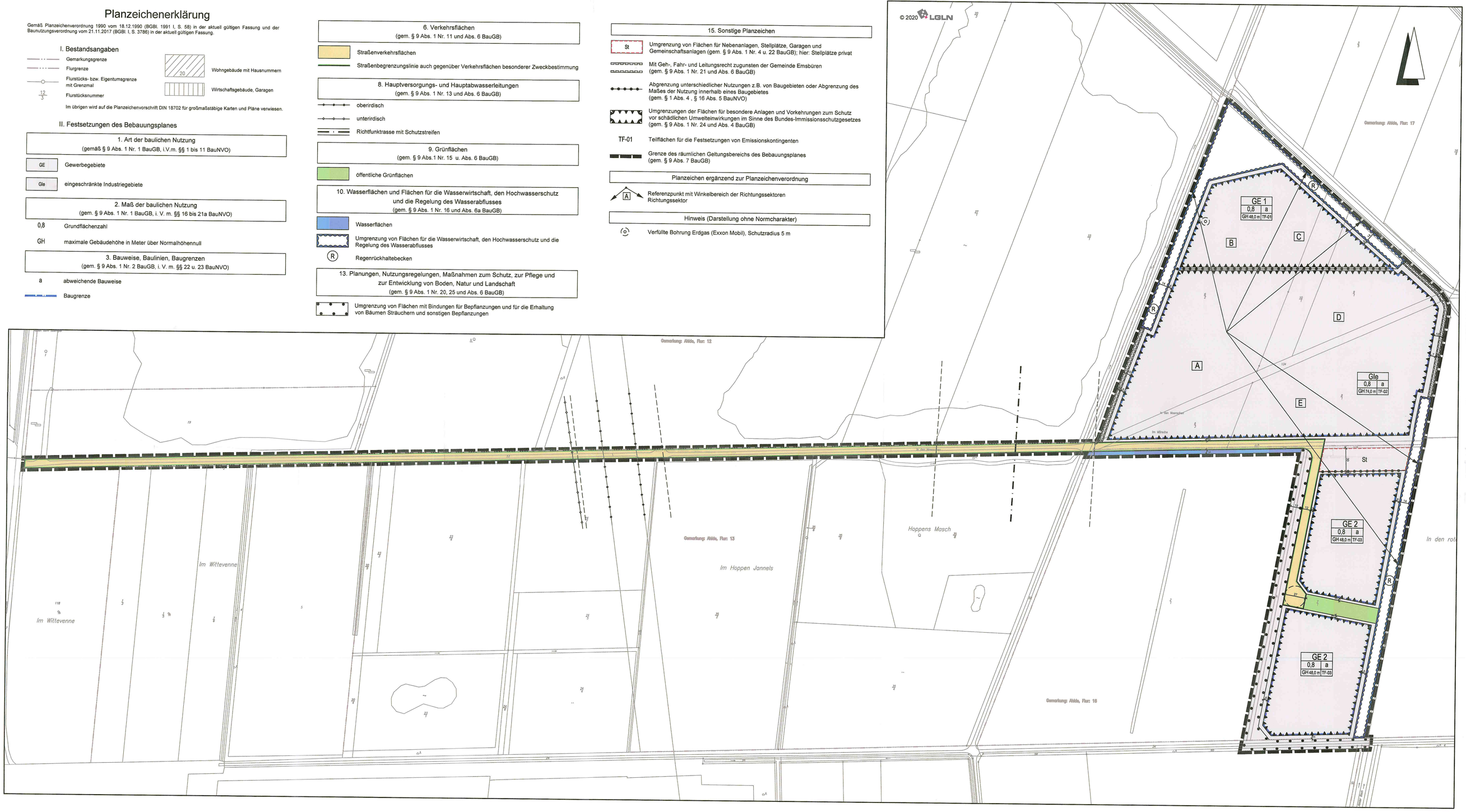
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB); hier: Stellplätze privat
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Emsbüren (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- TF-01 — Teilflächen für die Festsetzungen von Emissionskontingenten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- A — Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Verfüllte Bohrung Erdgas (Exxon Mobil), Schutzradius 5 m



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren diesen Bebauungsplan Nr. 148 "Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 - Teil XIII (östlich der Landschaftsseen)", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Emsbüren, den 20. APR. 2022 (SIEGEL) Bürgermeister (Sibes)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsbüren, den 20. APR. 2022 Bürgermeister (Sibes)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Emsbüren
Gemarkung : Ahlde
Flur : 13, 16 u. 17
Maßstab : 1:2000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-50/2020 Stand vom 30.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 16.02.2022 SIEGEL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - i.A. Wilhelm

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Emsbüren, den 20. APR. 2022 Bürgermeister (Sibes)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Emsbüren, den 20. APR. 2022 Bürgermeister (Sibes)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 148 "Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 - Teil XIII (östlich der Landschaftsseen)" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29. APR. 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29. APR. 2022 rechtsverbindlich geworden.

Emsbüren, den 03. MAI 2022 Bürgermeister (Sibes)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Emsbüren, den .....

.....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 100 m²).

c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

f) Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Gewerbebetriebe aller Art) nicht zulässig

1.2 Industriegebiet eingeschränkt (Gle) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe - abweichend von der Regelung unter (a) - ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 100 m²).

c) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

d) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

e) Gemäß § 50 BImSchG i.V. mit Art. 12 Seveso-III-Richtlinie sind innerhalb des GE1/Gle-Gebietes Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Dazu gehört auch die Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Lagerung von Gefahrstoffen gemäß Nr. 9.1.2 (Aerosole) und 9.3.1 (sehr giftige, giftige oder explosionsgefährdende Stoffe oder Gemische) des Anhangs der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG-4. BImSchV

f) Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Gewerbebetriebe aller Art) nicht zulässig

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Gebäudehöhen

a) Bezugshöhe:
Der Fläche des Plangebietes liegt eine topographische Geländehöhenvermessung zugrunde. Die nachfolgend aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind analog der örtlichen Vermessung als NHN-Höhen (Normalhöhennull) festgesetzt.
Der maßgebliche Messpunkt am Gebäude zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante des Firstes bzw. die Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudes.

b) Gebäudehöhen
(GE1- und GE2-Gebiet):
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika) darf die Höhe von 48 m über NHN nicht überschreiten.
Hinweis:
Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m - gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern (2° -5°) bzw. Firstoberkante = höchster Punkt der Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine, Antennenträger u.ä. dürfen das o.a. Höchstmaß um 8,0 m bis auf eine Höhe von 82 m NHN überschreiten.

(Gle-Gebiet):
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante Attika) darf die Höhe von 74 m über NHN nicht überschreiten.
Hinweis:
Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 40 m - gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika (bei Flachdächern (2° -5°) bzw. Firstoberkante = höchster Punkt der Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine, Antennenträger u. ä. dürfen das o.a. Höchstmaß um 8,0 m bis auf eine Höhe von 82 m NHN überschreiten.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1Nr. 14 BauGB

Das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser ist über ein Retentionsgraben zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut einzuleiten. Der Retentionsgraben darf an max. zwei Stellen jeweils in einer Breite von max. 12 m für Zufahrten überbaut werden.

1.7 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK}, tags [dB(A)/m²]	L_{EK}, nachts [dB(A)/m²]
TF-01	73	58
TF-02	74	59
TF-03	70	55
TF-04	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.
Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:
Rechtswert: x = 32.382.987,19
Hochwert: y = 5.801.475,66

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
A	143	346	4	4
B	346	26	3	3
C	26	50	2	2
D	50	124	4	4
E	124	143	0	0

Hinweise:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.

1.8 Externe Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die externe Kompensation werden folgende Flächen festgesetzt **(Details: s. Kap. 11.3.4 des in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Umweltberichtes):**

a) Gemarkung Mehringen, Flur 3, Flurstück 6/11 ttw. und 13/4
b) Gemarkung Listrup, Flur 11, Flurstücke 31 u. 32

Gemarkung Mehringen, Flur 3, Flurstück 6/11 ttw. und 13/4

Von diesem Flurstück ist ein derzeitig als Intensivgrünland genutzter Teil mit einer Fläche von 135.502 m² zu einem Extensivgrünland mit Blänken zu entwickeln (171.734 Werteinheiten).
Die Bewirtschaftung ist auf Wiesenvögel abzustimmen, um neben dem Nachweis von Werteinheiten auch als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für den mit Umsetzung der vorliegenden Planung einhergehenden Verlust von Revieren der Vogelarten Großer Brachvogel, Kiebitz und Feldlerche zu dienen. *Entsprechend ist für diese Fläche ein Monitoring vorzusehen.*

a) Kontrolle der Bewirtschaftungsauflagen für mind. 2 Jahre.
b) Für einen Zeitraum von 5 Jahren: Monitoring der Brutvögel mit 6 Begehungen nach Methodenstandards / Jahr, Ermittlung des Schlupf- und Bruterfolges, Erfassung potentieller Störungen, jährlicher Zwischenbericht in Text und Karte inkl. Angaben zur Zielerreichung bzw. Hinweisen zu Optimierungen. Dieser Bericht ist unaufgefordert an die Untere Naturschutzbehörde zu senden. Im 5. Jahr wird ein Abschlussbericht erstellt. Im Anschluss daran wird das weitere Vorgehen festgelegt (ggf. längeres Monitoring, Änderungen des Maßnahmenkonzeptes, Risikomanagement).
c) Monitoring der Vegetation für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Gemarkung Listrup, Flur 11, Flurstücke 31 u. 32

Für den mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 148 einhergehenden Verlust von ca. 410 lfm Wallhecken ist entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 31, der nördlichen Grenze des Flurstückes 32 (mit Ausnahme im Bereich eines nördlich angrenzenden Waldes) sowie der westlichen Flurstücksgrenzen die Anlage von Ersatz-Wallhecken mindestens im Verhältnis 1:2 vorzusehen (= 820 lfm Ersatz-Wallhecken). Die neuangelegten Wallhecken nehmen eine Breite von 5 m ein (3 m Wallkörper zzgl. beidseitigen 1 m breitem Saumstreifen) und sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste s.u. mit heimischen Gehölzen). Innerhalb der Wallhecken sind erforderliche Zufahrten zulässig, die Gesamtlänge der Wallhecken muss jedoch mindestens 820 m betragen.
Beiderseits des vorhandenen in Nord-Südrichtung verlaufenden Grabens ist ein Abstand von 5 m einzuhalten, innerhalb dieses 5 m breiten Streifens ist die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens aus Gras-/Staudenfluren vorzusehen, welche im Zuge der notwendigen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung auch befahren werden können.
Der Rest der zur Verfügung stehenden Fläche ist zu Extensivgrünland zu entwickeln. Für die Einsaat ist eine geeignete Gras-/Kräutermischung aus gebietsheimischem Saatgut zu verwenden, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Die Bewirtschaftung der Fläche hat folgenden Maßgaben zu erfolgen:

a) kein Pflegeumbruch / keine Erneuerung der Grünlandnarbe (Nachsaaten sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich),
b) kein Walzen und/oder Schleppen in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.,
c) keine Düngung und/oder Kalkung (maximal „Erhaltungsdüngung" und/oder Kalkung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich),
d) keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
e) zweimalige Mahd pro Jahr (1. Termin im Juni, 2. Termin im September),
f) anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Baumarten:		Straucharten:	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Hasel	*Corylus avellana*
Sand-Birke	*Betula pendula*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Faulbaum	*Frangula alnus*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	Holunder	*Sambucus nigra*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Sal-Weide	*Salix caprea*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	Grau-Weide	*Salix cinerea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		
Winter-Linde	*Tilia cordata*		

1.9 Trafostationen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die Errichtung von Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so ist für diese Versorgungsfläche eine dreiseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Einfriedungen

Einfriedungen sind als „Lebende Hecken" und / oder Zäune zugelassen. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind transparent und elementiert (z.B. als Stabmattenzaun, Materialanteil max. 15%) herzustellen. Die Begrünung von Zaunelementen ist zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- **Fällungen / Rodungen**: Zur Vermeidung der Tötung von Fledermausindividuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Roden von Bäumen > 30 cm Brusthöhendurchmesser) nur im Winterhalbjahr erfolgen. Unmittelbar vor den Rodungsarbeiten müssen Bäume ≥ 30 cm Brusthöhendurchmesser durch eine fledermausfachkundige Person auf potentiell vorhandene Tiere untersucht werden. Sollten im Rahmen der Baumkontrolle vor den Fällarbeiten genutzte Quartiere festgestellt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

- **Freimachung Baufeld**: Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abräumen der Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Großem Brachvogel, Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn ist vor der Inanspruchnahme der Flächen durch Umsetzung vorgezogener Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Die Maßnahmenflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

3.2 Immissionsschutz

Landwirtschaft

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

Flugverkehr

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind diverse Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen vorhanden. Die Versorgungsunternehmen weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen der Schutz der Leitungen zu gewährleisten ist und vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem jeweiligen Unternehmen erforderlich ist. **Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 15.3.**

Im Plangebiet ist eine verfüllte Erdgas-/Erdölbohrung vorhanden. Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Darüber hinaus muss die Bohrung jederzeit aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben.

Die Erdgastransportleitung ETL.0039.00 quert in Nord-Südrichtung die Erschließungsstraße des Plangebietes. Bei Arbeiten im Umkreis von 50 m ist spätestens 5 Tage vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit der

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Standort Folmhusen
Holter Weg 35
26817 Rhauderfehn
Tel.: 04952/92800-65

aufzunehmen.

Die entsprechenden Hinweise zu den vorhandenen Leitungen sind bei der Gemeinde einzusehen.

3.4 Archäologische 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.

3.5 Erdfallkategorie

Im Untergrund des Standorts liegen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in Tiefen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen.

3.6 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

3.7 Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen erwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch die Löschwasserentnahme aus dem Sandabbausee auf den Flurstücken 2/11 und 2/13 Flur 12 Gem. Ahlde sichergestellt werden. Eine entsprechende Einwilligung seitens des Eigentümers vom 05.07.2021 liegt vor.

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

3.8 Verkehr

Durch die zusätzlichen Verkehrsmengen des B-Planes Nr. 148 sowie anderen geplanten Nutzungen werden keine Probleme hinsichtlich des Verkehrsablaufes an den untersuchten Knotenpunkten

- L 40 / A 31 AS Emsbüren / Paxtonstraße
- Paxtonstraße / Mendelstraße
- L 40 / Meriansstraße / Plinliusstraße

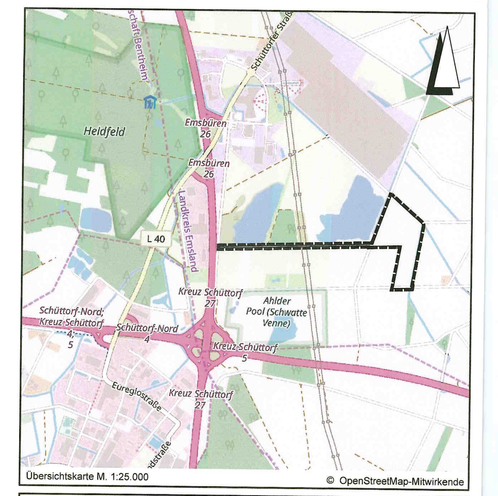
erwartet.

Sollten durch die Ausweisung des Plangebietes die o. g. Knotenpunkte auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Gemeinde Emsbüren zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLSBV - GB Lingen durchzuführen.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedarf ebenso der Genehmigung der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

3.9 DIN-Vorschriften

Die relevanten und angewandten DIN-Normen und Rechtsgrundlagen können beim Bauamt der Gemeinde Emsbüren, Markt 18, 48488 Emsbüren während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG Meitz-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-12	Kr
	gezeichnet	2021-12	Hd
Wallenhorst, 2021-12-15	geprüft	2021-12	Kr
	freigegeben	2021-12	Dw

Plan-Nummer: H:\EMSBÜR~GEP\219416\PLANE\BP\bp_bplan~148_07_Ur~Abschrift.dwg(Urschrift)

Landkreis Emsland
GEMEINDE EMSBÜREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 148
"Gebietsentwicklung Emsbüren - Autobahnkreuz A 30/A 31 - Teil XIII (östlich der Landschaftsseen)"

URSCHRIFT | Maßstab 1 : 2.000