

## Bebauungsplan Nr. 24 – Ortsteil Baccum mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: „Reithalle westlich der Straße Zur Schöttmer“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

#### Übersichtsplan ohne Maßstab

Grundlage des Übersichtsplanes:

Luftbild und Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), M. 1:5000, vervielfältigt mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen – Katasteramt Lingen



#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche südlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Baccum, westlich der Straße Zur Schöttmer.

Der Bebauungsplan ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1: 1.000 angefertigt worden.



## INHALTSÜBERSICHT

Seite

1.	Allgemeines.....	1
2.	Verfahrensablauf.....	1
3.	Ziele des Bebauungsplanes.....	1
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	5
6.	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

## **1. Allgemeines**

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden. Weiterhin ist anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Verfahrensablauf**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Stadtplanungsamt über einen Zeitraum von 3 Wochen durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Anschluss wurden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats vom 20.11.2018 bis zum 21.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 21.03.2019 durch den Rat der Stadt Lingen (Ems).

## **3. Ziele der Bebauungsplanes**

Mit der Aktivierung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für Bauzwecke, mit einer Größe von ca. 1,29 ha im Außenbereich südlich der Ortslage Baccum, ca. 200 m südlich der Thuiner Straße (B 214), soll auf dem in die Planung einbezogenen Grundstück dem Eigentümer eines Pferdepensions- und Schulbetriebes, die Errichtung einer neuen Bewegungshalle für Pferde incl. einer Maschinenhalle ermöglicht werden.

Der Betrieb ist anerkannter Pensionsstall mit einer ausgebildeten Pferdewirtin und Mitglied in der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, so dass es sich bei dem privat betriebenen Reitstall um einen Gewerbebetrieb handelt. Die im Plangebiet nördlich des landwirtschaftlichen Weges, westlich der Straße Zur Schöttmer bereits seit Jahren existierende Reithalle wird von diesem Unternehmen bewirtschaftet. Für die Realisierung dieses Projekt eignet sich vorrangig ein Standort auf der Fläche südlich des landwirtschaftlichen Weges.

Die Neuerrichtung einer Bewegungshalle/Reithalle wird für den Betreiber des Pensionsstalles notwendig, um eine Ausweichmöglichkeit für die Erstausbildung der Jungpferde (aus eigener Zucht) zu erhalten, da die vorhandene Halle schon sehr stark durch den Pensionsbetrieb und Schulbetrieb (Einstaller und Reitschüler mit über 40 Pferden) genutzt wird.

Die Erstausbildung von Jungpferden bedarf einer freien Halle, ist intensiv und sollte ohne Pensionspferde stattfinden können um Risiken vorzubeugen.

Darüber hinaus ist eine Maschinenhalle erforderlich, damit der Maschinenpark (Schlepper, Radlader, Pferdetransporter, Strohanhänger, Dreiseitenkipper, diverse Autoanhänger, selbstfahrende Kehrmaschine, Zugmaschine usw.), der bisher auf dem Betriebsgrundstück ungeschützt der Witterung ausgesetzt ist, in einem wetterfesten Gebäude untergebracht werden kann.

Das in die Planung einbezogene Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an der Westseite der Straße Zur Schöttmer, so dass die Erschließung der Fläche sowohl von dieser Straße als auch über den landwirtschaftlichen Weg erfolgen kann und somit eine direkte Zufahrtsmöglichkeit über öffentliche Verkehrsflächen zu dem neuen Baugrundstück gesichert ist.

Die neue Anlage soll auf dem zur Zeit noch unbebauten Grundstück südlich des landwirtschaftlichen Weges errichtet werden, der das Plangebiet von der Straße Zur Schöttmer nach Westen hin durchquert. Der an dieser Stelle entstehende Neubau soll sich gestalterisch an der weiter nördlich vorhandenen Reithalle bzw. am Erscheinungsbild landwirtschaftlicher Hofstellen der Umgebung orientieren.

Durch die Errichtung einer solchen Einrichtung kann eine Ergänzung bzw. eine Erweiterung des bestehenden Angebotes auf dem Gebiet des Reitsports in der Stadt Lingen ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll sowohl die bestehende Reithalle eines im Ortsteil Baccum ansässigen Pferdepensions- und Schulbetriebes planungsrechtlich gesichert, als auch gleichzeitig die bauliche Ergänzung dieser bestehenden Reitsportanlage zur weitergehenden Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Die hierzu in die Planung einbezogenen Flächen westlich der Straße Zur Schöttmer umfassen die vorhandene Reithalle sowie ein südlich, bisher als Freifläche bzw. als Reit- und Longierplatz genutztes Areal, so dass sich an dieser Stelle im Ortsgrundriss eine Verknüpfung der beiden Anlagen i. S. einer städtebaulichen Abrundung des bestehenden Reitsportstandortes anbietet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 kann durch die Ausweisung einer Fläche für ein sonstiges Sondergebiet (SO) als Art der baulichen Nutzung, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der v. g. Planungsabsichten geschaffen werden

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet. Seine Aussagen und sein Detaillierungsgrad entsprechen den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan. Dieser Umweltbericht geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Auf der Grundlage der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Erweiterung von Bauflächen beurteilt und darauf aufbauend Vermeidungs-/Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln; dies erfolgte in Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- und Landschaftsplanung.

Als Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Ein vorhandener Betrieb wird am Standort erweitert.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Zufahrt, Ver- u. Entsorgung) genutzt werden.
- Die notwendigen Gehölzrodungsarbeiten (soweit überhaupt erforderlich) und Gebäudeumbauarbeiten erfolgen außerhalb der gesetzlichen Schonzeit (im Zeitraum vom 1.10 bis 28.2), §39 BNatSchG.
- Betroffene Gebäudeteile werden vor Beginn der Arbeiten auf Brutvögel u. Fledermäuse kontrolliert, bei Bedarf erfolgen CEF-Maßnahmen.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Darüber hinaus sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Stellplatzeingrünung durch den Aufbau von Rankgittern und deren Begrünung mit Kletterpflanzen, Dominanz heimische Arten.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung führte für den Bebauungsplan Nr. 24 zusammenfassend zum Ergebnis, dass nach Anhang II, IV, V FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten im Plangebiet nicht angetroffen wurden. Im Plangebiet sind als relevante Tiergruppe Brutvögel zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das Herrichten der Grünlandflächen für eine Bebauung hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Flächen von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter abzusuchen, bei Befund müssen die Arbeiten bis zum Ende des Brutgeschäftes aufgeschoben werden.  
Gehölzrodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. gemäß § 39 (5) BNatSchG zulässig.
- Bei Arbeiten an den Fassaden/Dacheindeckungen der Bestandsgebäude sind diese vor Beginn der Arbeiten auf Gebäudebrüter von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss des Brutgeschäftes aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht erfüllt, da die o. a. Maßnahmen durchgeführt werden.

Trotz dieser festgesetzten Verminderungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Die zu kompensierenden 5.066 WE werden auf zwei in der Ortslage Baccum gelegenen Ersatzflächen kompensiert.

Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gelegentlich auftretende Geruchsimmissionen, die besonders bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.

In der Umgebung des Plangebietes existieren mehrere landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsmissionen in das Bebauungsplangebiet einwirken.

Zur Ermittlung der Emissionen der genehmigten Tierbestände wurde mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen - hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe – berechnet. Demnach beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für das geplante Sondergebiet ohne die Pferdehaltung des Betriebes Wessmann maximal 12 % der Jahresstunden. Im Bereich der umliegenden Wohnhäuser beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 20 % der Jahresstunden. Der in der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene Immissionswert für die Gesamtbelastung von bis zu 25 % wird eingehalten. Aus geruchs-technischer Sicht sind somit keine Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen der umliegenden land-wirtschaftlichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 in der Ortslage Baccum zu erwarten.

Gemäß den Angaben der Stadt Lingen (Ems) befinden sich die dem Reithallenbetrieb nächstgelegenen Wohnbebauungen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind im Hinblick auf Gewerbelärmbeeinträchtigungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu beurteilen. Zur Beurteilung der Gewerbelärmmissionen wurde ein schalltechnischer Bericht ausgearbeitet. Bei den Berechnungen zum Gewerbelärm wurden die Geräuschsituationen getrennt für die einzelnen Geschosse der Bebauungen durchgeführt. Die Beurteilungen fanden dabei ausschließlich für den Tageszeitraum statt, da kein nächtlicher Betrieb der Firma Wessmann vorliegt und auch zukünftig nicht geplant ist. Entsprechend dieser Berechnungsergebnisse ist bei der Beurteilung der Gewerbelärmsituation im Tageszeitraum festzustellen, dass an allen Immissionspunkten die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbelärm bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten werden. Die schalltechnischen Berechnungen haben somit ergeben, dass keine unzulässigen Geräuschmissionen durch den Gewerbelärm an den umliegenden schützenswerten Häuserfassaden zu erwarten sind. Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen ist keine Überschreitung der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse zu erwarten.

Um den Dressurplatz herum existiert eine aus 6 Einzelleuchten bestehende Flutlichtanlage. Für die südwestlich des Plangebietes an der Straße Baccumer Berg gelegene Bebauung resultieren aus der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.

Durch den Bau (Rammarbeiten sind nicht geplant, die Bodenverhältnisse begünstigen nicht die Ausbreitung von Erschütterungen) und durch die spätere Nutzung sind keine erheblichen Erschütterungen zu erwarten, die auf das Schutzgut Mensch negativ einwirken. Aufgrund der geplanten/zulässigen Nutzungen sind keine relevanten Abgasemissionen durch KFZ-Verkehr und durch den Betrieb von Anlagen zu erwarten. Heizanlagen unterliegen den gesetzlichen Abgasvorschriften. Mit dem Bau und dem Betrieb von Reitanlagen (Halle/ Reitplatz) sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Von dem Reitbetrieb gehen keine besonderen Ereignisse aus, die zu Katastrophen oder schweren Unfällen führen können, ausgenommen Reitunfälle.

## **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine privaten Anregungen vorgetragen.

- Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken, welche die Planung vollständig in Frage gestellt hätten, vorgebracht.

Einige der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Weitere, im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen bezogen sich zumeist auf die Umsetzung der Planung und werden im Zuge der Ausführung und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Darüber hinaus enthielten die eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden keine Bedenken oder Anregungen gegen den Bebauungsplan.

- Private Anregungen wurden im öffentlichen Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht.
- Stellungnahmen, welche die Planung vollständig in Frage gestellt hätten, sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut nicht eingegangen.  
Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich wiederum überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen und verwaltungsinterner Abstimmungen wurden die Planunterlagen wie folgt klarstellend geringfügig geändert bzw. ergänzt:

- Klarstellende Ergänzung der Begründung in Bezug auf die erfolgte Freigabe der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Klarstellende Ergänzung der Begründung um die Aussage, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung ggfs. vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren haben.
- Ergänzung der Begründung sowie Aufnahme eines Hinweises um die Aussage, dass zum Schutz bestehender und zukünftig ggfs. geplanter Versorgungsleitungen in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzeln Gehölze zulässig sind.
- Ergänzung der Begründung um einen Verweis auf die Merkblätter über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Klarstellende Änderung der Bezeichnung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in der Begründung zum Bebauungsplan.
- Ergänzung der Begründung um die Aussage, dass aufgrund von Verkehrslärmüberschreitungen keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbulasträger der Bundesstraße B 214 geltend gemacht werden.
- Eine weitere redaktionelle, klarstellende Ergänzung erfolgte in der Begründung im Hinblick darauf, dass die Wahl des Standortes der geplanten Erweiterung der bestehenden Reithalle den grundsätzlichen Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lingen nicht widerspricht.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander wird der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – Zweckbestimmung: Reithalle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Vorzug gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Ist-Zustandes gegeben. Mit der Schaffung einer solchen Einrichtung in der Ortslage Baccum können die Voraussetzungen seitens der Stadtentwicklung geschaffen werden, am gewählten Standort städtebaulich verträglich die betriebliche Erweiterung eines bestehenden Reiterhofes zu ermöglichen.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an einer Ergänzung bzw. eine Erweiterung des bestehenden Angebotes auf dem Gebiet des Reitsports in der Stadt Lingen bzw. im Ortsteil Baccum.

## 6. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 soll der Eigentümer eines Pferdepensions- und Schulbetriebes, die Errichtung einer neuen Bewegungshalle für Pferde incl. einer Maschinenhalle auf einer Fläche südlich der vorhandenen Halle ermöglicht werden.

Hierfür geeignet sind die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 einbezogenen Flächen, da die vorliegende Erweiterung des Reitbetriebes an einem nutzungsbezogenen, bereits vorgeprägten Standort ausschließlich am Ort der bereits bestehenden Nutzung erfolgt und nicht an einem nicht integrierten Standort im vollständig unbelasteten Außenbereich. Somit erscheint die Standortwahl aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswert. Das vorliegende Vorhaben löst für diesen Betrieb daher auch keine negative städtebauliche Vorbildwirkung in Bezug auf eine Betriebserweiterung im unbelasteten Außenbereich aus. Der gewählte Standort für die betriebliche Erweiterung des bestehenden Reiterhofes und der hierzu notwendige Bebauungsplan Nr. 24 ist damit städtebaulich begründet und alternativlos.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 – Ortsteil Baccum, Baugebiet: „Reithalle westlich der Straße Zur Schöttmer“ der Stadt Lingen (Ems) beigefügt.

Aufgestellt: **Sweco GmbH**, Meppener Straße 104, 49808 Lingen (Ems)

Lingen, den 08.05.2019

gez. Großpietsch  
i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), den 09.05.2019

LS

gez. Schreinemacher  
Schreinemacher  
(Stadtbaurat)