

## Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 36 Bereich westlich der Straße Zur Schöttmer – Ortsteil Baccum

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a 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 der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche südlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Baccum, westlich der Straße Zur Schöttmer.

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1.: 5000 angefertigt worden.



INHALTSÜBERSICHT		Seite
1.	Allgemeines.....	1
2.	Verfahrensablauf.....	1
3.	Ziele der 36. Flächennutzungsplanänderung.....	1
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	4
6.	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

## **1. Allgemeines**

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung 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 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.

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

## **3. Ziele der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit der 36. Flächennutzungsplanänderung soll dem Eigentümer eines Pferdepensions- und Schulbetriebes, die Errichtung einer neuen Bewegungshalle für Pferde mit einer integrierten 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 eines landwirtschaftlichen Weges bereits seit Jahren existierende Reithalle wird von diesem Unternehmen bewirtschaftet. Für die Realisierung dieses Projektes eignet sich vorrangig ein Standort auf einer Fläche südlich der bestehenden Reithalle bzw. südlich des landwirtschaftlichen Weges.

Der für die neue Halle vorgesehene Standort schließt unmittelbar südlich an die bereits bestehende Reithalle an. Im Westen grenzen ein zu dem Betrieb gehörender Longier- bzw. ein Dressurplatz sowie insgesamt ca. 1,8 ha große, ebenfalls zu dem bestehenden Reitbetrieb gehörende, intensiv genutzte Pferdeweidenflächen an die geplante Halle. Auch die für die neue Reithalle vorgesehene Fläche wird derzeit bereits als Pferdeweide genutzt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist somit durch den bestehenden baulichen Bestand und die bestehenden Nutzungen in Bezug auf den Pferdesport bereits eindeutig vorgeprägt. Durch die dem Bestand entsprechende geplante Nutzung wird im Änderungsbereich mit dem eindeutigen Schwerpunkt einer reitsportbezogenen Nutzung keine neue, an diesem Teil der Ortslage Baccum städtebaulich unerwünschte andersartige neue Nutzung implementiert.

Die Errichtung der neuen Reit- und Maschinenhalle an diesem bereits vorhabenbezogen durch den Pferdesport vorgeprägten Standort entspricht der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, gleichartige Nutzungen wenn möglich an einem Standort zu bündeln. Hiermit soll verhindert werden, dass eine geplante Nutzung wie in diesem Fall die beantragte neue Reithalle, die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen an die Umwelt, ihrer nachhaltigen Wirkung auf die Umgebung und ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich errichtet werden kann, separiert an einem nicht bereits vorgeprägten Standort im bislang vollständig un bebauten und unbelasteten Außenbereich errichtet wird, der erheblich negativere Umweltauswirkungen nach sich zieht als ein bereits vorgeprägter Standort und für den sämtliche Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen vollständig neu angelegt werden müssten.

Die Erweiterung des bestehenden Reitsportbetriebes stellt somit für andere, östlich der Innenstadt im Bereich der Ortslage des Ortsteiles Baccum gelegene pferdesportbezogene Betriebe keine negative Vorbildwirkung dar. Zum einen würde sich diese negative Vorbildwirkung lediglich auf einen weiteren pferdesportbezogenen Betrieb auswirken. Damit ergibt sich aus dem Vorhaben für diesen Bereich keine Vielzahl von möglichen Anfragen bzgl. möglicher Betriebserweiterungen sowie auch keine Vorbildwirkung in Bezug auf die Ansiedlung neuer Pferdesport- und Zuchtbetriebe ohne bisherigen Standort in Baccum und damit eine städtebaulich unerwünschte Häufung dieser Art von Betrieben.

Zur Konkretisierung der Darstellungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 24, Ortsteil Baccum, Baugebiet: „Westlich der Straße Zur Schöttmer“ aufgestellt, der den gesamten Teil des Änderungsbereiches umfasst.

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

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung von Bauleitplänen ein Umweltbericht beizufügen.

Bei den Untersuchungen zum Umweltbericht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Maßnahmen als Verminderungsmaßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Ein vorhandener Betrieb wird am Standort erweitert.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erfüllt, da die Flächennutzungsplanung nur die vorbereitende Bauleitplanung umfasst und keine Maßnahmen auslöst. Auch auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden bereits bebaute Flächen in den Geltungsbereich integriert. Es wird eine Intensivgrünlandfläche bebaut und vorhandene Reitsportanlagen / Gebäude erhalten.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Beseitigung von Intensivgrünland auf Eschboden vorbereitet, damit verbunden ist die Beseitigung von Lebensräumen. Hieraus resultiert ein Eingriff.

Auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten, flächengleichen Bebauungsplanes Nr. 24 entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.066 WE nach Osnabrücker Kompensationsmodell. Dieses Kompensationsdefizit wird auf zwei, in der Ortslage Baccum gelegenen Ersatzflächen kompensiert, die sich im Eigentum der Eingriffsverursacher befinden. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahmen auf diesen beiden in Privateigentum verbleibenden Flächen wird mit den Eigentümern der Flächen vertraglich abgesichert. Zusätzlich erfolgt eine erstrangige Sicherung der Ersatzmaßnahmen im Grundbuch.

Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gelegentlich auftretende Geruchsmissionen, 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden zur Ermittlung der Geruchsbelastungen aus den genehmigten Tierbeständen 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 geruchstechnischer Sicht sind somit keine Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 und der 36. Flächennutzungsplanänderung 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 Gewerbelärmbelastigungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund wurde ein schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ausgearbeitet. Bei den Berechnungen zum Gewerbelärm wurden die Geräuschsituationen getrennt für die einzelnen Geschosse der Bauungen durchgeführt. Die Beurteilungen fanden dabei ausschließlich für den Tageszeitraum statt, da kein nächtlicher Betrieb der Reithalle 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 Geräuschimmissionen durch den Gewerbelärm an den umliegenden schützenswerten Häuserfassaden zu erwarten sind. Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen treten keine Überschreitung der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse auf.

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 erforderlich, die Bodenverhältnisse begünstigen nicht die Ausbreitung von Erschütterungen) und durch die spätere Nutzung sind keine erheblichen Erschütterungen zu erwarten, die sich auf das Schutzgut Mensch negativ einwirken. Aufgrund der geplanten/zulässigen Nutzungen entstehen keine relevanten Abgasemissionen durch KFZ-Verkehr und durch den Betrieb von Anlagen. 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. Ebenso treten keine Strahlungen durch den Bau und den Betrieb im Plangebiet auf, da es sich um rein pferdesportliche Nutzungen handelt.

## **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 Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 24 und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Darüber hinaus enthielten weitere eingegangene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden keine Bedenken oder Anregungen gegen die Flächennutzungsplanänderung.

- Private Anregungen wurden im öffentlichen Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgetragen.
- Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund weiterer eingegangener 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 im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Abteilung Archäologie sowie Ergänzung der Begründung um einen Verweis auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24, Ortsteil Baccum, Baugebiet „Reithalle westlich der Straße Zur Schöttmer“ enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.
- 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 um die Aussage, dass zum Schutz bestehender und zukünftig ggfs. geplanter Versorgungsleitungen in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig sind.
- Ergänzung der Begründung zur FNP-Änderung um einen Verweis auf die Merkblätter über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Ergänzung der Begründung um einen Verweis auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24, Ortsteil Baccum, Baugebiet „Reithalle westlich der Straße Zur Schöttmer“ enthaltenen Hinweis bzgl. der Anerkennung der bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen als ortsübliche Vorbelastung.
- Aufnahme eines Hinweises in die Begründung und die Planzeichnung in Bezug auf mögliche Bombardierungseinwirkung.
- Ergänzung der Begründung um die Aussage, dass aufgrund von Verkehrslärmüberschreitungen keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 214 geltend gemacht werden.
- Ergänzung der Begründung um einen Verweis auf die im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24, Ortsteil Baccum, Baugebiet „Reithalle westlich der Straße Zur Schöttmer“ enthält artenschutzbezogene Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Klarstellende Änderung der Benennung der Schutzzone III A in Schutzzone III B und hinsichtlich der Bezeichnung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

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 innerhalb des Geltungsbereiches der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Für die zukünftige bauliche Entwicklung eines Pferdepensions- und Schulbetriebes im Ortsteil Baccum wird die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Reithalle (Rh) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung notwendig.

Hierfür geeignet sind die in den Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung 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 die hierzu notwendige Flächennutzungsplanänderung sind damit städtebaulich begründet und alternativlos. Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 1 BauGB ist der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 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)