

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

 Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2500 m Grundfläche  
Zahl der Vollgeschosse  
I als Höchstmaß

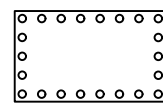
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAGNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

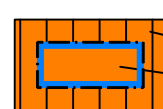
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

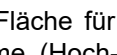
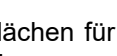
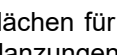
SONSTIGE PLANZEICHEN  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze  
Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Landesbergen, Flur 22, Flurstücknr. 51/2 und 42/14 (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Landesbergen, Flur 22, Flurstücknr. 51/2 (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

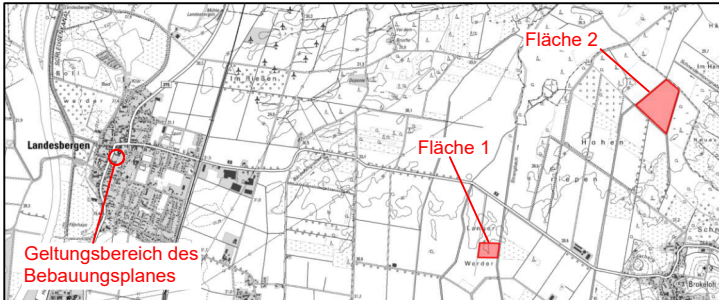
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel einschließlich Backshops bis insgesamt maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Je Einzelhandelsbetrieb sind mindestens 1.400 m² und höchstens 1.700 m² VKF zulässig. Die Verkaufsfläche der Backshops darf insgesamt 100 m² nicht übersteigen. Teilflächen der Backshops dürfen dem stationären Verzehr der dort gekauften Waren dienen (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu maximal 2.900 m² überschritten werden (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO).
- Neben den sonstigen zulässigen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche auch Werbeanlagen sowie ein maximal 18 m² großes eingeschossiges Gebäude für Bankautomaten zulässig (gemäß § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der mit dem Buchstaben  gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen sind 10 heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 8 – 10 cm) cm in einer freizuhaltenden Pflanzfläche von mindestens 6 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB). Die Fläche für Anpflanzungen darf durch Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und deren Zufahrten unterbrochen werden
- Innerhalb der mit dem Buchstaben  gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 10 - 15 heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 8 – 10 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der mit dem Buchstaben  gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangenen Quadratmeter 1 Strauch, 2 Rosen oder 6-8 Bodendecker oder Stauden anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Außenleuchten sind nur als abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio), und nur Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1700 – 3000 Kelvin zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 24).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in des Baugebietes dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEISE

- Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von der auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Es werden gemäß Umweltbericht externe Kompensationsmaßnahmen auf zwei Flächen vorgesehen. Auf beiden Flächen ist die Anpflanzung einer 10 m breiten „Strauch-Baumhecke“ vorgesehen. Auf Fläche 2 ist zusätzlich die Anlage einer „Halbruderaler Gras- und Hochstaudenflur“, die als Unterhaltungsweg genutzt wird, geplant.



Quelle: Umweltbericht Landschaftsplanung – Osnabrück, Volpers & Mütterlein GbR, August 2024

Fläche 1: Flurstück 178, Flur 11, Gemarkung Brokeloh: Auf einer Länge von ca. 145 m und 10 m Breite wird entlang des Weges am östlichen Rand des Flurstücks eine „Strauch-Baumhecke“ angelegt. Die Zufahrt zur Fläche erfolgt nach der Pflanzung von Norden.



Quelle: Umweltbericht Landschaftsplanung – Osnabrück, Volpers & Mütterlein GbR, August 2024

Fläche 2: Flurstücke 4/3, 3/5 und 11/3, Flur 1, Gemarkung Brokeloh. Fläche 2 (Abb. 13) erstreckt sich am nordwestlichen Rand der genannten Flurstücke entlang des Grabens auf einer Länge von 420 m. Dem 5 m breiten „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“ an Grabenseite schließt sich die 10 m breite „Strauch-Baumhecke“ unmittelbar an.



Quelle: Umweltbericht Landschaftsplanung – Osnabrück, Volpers & Mütterlein GbR, August 2024

Anlage von zwei 10 m breiten Strauch-Baumhecken  
Die Anpflanzungen erfolgen in mehreren Reihen in einem Verband von 1,5 m x 1,5 m. Die einzelnen Straucharten werden dabei in Gruppen von drei bis fünf Stück zusammengefasst. Schwarz-Erle, Stiel-Eiche und Eberesche werden in einer Längslinie ins Zentrum der Hecke gepflanzt. Sie werden in Gruppen von zwei bis drei gepflanzt. Beiderseits der Hecke schließt sich ein 0,5 m breiter Krautbaum an. Die Pflanzungen werden mit einem 1,5 m hohen, kaninchensicheren Wildschutzaun gegattert.

Artenzusammenstellung der Strauch-Baumhecke mit Mengen- und Qualitätsangabe

| Deutscher Name      | Wissenschaftl. Name | Qualität      | Menge |
|---------------------|---------------------|---------------|-------|
| Schwarz-Erle        | Alnus glutinosa     | 3jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Faulbaum            | Frangula alnus      | 3jv., 50 - 80 | 15 %  |
| Stiel-Eiche         | Quercus robur       | 2jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Eberesche           | Sorbus aucuparia    | 2jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea    | 3jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Pflaflenhölchen     | Euonymus europaea   | 3jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Hunds-Rose          | Rosa canina         | 2jv., 50 - 80 | 10 %  |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra      | 2jv., 50 - 80 | 15 %  |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus     | 3jv., 50 - 80 | 10 %  |

Im Zuge einer dreijährigen Herstellungspflege ist übermäßiger Krautbewuchs zu beseitigen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Strauch-Baumhecken werden alle fünf bis acht Jahre abschnittsweise (etwa jeweils ein Drittel der Hecke) auf den Stock gesetzt. Davon ausgenommen sind die baumförmig wachsenden Gehölze (Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Eberesche), welche so die Chance bekommen, zu Überhältern auszuwachsen. Dadurch ist ein vielseitiger Aufbau gewährleistet. Das Schnittgut wird beseitigt. Die Pflegemaßnahmen dürfen nur zwischen Oktober und Februar stattfinden.

Anlage einer 5 m breiten „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“  
Die halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) wird als Wildblumenwiese speziell für blütenbesuchende Insekten angelegt. Hierfür wird die Aussaat der „Osnabrücker Mischung“ empfohlen, die von Vegetationskundlern der Hochschule Osnabrück zusammengestellt wurde und 42 Wildstauden und drei Grasarten aus regionalen Beständen enthält. Dieses oder vergleichbares regionales Saatgut, z.B. von Saaten-Zeller oder Rieger-Hoffmann, enthält ein- und mehrjährige Kräuter- und Grasarten.  
Vor der Neuanlage wird der Boden durch Fräsen oder Pflügen gründlich gestört. Im Anschluss daran wird ein feines Saatbett mit einer Egge hergestellt.

Die Ansaat (Ansaatstärke 2g/m²) findet im Spätsommer statt, im besten Fall im Zeitraum feuchter Witterung, um die Keimung zu begünstigen. Das Saatgut wird nur oberflächlich ausgebracht und nicht in den Boden eingearbeitet, da sich hauptsächlich Lichtkeimer im Saatgut befinden. Im Anschluss wird das Saatgut angewalzt, um den Bodenschluss der Samen.

Pflege  
Um das Auftreten unerwünschter Pflanzenarten wie Melde, Gansfuß oder Acker-Kratzdistel einzudämmen, wird einmal im Jahr vor ihrer Blüte ein Schröpschnitt in 10 cm Höhe durchgeführt. Im Anfangsstadium der Gras- und Staudenflur können diese Schröpschnitte bis zu 3x durchgeführt werden.

Es wird eine weitere Mahd im Frühsommer durchgeführt, wobei das Mahdgut abtransportiert wird, was zu einer Ausagerung und damit Aufwertung des Standorts führt. Als Mahdwerkzeuge werden Balkenmäher oder Scheiben- und Trommelmähwerke verwendet.

Der zu entwickelnde Streifen des Biototyps „Halbruderaler Gras- und Staudenflur“ darf ausschließlich zu Pflege- und Unterhaltungszwecken der halbruderalen Gras- und Staudenflur, des Grabens und der Hecke befahren werden. Bei zu starker Nutzung ist eine Entwicklung dieses Biototyps nicht möglich.

Die Errichtung von Anlagen in Umgebung von Baudenkmalen ist, gemäß § 10 in Verbindung mit § 8 des NDSchG, genehmigungspflichtig. Anlagen in Umgebung eines Baudenkmals sind gemäß § 8 des NDSchG so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Präambel  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Landesbergen diesen Bebauungsplan Nr. 27 „Landesbergen - Ortsmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Landesbergen, den 04.08.2025

Siegel  
gez. H. Kuhlmann  
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 21.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Landesbergen, den 04.08.2025

Siegel  
I.A. gez. Gerking  
Bürgermeisterin

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Landesbergen Flurstück: 42/12, 42/15, 48/17

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

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen - Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.4.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sarstedt, den 14.08.2025  
gez. Mentz  
(Unterschrift)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2023 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen - Verden

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Juni 2023  
BÜRO KELLER  
Büro für städtebauliche Planung  
Lohringer Straße 15 30559 Hannover  
Telefon (0511) 525230 Fax 525262  
gez. N. Keller

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Landesbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.5.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Landesbergen, den 04.08.2025

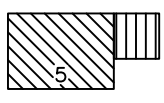
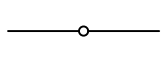
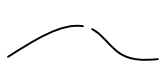
Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 26.08.2025 rechtsverbindlich geworden.  
Landesbergen, den 02.09.2025

Siegel  
I.A. gez. Gerking  
Bürgermeisterin

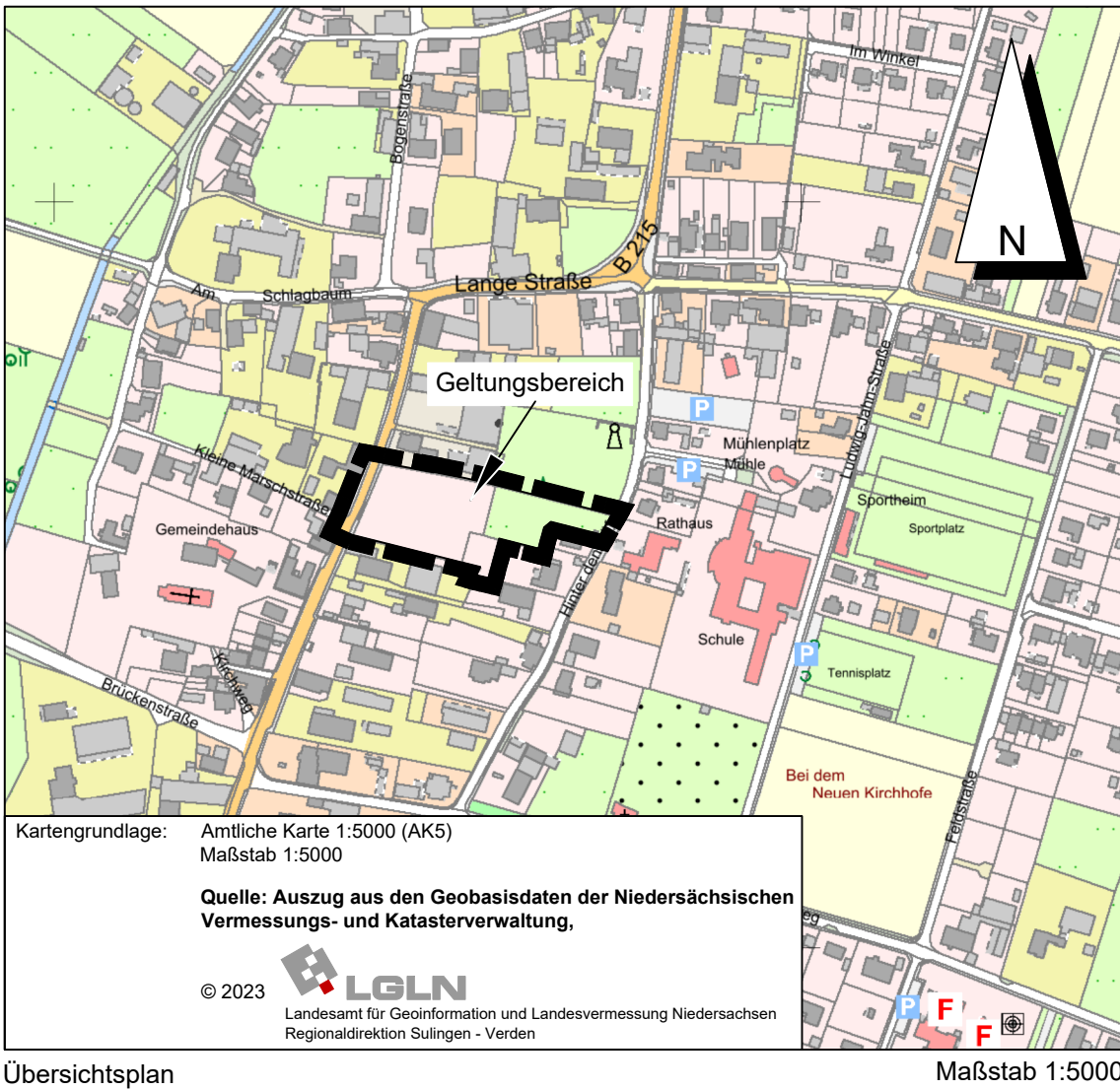
erneute Veröffentlichung im Internet  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen hat in seiner Sitzung am 2.12.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 24.6.2024 bis 30.7.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.  
Landesbergen, den 04.08.2025

Siegel  
I.A. gez. Gerking  
Bürgermeisterin

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

 Bebauung  
 Flurstücksgrenze  
 Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)

Gesetzesbezüge  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



Übersichtsplan  
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AKS)  
Maßstab: 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen - Verden  
Maßstab 1:5000

LANDESBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

ABSCHRIFT

LANDESBERGEN - ORTSMITTE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

|                                         |                                         |                                        |                      |                      |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB | erneut gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB | gemäß § 10 (3) BauGB |  |
| bearbeitet am: 6.5.2024 / BAU / ODE     | bearbeitet am: 15.10.2024 / BAU         | bearbeitet am: 4.3.2025 / NKE / BAU    |                      |                      |  |