79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 202

„Gewerbegebiet Kötterhook“

Bericht der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Stadt Lingen (Ems) – Ortsteil Bramsche

4327

2026

regionalplan & uvp

Auftraggeber
Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14-16
49808 Lingen (Ems)

Auftragnehmer
regionalplan & uvp
planungsbüro peter stelzer GmbH
Dipl. Geogr. Peter Stelzer
Grulandstraße 2
49832 Freren
Tel. 05902 503702-0
E-Mail: info@regionalplan-uvp.de
www.regionalplan-uvp.de

Freren, 29.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2 Vorab- Kontrolle der Gebäudestrukturen am 07.02.2026 2

3 Kick Off am 09.02.2026 8

4 Begehung am 11.02.2026 8

5 Begehung am 18.02.2026 9

6 Begehung am 26.02.2026 11

7 Begehung am 04.03.2026 13

8 Begehung am 05.03.2026 14

9 Begehung am 10.03.2026 15

10 Begehung am 12.03.2026 16

11 Begehung am 21.04.2026 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche 1

Fotoverzeichnis

Foto 1: Blick auf die ehemalige Hofstelle (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 3

Foto 2: altes Wohngebäude (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 3

Foto 3: Wirtschaftsgebäude/ Scheune (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 4

Foto 4: Schuppen entlang der ehemaligen Hofzufahrt (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 4

Foto 5: Schuppen entlang der ehemaligen Hofzufahrt von hinten (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 5
Foto 6: Pferdeunterstand (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 5
Foto 7: altes Rauchschwalbennest (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 6
Foto 8: Rauchschwalbennest (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026) 7
Foto 11: Blick in den Keller des abgerissenen Wirtschaftsgebäudes/ der Scheune (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026) 9
Foto 9: Blick auf die bereits abgerissenen Gebäudestrukturen (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026) 10
Foto 10: Eindruck vom Abbruchgeschehen (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026) 10
Foto 12: abgerissener Wirtschaftsbereich des ehemaligen Wohngebäudes (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026) 11
Foto 13: Blick auf das ehemalige Wohngebäude (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026) 12
Foto 14: Blick auf das Wohnhaus (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026) 12
Foto 15: Die letzten stehenden Wände der Gebäudestrukturen auf der ehemaligen Hofstelle (Quelle: eigene Aufnahme am 04.03.2026) 13
Foto 16: Eindruck vom Abbruchgeschehen (Quelle: eigene Aufnahme am 05.03.2026) 14
Foto 17: gefällte Gehölze entlang der ehemaligen Hofzufahrt (Quelle: eigene Aufnahme am 10.03.2026) 15
Foto 18: Abbruchgeschehen am Wohnhaus (Quelle: eigene Aufnahme am 10.03.2026) 16
Foto 19: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 1 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026) 17
Foto 20: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 2 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026) 17
Foto 21: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 3 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026) 18

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) soll nordwestlich der Ortslage an der Bundesstraße B70 aufgrund der hier gegebenen guten Standortvoraussetzungen durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen und einem Sonstigen Sondergebiet das Angebot zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe vergrößert und die Lebensmittelversorgung im Ortsteil sichergestellt werden.

Zur Umsetzung der Planung ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.



Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) erfolgt unter Berücksichtigung der einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und vor allem § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz, Verbotstatbestände). Demnach ist es verboten wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu töten oder zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören und/ oder erhebliche Störungen während sensibler Zeiten (z. B. Brutzeit) hervorzurufen. Im Rahmen der ÖBB sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um solche Verbotstatbestände zu vermeiden. D.h. die ÖBB dient dazu, eine ökologisch sachgerechte Bauabwicklung zu gewährleiten, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes.

Es ist unabdingbar, dass die betreffenden Gebäudestrukturen vor Aufnahme jeglicher Abrisstätigkeiten durch unsere Mitarbeiter*in vor Ort begutachtet und freigegeben werden.

2 Vorab- Kontrolle der Gebäudestrukturen am 07.02.2026

Am 07.02.2026 erfolgte durch Laura Borg (M.Sc.) und Inge Willenborg (Dipl.-Ing. (FH)) vorab die Kontrolle der vorhandenen Gebäudestrukturen auf der ehemaligen Hofstelle. Ziel der Begehung ist es sicher zu gehen, dass durch den Abriss der Gebäude keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffs-, Störungs- und Lebensstättenschutz) erfüllt werden. Sämtliche Gebäudestrukturen inklusive Keller wurden intensiv auf evtl. anwesende Fledermäuse und auf Hinweise auf eine mögliche Nutzung der Gebäude (Kotspuren, Fraßrückstände) untersucht. In diesem Zuge wurde auch auf weitere Spuren von weiteren gefährdeten oder streng geschützten Tierarten (v.a. europäische Brutvögel) geachtet. Als Hilfsmittel kamen Taschenlampen, Inspektionskameras, Ferngläser, Spiegel, Leiter zum Einsatz.

Der Dachbodenbereich des alten Wohnhauses konnte nicht gänzlich begutachtet werden, da dieser von Frau Borg und Frau Willenborg als einsturzgefährdet eingestuft wurde.

Das noch aktuell bewohnte Wohngebäude wurde noch nicht kontrolliert.

Die folgenden Fotos zeigen die untersuchten Gebäudestrukturen:



Foto 1: Blick auf die ehemalige Hofstelle (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 2: altes Wohngebäude (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 3: Wirtschaftsgebäude/ Scheune (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 4: Schuppen entlang der ehemaligen Hofzufahrt (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 5: Schuppen entlang der ehemaligen Hofzufahrt von hinten (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 6: Pferdeunterstand (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)

Im Zuge der Begehung konnte kein Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden. Auch Hinweise auf eine Quartiernutzung (Kotspuren, Fraßspuren) konnten nicht nachgewiesen werden.

Alte Nester von Brutvögeln konnten allerdings festgestellt werden.



Foto 7: altes Rauchschwalbennest (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)



Foto 8: Rauchschwalbennest (Quelle: eigene Aufnahme am 07.02.2026)

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurde eine Kolonie der Rauchschwalbe an der ehemaligen Hofstelle nachgewiesen. Die heutige Kontrolle bestätigt die Ergebnisse. Auch weitere Vogelnester wie alte Tauben- und Amselnester konnten in und an den Gebäudestrukturen festgestellt werden.

Der Verlust der Niststätten wird innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen. Ein aktueller Besatz kann ausgeschlossen werden.

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Es konnten keine aktuell genutzten Niststätten europäischer Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Auch gibt es keine Hinweise auf eine intensive und/ oder regelmäßige Nutzung als Fledermausquartier. Weitere Hinweise auf regelmäßige Fortpflanzungsstätten von streng geschützten, seltenen und/ oder gefährdeten Arten, die bisher nicht berücksichtigt wurden, konnten nicht erbracht werden.

Nach den Ergebnissen der Kontrolle am 07.02.2026 spricht vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nichts gegen einen zeitnahen Abriss der Gebäudestrukturen.

3 Kick Off am 09.02.2026

Am 09.02.2026 erfolgte das Kick-Off Meeting auf der ehemaligen Hofstelle. Anwesend waren Herr Brink von der Stadt Lingen (Ems), der Projektleiter des Abbruchunternehmen Augustin Erdbau & Abbruch sowie Frau Willenborg von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (Auftragnehmer ÖBB). Bei diesem Gespräch wurde über den Zeitplan der Abbrucharbeiten gesprochen. Die Abbrucharbeiten werden mit der Entnahme der Dachplatten des Wirtschaftsgebäudes/ der Scheune (siehe Foto 3) beginnen.

Die ÖBB übergab der Abbruchfirma eine Kiste mit Verhaltenshinweisen, Handschuhen und Hälterungsbox (Faunarium) sowie Kontaktdaten der ÖBB (Notfallkiste). Es wurde erläutert was zu tun ist, wenn widererwartend Fledermäuse oder andere zu diesem Zeitpunkt nicht mobile Arten (z.B. Amphibien) bei den Abbrucharbeiten gesichtet werden. Umgehend ist die ÖBB zu informieren. Die ÖBB schätzt die Wahrscheinlichkeit, dass Fledermäuse in den Gebäudestrukturen anwesend sind, mit sehr gering ein. Da aber nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden kann, dass doch Tiere in den Gebäuden verharren, wurde die Box überreicht und vereinbart, dass regelmäßig die ÖBB den Baufortschritt begleitet.

4 Begehung am 11.02.2026

Die Abbrucharbeiten sind gestartet. Es erfolgte eine kurze Rücksprache mit der Abbruchfirma. Die noch vorhandenen Gehölze auf dem ehemaligen Hofgelände und am bewohnten Wohnhaus sollen zeitnah entnommen werden. Die ÖBB gibt den Hinweis, dass diese Gehölze erst nach der Kontrolle und Freigabe gefällt werden dürfen. Erste Gehölze wurden kontrolliert.

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse bei den Abbrucharbeiten. Die bereits kontrollierten Gehölze können gefällt werden. Bei der nächsten Begehung sind vorab die weiteren Gehölze zu kontrollieren, damit diese gefällt werden können.

5 Begehung am 18.02.2026

Die noch zu fällende Gehölze wurden begutachtet. Das Wirtschaftsgebäude/ die Scheune sowie die Schuppen entlang der ehemaligen Hofzufahrt sind bereits abgebrochen worden. Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Abbruchgeschehen.



Foto 9: Blick in den Keller des abgerissenen Wirtschaftsgebäudes/ der Scheune (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026)



Foto 10: Blick auf die bereits abgerissenen Gebäudestrukturen (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026)



Foto 11: Eindruck vom Abbruchgeschehen (Quelle: eigene Aufnahme am 18.02.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse.

Da keine Hinweise auf einen Besatz an bzw. in den Gehölzen bestehen, wurde die Freigabe zum Fällen der Gehölze erteilt.

6 Begehung am 26.02.2026

Die Gehölze auf der ehemaligen Hofstelle und am Wohnhaus wurden entfernt. Das Nebengebäude/ Stall und auch der Wirtschaftsbereich des ehemaligen Wohngebäudes wurden abgerissen. Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Abbruchgeschehen.



Foto 12: abgerissener Wirtschaftsbereich des ehemaligen Wohngebäudes (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026)



Foto 13: Blick auf das ehemalige Wohngebäude (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026)



Foto 14: Blick auf das Wohnhaus (Quelle: eigene Aufnahme am 26.02.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse.

7 Begehung am 04.03.2026

Die Bewohner des Wohnhauses sind ausgezogen. Es erfolgte eine Begutachtung aller Gebäudeteile. Der Keller und der Dachboden sind komplett ausgebaut. Hinweise auf einen Fledermausbesatz sind nicht gegeben.

Auf Fotos vom Wohngebäude wird verzichtet, da noch persönliche Dinge der Bewohner vorhanden sind.



Foto 15: Die letzten stehenden Wände der Gebäudestrukturen auf der ehemaligen Hofstelle (Quelle: eigene Aufnahme am 04.03.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Es konnten keine aktuell genutzten Niststätten europäischer Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen am kontrollierten Wohnhaus festgestellt werden. Auch gibt es keine Hinweise auf eine intensive und/ oderregelmäßige Nutzung als Fledermausquartier. Weitere Hinweise auf regelmäßige Fortpflanzungsstätten von streng geschützten, seltenen und/ oder gefährdeten Arten, die bisher nicht berücksichtigt wurden, konnten nicht erbracht werden.

Nach den Ergebnissen der Kontrolle am 04.03.2026 spricht vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nichts gegen einen zeitnahen Abriss des Wohngebäudes.

8 Begehung am 05.03.2026

Die letzten Wände auf dem ehemaligen Hofgelände sind abgebrochen. Mit dem Abbruch des Wohnhauses wird begonnen.



Foto 16: Eindruck vom Abbruchgeschehen (Quelle: eigene Aufnahme am 05.03.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse.

9 Begehung am 10.03.2026

Die letzten kontrollierten Bäume wurden gefällt.



Foto 17: gefällte Gehölze entlang der ehemaligen Hofzufahrt (Quelle: eigene Aufnahme am 10.03.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse.

10 Begehung am 12.03.2026

Die Abbrucharbeiten neigen sich dem Ende. Von der Abbruchfirma wurde die beim Kick-Off Meeting übergebene Notfallkiste zurückgegeben.



Foto 18: Abbruchgeschehen am Wohnhaus (Quelle: eigene Aufnahme am 10.03.2026)

Ergebnis/ Handlungsbedarf:

Keine besonderen Vorkommnisse.

11 Begehung am 21.04.2026

Die Abbrucharbeiten sind beendet. Die folgenden Fotos vermitteln ein Bild vom jetzigen Zustand der Fläche. Die ÖBB – Begleitung der Abbrucharbeiten und Gehölzfällungen ist hiermit beendet.



Foto 19: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 1 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026)



Foto 20: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 2 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026)



Foto 21: Blick von der ehemaligen Hofeinfahrt an der „Hüveder Straße“ Teil 3 (Quelle: eigene Aufnahme am 21.04.2026)

planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2
49832 Freren
Tel.: (05902) 503702-0
Fax: (05902) 503702-33
E-Mail: info@regionalplan-uvp.de
www.regionalplan-uvp.de

i.A. Inge Willenborg

(Dipl. Geogr. Peter Stelzer)

Freren, 29.04.2026