Kartengrundlage:	***Liegenschaftskarte*** *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024*
Landkreis:	*Emsland*
Gemeinde:	*Lünne*
Gemarkung:	*Lünne*
Flur:	*4*
Maßstab:	*1:1.000*

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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.

Antragsbuch Nr.: L4 - 056/2024
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 08.05.2024).
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

Dienstsiegel

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Lingen -

Im Auftrage

N

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

$MU_{1/2}$ Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

(1,0) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a20 abweichende Bauweise (Gebäude bis max. 20 m Länge sind zulässig, siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(M) kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Spielplatz

Grünflächen - privat -

Zweckbestimmung: Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) Zweckbestimmung: Retentions- und Versickerungsmulde

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Belange der Denkmalpflege:
   In Nahbereich des Plangebietes besteht die St. Vitus Kirche, die mit all ihren Bestandteilen, insbesondere dem Kirchhof, als Baudenkmal gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) geschützt ist. An der Erhaltung sowie am Schutz des Gebäudes und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
   Dabei können aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen Vorrang haben gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans.
   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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-217 oder (05931) 6605.
2. Artenschutzbelange:
   Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Lärmemissionen B 70 u. L 58: Von der Lingener Straße (B 70) sowie der Messinger Straße (L 58) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. Klimafolgenanpassung, Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.
   Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter", Thema „Starkregen", „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren") könnte das Plangebiet in Teilbereichen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) in Teilbereichen bis zu 80 cm überflutet werden. Zudem können gemäß der Hinweiskarte bei einem extremen Starkregenereignis auch im Bereich des an das Plangebiet grenzenden Gewässergrabens stellenweise Überflutungen bis 200 cm auftreten. Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregenereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.
   Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregenrisiken entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger. (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: „FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) des BKG", Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15).
   Zur Vorbeugung von Schäden und sonstigen Gefahren durch Starkregenereignisse sollte das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich beachtet werden, insbesondere wenn Gebäude geplant sind, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
3. Kampfmittel: Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Da jedoch ein Kampfmittelvorkommen nicht absolut ausgeschlossen werden kann, soll die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Samtgemeinde Spelle, eine Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen zu verständigen.
4. Schutz von Vegetationsflächen: Zur Sicherung von zu erhaltender Vegetation, insbesondere von den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen, ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. (diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m einzuzäunen.)
5. Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Immissionen: Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung befinden. Die durch das Geruchsgutachten (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 14.08.2024) ermittelten, im Plangebiet zu erwartenden Geruchs-Immissionswerte bis maximal 0,14 werden seitens der Gemeinde als ortsüblich und als noch nicht erheblich eingestuft. Ferner sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft temporär, teilweise auch nachts, auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen als ortsüblich hinzunehmen.
6. Schutz von Versorgungseinrichtungen: Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
7. Brandschutzbelange: Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.
8. Vermeidung von Leitungsschäden bei Pflanzmaßnahmen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
9. 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."
10. Verfügbarkeit und Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken: DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden bei der Samtgemeinde Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle zur Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024, Nr. 323).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 52).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lünne diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung Bestandschutz: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz - solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. endgültig aufgegeben wird - und müssen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht umsetzen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m **§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 u. § 6a BauNVO)**

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 1.2,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten,
2. Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen
3. Tankstellen.

1.2 Im MU sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen (gemäß Sortimentsliste der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Samtgemeinde Spelle, BBE Handelsberatung GmbH, 01/2023):
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren", Blumen", „Apotheken", „Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel", „Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel", „Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen", „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel".
Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.
Die Branchen- und Sortimentsausschlüsse gelten nur für Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen; der Internethandel ist zulässig.

1.3 Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. **§§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)**

2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte nächstliegender fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden - OKFF EG - 0,60 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäude-/Anlagenhöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut/Anlage), gemessen senkrecht über OKFF EG, darf 10,00 m, bei Pultdächern 8,00 m, nicht überschreiten.

2.3 Ausbau von Dachgeschossen: Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses für Aufenthaltsräume und Wohnungen gemäß §§ 43/44 NBauO nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise a20 sind Baukörperlängen bis max. 20 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4. Regelungen zu Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. **§ 23 BauNVO)**

4.1 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Listen in der Begründung zu pflanzen (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm). Vorhandene Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 30 cm) können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im Urbanen Gebiet (MU) ist, gemäß § 96 Abs. 3 NWG, anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das im MU anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist innerhalb des MU in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern und gedrosselt in den Untergrund zu versickern. Die wasserrechtlichen Bestimmungen und die einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Orientierende Baugrunduntersuchung (M&O Büro für Geowissenschaften, 15.08.2024) sind zu beachten. Erforderliche hydraulische Berechnungen und Nachweise sind rechtzeitig der Gemeinde ggf. auch der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Emsland vorzulegen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

6.2 Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01.09. und 28.02.) durchzuführen.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzzasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. August abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

6.3 Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot und das Verbot der Beeinträchtigung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Woche vor Beginn von Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten die betroffene Fläche auf Gelege und Nestlinge abzusuchen, sofern die Arbeiten im Zeitraum März bis August stattfinden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot und das Verbot der Beeinträchtigung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 BNatSchG ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass eine Woche vor Beginn von Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen, die betroffenen Bäume und Gebäude auf etwaige besetzte Fledermausquartiere abgesucht werden müssen.
Aufgefundene Habitatbäume sowie Gebäude mit besetzten Quartieren sind gegebenenfalls zu sichern. Bei Hinweisen auf etwaige artenschutzrechtliche Konflikte sind die Arbeiten vorübergehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.4 Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind für den möglichen Verlust von Brutstätten oder sonstigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Vogelarten artspezifische Nisthilfen vor dem Begin der Baufeldfreimachung aufzuhängen. Die erforderlichen Nisthilfen für die betroffenen Arten und die Anzahl der bereit zu stellenden Nisthilfen ergeben sich aus dem Artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Klaus-Dieter Moormann zum B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Lünne. Diese Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist Anlage der Begründung.
Aufzuhängen sind vor dem Begin der Baufeldräumung folgende Nisthilfen:
- für die Kohlmeise eine artspezifische Nisthilfe;
- für die Blaumeise zwei artspezifische Nisthilfen;
- für den Haussperling eine artspezifischer Koloniekasten;
- für die Bachstelze ein artspezifischer Halbröhrenbrüternistkasten;
- für den Hausrotschwanz ein artspezifischer Halbröhrenbrüternistkasten;
- für die Hohltaube einen Hohltaubennistkasten.

Die Nisthilfen sind innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld von maximal 1.000 m um das Plangebiet an geeigneten Standorten aufzuhängen. Details zur Installation der Nisthilfen sind der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann, 2024) zu entnehmen. Die Anbringung des Nisthilfen ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldfreimachung nachzuweisen.

6.5 Als CEF-Maßnahme für die Breitflügelfledermäuse ist für den möglichen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von wichtigen Nahrungsstätten ein winterfester Großraumfledermausquartierkasten an einer Hausfassade oder an einem geeigneten Altbaum in der räumlichen Nähe zu einem ergiebigen Jagdgebiet vor Begin der Baufeldräumung aufzuhängen. Geeignete Standorte lägen insbesondere in der Nähe älterer Laubbäume in Kombination mit angrenzenden Grünlandflächen, möglichst in einer Entfernung von weniger als einem Kilometer zum Plangebiet. Die Anbringung des Quartierkastens ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldfreimachung nachzuweisen.

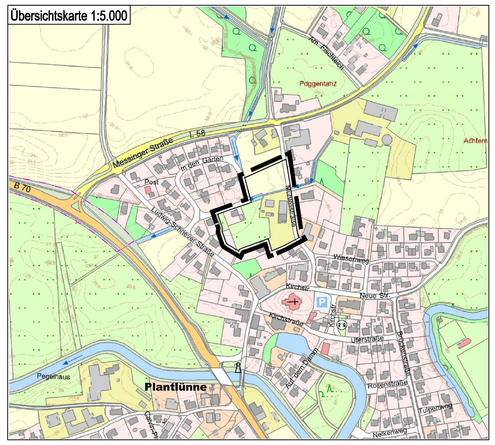
6.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

B Gestalterische Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Als Dachausbildung der Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachbegrünungen sind zulässig.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Baufluucht von Haupt- und Nebengebäuden und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) in einer Tiefe von 3,0 m parallel der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Abweichend hiervon sind auch Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig, wenn mind. die oberen 0,40 m der Einfriedung transparent hergestellt werden (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun, Stabgitterzaun, Vertikalstabzaun). Kunststoff- und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen als Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
3. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Baufluucht von Haupt- und Nebengebäuden und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
4. Begrenzung der Größe und Anzahl von Kfz-Zufahrten: Pro Baugrundstück ist max. eine Kfz-Zufahrt mit einer max. Breite von 5,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind bei Eckgrundstücken max. zwei Kfz-Zufahrten zulässig.

Lünne, den .....

....
Bürgermeister Gemeindedirektor



EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG (VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „WESTLICH DER MÜHLENSTRASSE"
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB)

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE LÜNNE

SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der 2. Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung wurden vom ..... bis einschl. ..... gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lünne, den .....

.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Mühlenstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 eMail: pbsdt@web.de

Osnabrück, den 05.11.2025 / 11.11.2025 / 28.11.2025
08.01.2026

T:\ARBEITS-PLAN\LUENEWE\Plan_05.dwg ... Donnerstag, 08.01.2026 12:25:26 ... Werk 9, ws, 17 to LMS Tools ... pdfFactory Pro,Mapi2000_qser.pc3 ... pr (1920x847)