

Stadt Lingen (Ems)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 79

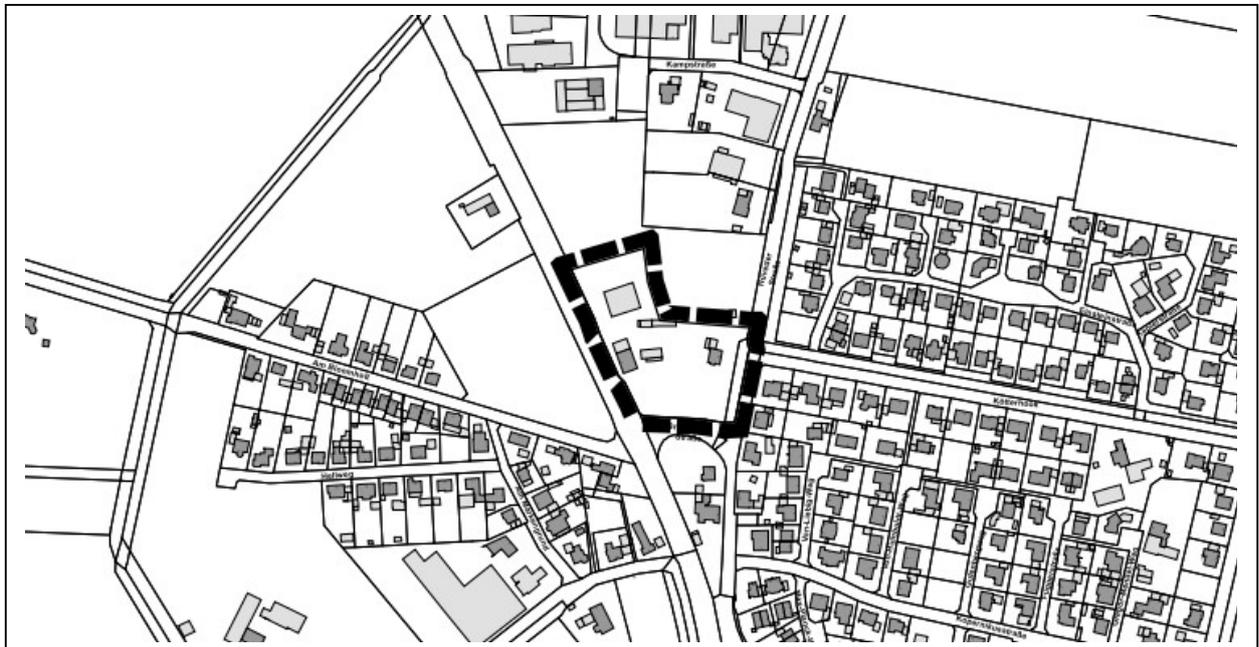
Bereich zwischen B 70 und Straße Kötterhook – Ortsteil Bramsche

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
und zur
frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersichtsplan

Grundlage des Übersichtsplanes: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, 2025



Geltungsbereich:

Die Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche im Ortsteil Bramsche unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 70 im Westen, die Bramscher Straße im Süden und die Hüdeder Straße im Westen.

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1:5.000 angefertigt worden.

Inhaltsübersicht	Seite
1. ALLGEMEINES	3
1.1 Geltungsbereich / Bestand	3
1.2 Natürliche Grundlagen	4
2. PLANUNGSANLASS	5
3. ÜBERGEODNETE PLANUNGEN	6
3.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	7
3.2 Landesraumordnungsprogramm	10
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm	13
4. PLANUNGABSICHTEN	15
4.1 Art der Nutzung	18
4.2 Verkehrliche Erschließung	18
4.3 Ver- und Entsorgung	18
4.4 Grünflächen	22
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
5.1 Belange der Landwirtschaft	22
5.2 Belange des Verkehrs	23
5.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen	24
5.4 Belange des Immissionsschutzes	25
5.4.1 Schallimmissionen Gewerbelärm	25
5.4.2 Schallimmissionen Verkehrslärm	25
5.4.3 Geruchsmissionen Landwirtschaft	26
5.4.4 Lärmmissionen Lebensmittelmarkt	27
5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel	28
6. UMWELTBERICHT	29
7. VERFAHREN / ABWÄGUNG	33
8. VERFAHRENSVERMERKE	34

Als gesonderter Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Auszug aus der Karte WMSTopPlusOpen,, unmaßstäblich.....	3
Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich	12
Abbildung 3: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich.....	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems), unmaßstäblich	16
Abbildung 5: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79, unmaßstäblich.....	17

Im Umfeld des Änderungsbereiches bestehen im Osten und Süden bestehende Wohnbauflächen, im Norden gewerbliche Bauflächen sowie im Westen auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 landwirtschaftliche Flächen.

Der Änderungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche der hier bislang bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Entlang der Hüveder Straße im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Entwässerungsgraben III. Ordnung.

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

Der Ortskern des Ortsteiles Bramsche liegt ca. 630m südlich des Plangebietes.

Die Lingener Innenstadt mit ihren öffentlichen und privaten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 7,3 km Luftlinie nordwestlich des Änderungsbereiches.

Nach den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist innerhalb des Geltungsbereiches der 79. Änderung eine „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Mit der Änderung Nr. 79 soll diese bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ überwiegend in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ umgewandelt werden. Entlang der Bundesstraße B 70 wird im Änderungsbereich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche übernommen.

Angrenzend an den Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden „Gewerbliche Bauflächen (G)“ sowie entlang der Bundesstraße B 70 eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Westen und Süden sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzend an die Flächennutzungsplanänderung „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt. Die im Westen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße B 70 als vorhandene Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des hier in den Änderungsbereich einbezogenen Teilstücks der Hüveder Straße eine im Flächennutzungsplan als Haupttrinkwasserleitung dargestellte Wasserversorgungsleitung.

1.2 Natürliche Grundlagen

Die Fläche des Änderungsbereiches wird als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie als Streuobstwiese genutzt.

Ausgehend von der Bramscher Straße im Süden des Änderungsbereiches verläuft westlich entlang der Hüveder Straße bis in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Zwischen der Hüveder Straße und dem Entwässerungsgraben bestehen zwei orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

Ansonsten bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren orts- und landschaftsbildprägenden Grünelemente.

Bezogen auf die Höhenlage über Meereshöhe (durchschnittlich ca. 31 m über NHN) ist das Plangebiet insgesamt relativ eben, steigt jedoch von Süden nach Norden geringfügig an.

2. PLANUNGSANLASS

Innerhalb des Ortskernes des Ortsteiles Bramsche besteht derzeit an der Mundersumer Straße das einzige Lebensmittelgeschäft in Bramsche. Dieser Standort ist durch die Lage zwischen der Mundersumer Straße, der Grundschule und durch umgebende Bebauungen räumlich stark eingeschränkt und schwer erweiterbar. Auch ist die dort vorzufindende beengte Parkplatzsituation nicht zufriedenstellend.

Der bestehende Lebensmittelmarkt selbst ist aufgrund der beengten Raumverhältnisse, der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit und der zwischenzeitlich veralteten technischen Gebäudeausrüstung nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund dieser Probleme am bestehenden Standort soll der Lebensmittelmarkt aus dem räumlich und baulich beengten Innerortsbereich auf einen gut erreichbaren und ausreichend großen Standort außerhalb des unmittelbaren Ortskernbereiches verlagert werden.

Mit dieser Standortverlagerung wird unter anderem das Ziel verfolgt, die Nahversorgung im Ortsteil Bramsche zukunftsfähig zu sichern. Die Nahversorgung für den Ortsteil wird damit auch zukünftig modern und angemessen sichergestellt.

Nach der Prüfung verschiedener Standortvarianten wurde innerhalb des Ortsteiles Bramsche eine bislang als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche am nördlichen Ortseingang unmittelbar an der Bundesstraße B 70 nördlich der Bramscher Straße und westlich der Hüveder Straße als hierfür am geeignetsten angesehen. Die Stadt ist bereits Eigentümerin dieser Flächen.

Innerhalb des Ortsteiles Bramsche erfolgte insbesondere im nördlichen Bereich der Ortslage in den letzten Jahren die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete. Aus der Lage des neuen Lebensmittelmarktes ebenfalls im Bereich der nördlichen Ortslage resultiert daher eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner und Beschäftigten innerhalb dieser neuen Baugebiete. Darüber hinaus ist der geplante Standort des Marktes aufgrund der unmittelbaren Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Bundesstraße B 70 auch für die die Bundesstraße nutzenden potentiellen Kunden direkt und schnell zu erreichen.

Darüber hinaus ist in der Stadt Lingen (Ems), mit ihren zugewiesenen Funktionen als regionales Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik. Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Lingen (Ems) erfordert daher die Bereitstellung weiterer entsprechender Flächen.

Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Stadt bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft wenn möglich zu erweitern und zu sichern. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe auszuweisen.

Für die Stadt Lingen (Ems) bedeutet die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bzw. die Förderung von Entfaltungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen aber auch eine Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtteile.

Derzeit besteht innerhalb der Stadt Lingen (Ems) eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in verkehrsgünstiger Lage. Insbesondere im Ortsteil Bramsche besteht aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 70 eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und somit der Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Ortsteil Bramsche. Mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll das Angebot an Arbeitsplätzen im Ortsteil vergrößert und gesichert werden. Vor diesem Hintergrund erweitert die Stadt Lingen (Ems) im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung das auf der Fläche planungsrechtlich bereits bestehende Gewerbegebiet geringfügig.

Eine Begründung für die Standortwahl der gewerblichen Baufläche auf der Fläche des Änderungsbereiches, wodurch die bereits bestehende, nördlich angrenzende gewerbliche Flächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan geringfügig erweitert wird, erfolgte bereits mit der Aufstellung des auf der Fläche bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche von 1975.

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 sowie der parallel in Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ der Stadt Lingen (Ems), sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung bestehender gewerblicher Flächen auf einer hierfür geeigneten Fläche geschaffen werden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Flächennutzungsplan) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Umsetzung und Ausführung dieser überörtlichen Ziele geschieht über die Bauleitplanung, die somit Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts auf bundes-, landes- und regionalplanerischer Ebene ist.

3.1. Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundesverordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die neue Verordnung hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den der planerischen Anforderungen aus den Zielen des BRPHV wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) erarbeitet und sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

• Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Der Bereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km zu dem gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ems (100-jährliches Hochwasser - HQ100), so dass etwaige baubedingte Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich in einer Entfernung von ebenfalls ca. 2,5 km zu einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (Extremhochwasser - HQextrem). Daher sind spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem Extremhochwasser nicht erforderlich.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das dem Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer, der Pölinggraben (Gewässer II. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 235 m nördlich des Plangebietes. Ein weiteres Oberflächengewässer, der Dallgraben (Gewässer II. Ordnung) verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes. Zu diesem verläuft entlang der Straße Kötterhook der im Plangebiet bestehende Entwässerungsgraben.

Bei Starkregen ist kann es sein, dass aus dem Norden vom Baccumer Rücken oberflächlich Wasser insbesondere über die Bundesstraße B 70 in die Ortslage Bramsche läuft. Ein Teil wird zwar über den genannten Pölinggraben abgefangen, jedoch ist auch insbesondere im Änderungsbereich noch mit Überflutungen zu rechnen. Von diesen Überflutungen wäre damit auch insbesondere der im Änderungsbereich vorgesehene Lebensmittelmarkt betroffen. Um Überflutungen im Bereich des Lebensmittelmarktes zukünftig zu vermeiden, wäre eine Aufhöhung des Gebietes sinnvoll. Ob diese Aufhöhung umsetzbar ist und in welchem Umfang diese erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen des Bebauungsplanes Nr. 202 festgelegt werden.

• **Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)**

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG)

„In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten....“

Gemäß § 3 Nr. 13 WHG handelt es sich bei einem Einzugsgebiet um ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft entlang der Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben III. Ordnung, der ausgehend von dem Plangebiet entlang der Straße Kötterhook in Richtung Osten zu dem Dallgraben verläuft.

Über diesen Graben werden die angrenzenden Straßen (Bramscher Straße, Hüveder Straße, Kötterhook), der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie die beidseitig der Straße Kötterhook bestehenden Wohngrundstücke in Richtung Osten zum Dallgraben entwässert. Da der Graben kein Profilwechsel aufweist und auch und auch keine weiteren Zuflüsse vorhanden sind, kann ausgeschlossen werden, dass im aktuellen Zustand Überflutungen resultierend aus dem Graben im Änderungsbereich auftreten können.

Da mutmaßlich eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich nicht möglich sein wird, erfolgt im Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 eine Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Entwässerungsgraben. Somit werden auch bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes keine Überlastungen des Grabens und damit auch keine Überflutungen im Plangebiet resultierend aus dem Graben zu erwarten sein.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

„In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

- 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
- 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.....“*

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 2.500 m entfernt vom nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet der Ems nach § 76 WHG und damit weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

• Schutz vor Meeresüberflutungen

Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen

„Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.“

Die Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Die Stadt Lingen (Ems) liegt ca. 110 km Luftlinie von der Nordsee entfernt. Der Änderungsbereich selbst liegt auf einer Höhe von 31 m üNN. Auch im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels wird nach derzeitigen Erkenntnissen (vgl. z.B. Aussagen des Umwelt Bundesamtes zu den zu erwartenden Klimaveränderungen bis 2100 auf der Internetseite <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/zu-erwartende-klimaaenderungen-bis-2100>) davon ausgegangen, dass das Plangebiet bzw. die Stadt Lingen (Ems) in diesem Jahrhundert deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen liegt.

Die Grundsätze der BRPHV wurden im Rahmen der Bauleitplanung damit berücksichtigt.

3.2 Landesraumordnungsprogramm

Nach den bundes- und landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der periodische Grundbedarf (in den Grundzentren), der episodische mittlere Bedarf (in den Mittelzentren) oder der episodische gehobene Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion eingeordnet. Das LROP sieht bezüglich „Wohn- und Arbeitsstätten“ folgende Punkte vor:

- In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden.

- Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.
- Die Teilräume außerhalb der Metropolregionen sollen als leistungsfähige Wirtschafts-, Innovations- und Technologiestandorte gestärkt werden.
- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) sollen zum einen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und hier insbesondere die Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen des Landes in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Hierbei beschreibt die Daseinsvorsorge die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung der für ein menschliches Dasein als notwendig erachteten Güter und Dienstleistungen – die allgemeine tägliche Grundversorgung.

Hierzu zählt als Teil der Lebensverwaltung die Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen für die Allgemeinheit, u.a. auch infrastrukturelle Einrichtungen wie diese zur Lebensmittelversorgung.

Zum anderen kommt die Stadt Lingen (Ems) mit der Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche auch ihren Entwicklungsaufgaben nach, die von Seiten der Landes- und Regionalplanung an die Stadt gestellt werden.

Mit der Darstellung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche für eines neuen Standortes des örtlichen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes sowie der Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Norden der Ortslage des Ortsteiles Bramsche an der Bundesstraße B 70 im südlichen Anschluss an ein planungsrechtlich bereits bestehendes Gewerbegebiet im Zuge des parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ orientiert sich die Stadt somit an den landesplanerischen Vorgaben.

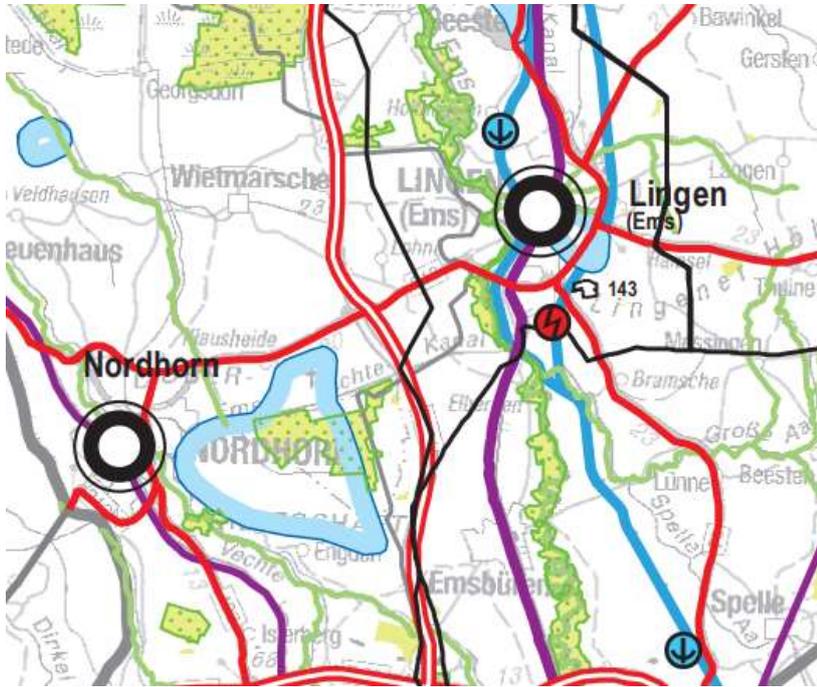


Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich

Mittlerweile hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben.

Das Änderungsverfahren hat im November 2019 mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten begonnen. Die Änderungsverordnung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten.

Gegenüber dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 ergeben sich aus der Änderungsverordnung keine weiteren, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffenden Festlegungen.

Mit der Aufstellung der 79 Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 wird eine Fläche für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden neue Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Maßgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017), die Angebote der Daseinsvorsorge (hier: Lebensmittelversorgung) in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen und die Entwicklung der ländlichen Regionen zu fördern, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Die Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entsprechen damit der Maßgabe des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017),

Die vorgesehenen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und die geplanten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 entsprechen somit den landesplanerischen Vorgaben.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Basierend auf dem Landesraumordnungsprogramm wird nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet.

Zum zentralen Siedlungsgebiet der Städte und Gemeinden gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Stadt Lingen (Ems) ist nach dem RROP 2010 für den Landkreis Emsland als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Mittelzentren haben u. a. „die Versorgung der Bevölkerung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich zu sichern. Darüber hinaus sind Mittelzentren verkehrlich ausreichend an die nächstgelegenen Oberzentren anzubinden.

Das am 31.05.2011 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland legt fest, dass die Daseins- und Versorgungsfunktionen in allen Teilräumen des Landkreises für alle Bevölkerungsgruppen dauerhaft sowie in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern sind.

Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung gilt für Mittelzentren u.a. die konkretisierte Zielsetzung, dass an diesen Standorten die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen ist.

Neben den allgemeinen Aufgaben als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen wurde der Stadt Lingen (Ems) gemäß den Zielen der Regionalplanung u.a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Daher soll nach dem am 31.05.2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) soll der Landkreis Emsland mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Kleinen und mittleren Unternehmen soll hierzu ein geeignetes Umfeld insbesondere für Innovationen und Beschäftigung geboten werden. In allen Teilräumen des Landes soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Erschließung von Standortpotentialen ausgeschöpft werden.

In der beschreibenden Darstellung zum RROP wurden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Landkreises u. a. wie folgt formuliert:

“Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe haben der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Wiedernutzung brachgefallener Standorte und Nachverdichtung (Innenentwicklung) hinzuwirken.“

Die Festlegung der Zentralen Orte als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten verfolgt das Ziel, dass die Bevölkerung mit geringem Zeit- und Wegeaufwand Wohn- und Arbeitsstätten erreichen kann. Neben der Konzentration der gewerblichen Entwicklung sollen gemäß RROP 2010 auch in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung Gewerbeflächen bereitgestellt werden.

Diese Zielsetzungen aus der Raumordnung erfordern zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung, auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung, im Rahmen der Bauleitplanung die Bereitstellung von Bauland für Wohn-, Gewerbe- und Freizeit Zwecke in erforderlichem Maße.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden daher geeignete Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote ergriffen. Dazu gehören u. a. die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe, zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes sowie zur Erweiterung am Standort zu schaffen.

Mit der Aufstellung der 79 Änderung des Flächennutzungsplanes und das parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 wird eine neue Fläche für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) planungsrechtlich gesichert. Die Flächennutzungsplanänderung und der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entsprechen damit der Maßgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Emsland, die Angebote der Daseins- und Versorgungsfunktionen (hier: Lebensmittel) in allen Teilräumen des Landkreises für alle Bevölkerungsgruppen dauerhaft sowie in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität sicherzustellen.

Zusätzlich werden mit der Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 neue gewerbliche Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Lingen (Ems) und insbesondere des Ortsteiles Bramsche planungsrechtlich gesichert. Die Ergänzung bereits an der Bundesstraße 70 bestehender und planungsrechtlich abgesicherter gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aufstellung beider Bauleitpläne entspricht der Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen.

Somit orientiert sich die Stadt mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2010) ist der Änderungsbereich vollständig als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen für den unmittelbaren Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung sind im RROP nicht getroffen (Abbildung 3).

Die westlich entlang des Änderungsbereiches verlaufende Bundesstraße B 70 ist im RROP als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

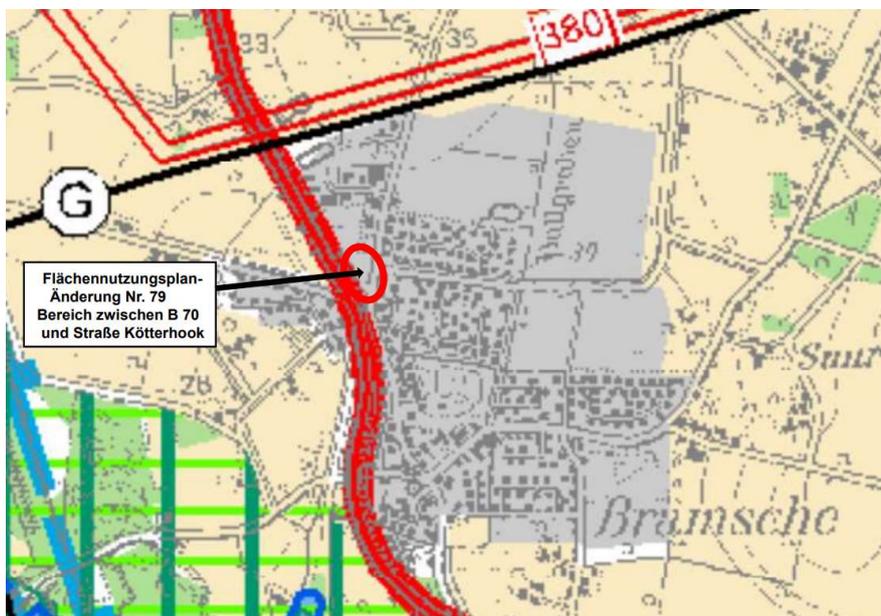


Abbildung 3: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich

4. PLANUNGSABSICHTEN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) stellt die für den neuen Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche und die zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen als „Gemischte Baufläche (M)“ dar (Abbildung 4).

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße B 70 ist im Flächennutzungsplan als vorhandene Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des hier in den Geltungsbereich einbezogenen Teilstücks der Hüveder Straße eine im Flächennutzungsplan als Haupttrinkwasserleitung dargestellte Wasserversorgungsleitung.

Angrenzend an den Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden „Gewerbliche Bauflächen (G)“ sowie entlang der Bundesstraße B 70 eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Westen und Süden sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzend an die Flächennutzungsplanänderung „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt. Die im Westen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

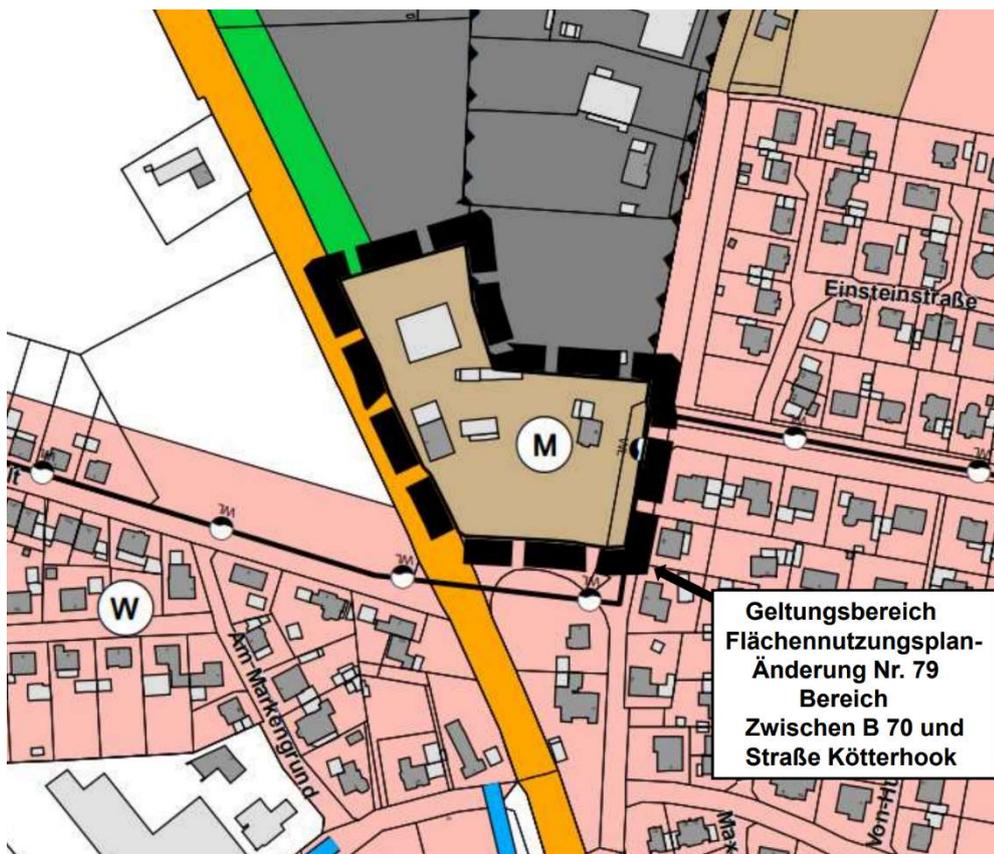
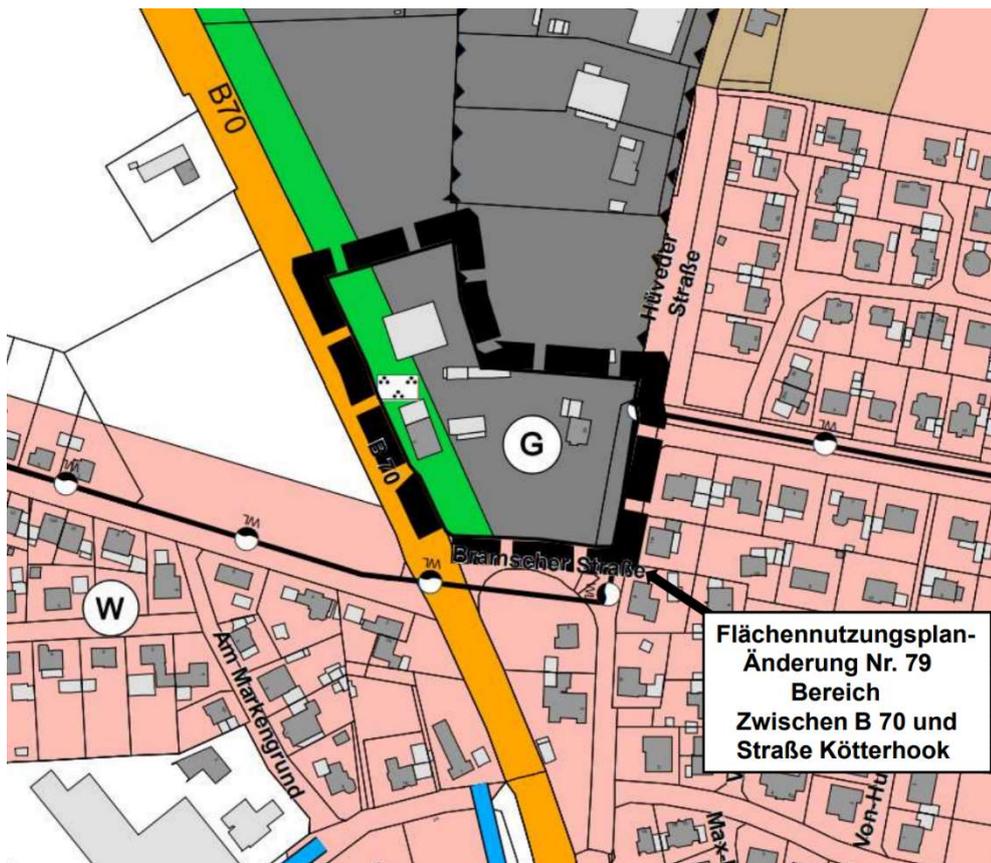


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems), unmaßstäblich

Der Realisierung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes incl. der erforderlichen dazugehörigen Außenanlagen sowie der aktuell geplanten Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches steht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) entgegen. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig.

Im Rahmen der 79. Flächennutzungsplanänderung wird daher die im Geltungsbereich der Änderung bislang bestehende bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ im Flächennutzungsplan aufgegeben und in eine „Gewerbliche Baufläche (M)“ umgewandelt (s. Abbildung 5). Entlang der Bundesstraße B 70 wird im Änderungsbereich die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche übernommen.

Der Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 10.446 m².



**Abbildung 5: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
unmaßstäblich**

Zur Konkretisierung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“. Der Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202.

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend den o.g. Planungszielen und den Zielsetzungen der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich vollständig als „Gewerbliche Baufläche (G)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, um das Plangebiet insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Hiermit soll auch planungsrechtlich sichergestellt werden, dass sich der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“, in dessen vollständigen Geltungsbereich „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt werden, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im überwiegenden Teil der 79. Flächennutzungsplanänderung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² vorgesehen. Diese Verkaufsflächengröße wäre auch innerhalb einer „Gemischten Baufläche (M)“ und einer darauf basierenden „Mischgebietsfläche (MI)“ im Bebauungsplan zulässig. Da jedoch auf ca. 1/3 der Fläche der Flächennutzungsplanänderung auch reguläre gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, wäre es städtebaulich nicht sinnvoll, ausschließlich für die Fläche des Lebensmittelmarktes eine „Gemischte Baufläche (M)“ im Flächennutzungsplan zu belassen. Darüber hinaus ist es klares Ziel des Bebauungsplanes, auf der betreffenden Fläche einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich umzusetzen. Dieses Ziel wird im Bebauungsplan auch verbal und mit den Festsetzungen klar angestrebt. Da es sich jedoch um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, könnten im Falle der Nicht-Umsetzung des Lebensmittelmarktes auch reguläre gewerbliche Nutzungen auf dieser Fläche entstehen. Auch aus diesem Grund ist es städtebaulich sinnvoll, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung auch die für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche als „Gewerbliche Baufläche (G)“ darzustellen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich über die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Hüveder Straße.

4.3 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches ist durch den „Wasserbeschaffungsverband Lingener Land“ gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße, und Bundesstraße B 70.

Somit kann der Anschluss des im Änderungsbereich entstehenden Grundstückes für den Lebensmittelmarktes und der geplanten gewerblichen Bauflächen problemlos erfolgen.

• **Strom / Gas / Telefon**

Die Versorgung des Änderungsbereiches und damit sowohl des geplanten Lebensmittelmarktes als auch der geplanten gewerblichen Bauflächen mit Elektrizität und ist über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Bramscher Straße bestehenden Strom- und Gasnetze und durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

Darüber hinaus ist der fernmeldetechnische Anschluss sowohl des Gebäudes des Lebensmittelmarktes als auch der geplanten gewerblichen Bauflächen an das Netz problemlos möglich.

Für die rechtzeitige Koordinierung der erforderlichen Baumaßnahmen der einzelnen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Anbaus dem entsprechenden Versorgungsträger so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

• **Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser aus dem Änderungsbereich wird über einen Leitungsanschluss der in der angrenzenden Hüveder Straße bestehenden betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserleitung zugeführt. Von hier aus gelangt das Schmutzwasser über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lingen. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Änderungsbereich hinausgeleitet und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

• **Oberflächenentwässerung**

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend ist es grundsätzliches Ziel, das innerhalb des Änderungsbereiches auf den versiegelten und befestigten Flächen des neuen Lebensmittelmarktes und der geplanten gewerblichen Bauflächen anfallende Regenwasser zu versickern.

Gemäß vorläufiger Aussage der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) dürfte eine Versickerung im Änderungsbereich aufgrund der in Bramsche bestehenden undurchlässigen Böden mutmaßlich schwierig sein. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln, wird jedoch im weiteren Verfahren ein dementsprechendes geotechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der Boden im Änderungsbereich mittels Sondierungsbohrungen untersucht werden.

Sollte die Versickerung möglich sein, wird diese in dem im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzt werden. Die Art der Versickerung wird auf der Grundlage der Bodenuntersuchung festgelegt werden.

Die Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser bedarf einer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte eine Versickerung innerhalb der Plangebietsfläche nicht möglich sein, wird gemäß einer ersten Einschätzung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) das auf der gesamten Fläche des Änderungsbereiches in den im Südosten des Änderungsbereiches bestehenden Entwässerungsgraben III. Ordnung eingeleitet werden. Dieser Entwässerungsgraben verläuft mittels einer Verrohrung in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße unter der Hüveder Straße hindurch und von da aus nördlich entlang der Straße Kötterhook bis zu dem ca. 400 m östlich des Änderungsbereiches in südliche Richtung verlaufenden Gewässer II. Ordnung, dem Dallgraben.

Somit erfolgt die Ableitung des im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwassers letztendlich in den als Gewässer II. Ordnung eingestufteten Dallgraben. Eine Ertüchtigung des Grabens selbst ist für die geplante Einleitung des Oberflächenwassers nicht erforderlich. Um eine Überlastung des Grabens im Falle starker Regenereignisse zu vermeiden, ist das anfallende Regenwasser im Plangebiet vor der Einleitung in den Graben durch eine entsprechende Rückhaltemaßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens (RRB) zurückzuhalten. Die Größe des Regenrückhaltebeckens wird nach einer ersten Einschätzung der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) ca. 10% der Größe des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 (ca. 3.200 m²) betragen müssen. Aufgrund der gegebenen topografischen Verhältnisse und der erforderlichen Nähe zu dem Entwässerungsgraben wird das Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des dieses Bebauungsplanes errichtet werden. Der genaue Standort und die Ausformung des Regenrückhaltebeckens wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) festgelegt werden.

Im dem Bebauungsplan wird das erforderliche Regenrückhaltebecken voraussichtlich als „Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses: Zweckbestimmung R, Regenrückhaltebecken“ festgesetzt werden.

Sollte der Entwässerungsgraben trotz einer möglicherweise erforderlichen Verbreiterung der Hüveder Straße in der bestehenden unverrohrten Form erhalten bleiben, wird dieser bis auf die erforderliche Verrohrung im Bereich der Überquerung durch die Planstraße ebenfalls als „Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses: Zweckbestimmung E, Entwässerungsgraben“ festgesetzt werden.

• **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

• **Brandschutz**

Für die geplante Bebauung ist der Brandschutz in Abstimmung mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland sicherzustellen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches sind die einschlägigen Bestimmungen der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO- NBauO) zu beachten.

An den im Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Wasserleitungen in der Hüveder Straße und der Bramscher Straße bestehen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet zwei Hydranten.

Voraussichtlich wird für den Änderungsbereich bzgl. der Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 1.600l/min (96m³/h) für mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen sein.

Darüber hinaus darf Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Bereits durch die genannten bestehenden Hydranten im Umfeld des Änderungsbereich ist sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes gemäß des genannten Abstandserfordernisses kein Gebäude weiter als 150m m von mindestens einem der genannten bestehenden Hydranten entfernt ist.

Ob im Zuge der Verlegung der Wasserleitung in die im Änderungsbereich vorgesehene Planstraße mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Wasserleitung die Errichtung eines weiteren zusätzlichen Hydranten im Änderungsbereich erfolgt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden. Gleiches gilt für die Festlegung des Standortes für diesen möglicherweise erforderlichen zusätzlichen Hydranten.

Über die im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden Wasserleitungen und die in der im Änderungsbereich vorgesehene Planstraße neu zu verlegende Wasserleitung mit dem an diese angeschlossenen Hydranten kann der im Änderungsbereich erforderlichen Löschwasserbedarf bereitgestellt werden.

Im Bedarfsfall können die bestehenden und die im Plangebiet ggfs. neu anzulegenden Hydranten von der zuständigen Feuerwehr unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW“ genutzt werden. Hierbei muss die Trinkwasserversorgung jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Zusätzlich zu den Hydranten ist eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Diesbezüglich besteht im Bereich der nördlich des Änderungsbereiches liegenden platzartigen Erweiterung der Kampstraße in einer Entfernung von ca. 140 m zum Änderungsbereich ein Löschwasserbrunnen. Ob zur vollständigen Sicherstellung einer vom Trinkwassernetz unabhängigen Löschwasserversorgung im Änderungsbereich ein weiterer Löschwasserbrunnen angelegt werden wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt. Ebenso wird der Standort des ggfs. neunten Löschwasserbrunnens im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt werden.

Ggfs. kann auch das geplante Regenrückhaltebecken als Löschwasserreservoir genutzt werden. Hiermit verbunden wäre jedoch eine Vergrößerung der Fläche des Regenrückhaltebeckens. Außerdem kann für Zeiten großer Trockenheit eine dauerhafte Wasserführung des Beckens jedoch nicht garantiert werden, so dass zu diesen Zeiten ggfs. in dieser Flächen kein Wasser zur Löschwassernutzung zur Verfügung steht.

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass der Brandschutz für die innerhalb des Geltungsbereiches der 79. Flächennutzungsplanänderung geplanten Gebäude (Gebäude Lebensmittelmarkt und Gewerbegebäude) gewährleistet ist.

4.4 Grünflächen

Entlang der Bundesstraße B 70 wird ist im Änderungsbereich die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche übernommen. Diese wird voraussichtlich die in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nachrichtlich übernommene Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70 beinhalten.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Belange der Landwirtschaft

Da der Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen eine Teilfläche einer bislang bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen und Grünlandflächen sowie eine Streuobstwiese umfasst, werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Überplanung der Fläche nicht in ihrem Umfang verringert, so durch die Überplanung der Fläche das landwirtschaftliche Ertragspotential nicht verringert wird. Zudem hat der ehemalige Eigentümer der 27.707 m² großen Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle, von der der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Teilfläche einnimmt, durch die Veräußerung an die Stadt Lingen (Ems) bereits seinen Verzicht auf die betriebliche Notwendigkeit der Bewirtschaftung der Grünlandflächen der Hofstelle erklärt.

Dass die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nicht unzumutbar berührt werden, begründet sich auch aus den Festlegungen der übergeordnete Planungsebene.

So ist für die Fläche der 79. Flächennutzungsplanänderung, die Teile der ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle beinhaltet, bereits im Regionalen Raumordnungsplan RROP 2010 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Auch durch die Darstellung im Änderungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche (M)“ ist für diesen Teil der Hoffläche bereits eine zukünftig andere bauliche Nutzung als die landwirtschaftliche vorgesehen.

Aufgrund dieser bereits auf der übergeordneten Planungsebenen der RROP und der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgten Festlegung, die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist im Rahmen der Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Bodenschutzklausel sowie der Umsetzungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

Sonstige Ackerflächen werden aufgrund der Tatsache, dass die Fläche des Änderungsbereiches an drei Seiten an öffentliche Straßenflächen umgeben ist, nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Realisierung der mit dieser Planung vorgesehenen Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes und der geplanten Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ ist nicht von einer Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen (Hüveder Straße, Straße Kötterhook, Bramscher Straße, Bundesstraße B 70) auszugehen.

5.2 Belange des Verkehrs

Aus der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes in Bramsche und der geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten innerhalb des Änderungsbereiches resultiert grundsätzlich keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Bramsche. Auch sind zunächst keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

Jedoch resultiert insbesondere durch mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen Kunden- und Anlieferungsverkehr, der über die an die Hüveder Straße angeschlossene vorgesehene Planstraße zu dem Markt fahren bzw. von diesem wieder wegfahren wird, eine voraussichtlich nicht zu vernachlässigende Zunahme des Kfz-Verkehrs insbesondere auf der Hüveder Straße. Dieser zusätzliche Verkehr wird dann aus den angrenzenden Straßen Kötterhook und Bramscher Straße heraus die Hüveder Straße in Richtung der Planstraße fahren bzw. sich ausgehend von der Hüveder Straße in die angrenzenden Straßen Kötterhook und Bramsche Straße verteilen. Auch aus den über die Planstraße angebotenen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches resultiert letztendlich eine wenn auch geringe Zunahme des Gewerbeverkehrs auf der Hüveder Straße.

Die östlich entlang des Änderungsbereiches verlaufende Hüveder Straße ist derzeit ausgehend von der Bramscher Straße im Süden in ihrem Verlauf nach Norden lediglich in einer Breite von ca. 5 m ausgebaut. Im weiteren Verfahren wird durch gutachterliche Untersuchungen geklärt werden, ob diese Ausbaubreite unter Berücksichtigung des sich aus dem Markt und den zusätzlichen gewerblichen Grundstücken resultierenden Kfz-Verkehrs und der im weiteren Verlauf der Hüveder Straße nach Norden bestehenden Gewerbegrundstücke ausreichend ist. Um einen ggfs. erforderlichen bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße über den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung ins Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ sicherstellen zu können, ist der diesen Bebauungsplan betreffende Abschnitt der Straßenfläche der Hüveder Straße in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 202 mit einbezogen.

Da entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches die Bundesstraße B 70 verläuft, wird in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für diesen Bundesstraßenabschnitt eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich übernommen werden. Dieser von jeglicher Bebauung freizuhaltende Geländestreifen ist daher im Änderungsbereich analog zu den nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

5.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen

In vielen Städten existieren Industriebetriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. Um schwere Unfallfolgen zu verhindern, müssen angemessene Sicherheitsabstände zu schutzwürdigen Nutzungen (hier: Lebensmittelmarkt und gewerbliche Nutzungen) eingehalten werden. Im weiteren Bereich des Änderungsbereich bestehen in Entfernungen ca. 3.000m nordwestlich des Änderungsbereiches die dem Plangebiet nächstgelegenen Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen ist bei der Bauleitplanung im Rahmen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. § 50 Satz 1 BImSchG macht keine Vorgaben, was konkret unter angemessenen Abständen (i.S. des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie) zu verstehen ist.

Die KAS-18 (Leitfaden mit Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG) beinhaltet Abstandsempfehlungen, welche einen Anhalt dafür bieten, ob durch ein weiteres Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG gefährdet sein kann. Die Abstandsempfehlungen sind in diesem Sinne als „Achtungsabstände“ zu verstehen (s. Punkt 3.2 des Leitfadens).

Werden die Achtungsabstände im Einzelfall unterschritten, ist ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches systematisch zu beurteilen, welcher Abstand im konkreten Planungsfall angemessen ist.

Dabei werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt.

Die angemessenen Achtungsabstände gem. KAS-18 hängen ab von den jeweils im Betrieb verwendeten Gefahrenstoffen.

Da der Änderungsbereich in einer Entfernung von ca. 3.000m zu dem am nächsten gelegenen Störfallbetrieb liegt, wird der Achtungs- und Sicherheitsabstand zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen im Änderungsbereich und dem nächstgelegenen Störfallbetrieb sicher eingehalten.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

5.4.1 Schallimmissionen Gewerbelärm

Von den im Änderungsbereich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, reguläre gewerblich genutzte Flächen) gehen Lärmemissionen aus, die insbesondere die im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden Wohnnutzungen auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden östlichen Seite der Hüveder Straße und der Bramscher Straße betreffen können.

Die von den geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen sind daher im Rahmen der 79. Flächennutzungsplanänderung und des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ derart zu begrenzen, dass für diese im innerhalb der bebauten Ortslage von Bramsche liegenden Wohnnutzungen keine unzumutbaren Lärmimmissionen auftreten. Hierzu werden für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Schutz der umgebenden Wohnnutzungen entsprechende Lärmemissionskontingente (LEK) festzulegen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nur mit der Festsetzung dieser Emissionskontingente (LEK) im Bebauungsplan auf den einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für die im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes bestehenden Wohnnutzungen nicht überschritten werden.

5.4.2 Schallimmissionen Verkehrslärm

Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 70 an. Von dieser Straße könnten die geplante gewerbliche Nutzung (Lebensmittelmarkt und gewerbliche Nutzungen) belastende Schallemissionen ausgehen.

Bei Verkehrslärmeinwirkungen sind im Sinne der Lärmvorsorge in der Bauleitplanung für gewerbliche Bauflächen grundsätzlich die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – anzustreben:

Gewerbegebiet: (GE)

- Tageswert: 65 dB (A)
- Nachtwert 55 dB (A)

Die von der Bundesstraße B 70 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden im Auftrage der Stadt Lingen (Ems) im weiteren Verfahren zur Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 auf der Grundlage des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straßen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches im Rahmen eines schalltechnischen Berichtes quantifiziert werden.

Basierend auf diesem schalltechnischen Bericht werden dann in den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 ggfs. passive, an den zu errichtenden Gewerbegebäuden umzusetzende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

5.4.3 Geruchsmissionen Landwirtschaft

In Bezug auf mögliche, auf den Änderungsbereich einwirkende landwirtschaftliche Geruchsmissionen ist folgende landwirtschaftliche Hofstelle in der Umgebung des Plangebietes relevant.

- westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 in einer Entfernung von ca. 440m zum Plangebiet.

Die von dieser landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Geruchsemissionen und die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches (Lebensmittelmarktes und reguläre gewerbliche Bauflächen) werden im weiteren Verfahren gutachterlich bewertet werden.

Für die gutachterliche Bewertung werden die Immissionsrichtwerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen. Die Immissionsrichtwerte sind nach den Gebietstypen der BauNVO gegliedert. Für Gewerbe- und Industriegebiete liegt dieser Immissionsrichtwert bei maximal 15% der Jahresstunden. Da der gesamte Änderungsbereich incl. der Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt werden wird, wird dieser Immissionsrichtwert für Gewerbe- und Industriegebiete als maßgeblicher Immissionsrichtwert zugrunde gelegt werden.

Im Westen des Änderungsbereiches auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 bestehen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, bedingt durch Staub- oder Geruchsentwicklung, im Plangebiet nicht auszuschließen.

Diese möglichen Immissionen sind jedoch gering und den Bereich dieser ländlich-dörflichen Umgebung, wie sie der hier behandelte Standort aufweist, als normal und zumutbar hinzunehmen. Sie werden daher als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202 wird einen entsprechenden Hinweis erhalten.

Da sich eine mögliche Gülledüngung auf nur wenige Tage im Jahr erstrecken wird, ist in Abwägung zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung der Stadt Lingen (Ems) und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar, bei der Gülledüngung bestimmte Vorkehrungen, die eventuell auftretende Beeinträchtigungen abmildern könnten, einzuhalten. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass den zukünftigen Gewerbetreibenden die Qualitäten und Mängel des ländlichen Standortes bekannt sind und dass sie Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden. Ein verträgliches Miteinander der Nutzungen Gewerbe und Landwirtschaft scheint deshalb bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

5.4.4 Lärmemissionen Lebensmittelmarkt

Von der Nutzung des Lebensmittelmarktes insbesondere resultierend aus dem Verkehr auf dem Parkplatz, dem Anlieferverkehr und möglicherweise erforderlichen technischen Aggregaten könnten Lärmemissionen ausgehen. Diese Lärmemissionen könnten die im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden östlichen Seite der Hüveder Straße und der Bramscher Straße betreffen.

Die von der geplanten Nutzung des Lebensmittelmarktes ausgehenden Lärmemissionen sind daher im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ durch entsprechende Maßnahmen derart zu begrenzen, dass für die innerhalb der bebauten Ortslage von Bramsche liegenden schützenswerten Wohnnutzungen östlich entlang der Hüveder Straße keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Diese von der Nutzung des Lebensmittelmarktes ausgehenden Lärmemissionen und die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 gutachterlich bewertet werden.

5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel

• Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Gemäß einer ersten Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) könnten in einem kleinen Teilbereich im Norden der Fläche des Änderungsbereiches schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes bestehen. Aufgrund dessen könnte für diese Fläche eine Prospektion zur Ermittlung evtl. bestehender archäologischer Baudenkmale erforderlich werden.

Die Notwendigkeit dieser Prospektion und deren ggfs. erforderlicher Umfang wird im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Unabhängig von einer ggfs. notwendigen Prospektion und einer daraus folgenden evtl. erforderlichen Bergung von archäologischen Funden wird in den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet „Gewerbegebiet Kötterhook“, folgender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern übernommen werden:

„Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung soll an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber.

Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet“.

• Altlasten/Kampfmittel

Verunreinigungen des Bodens und/oder der Luft mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen – so genannten Altlasten – sind im Änderungsbereich nicht bekannt und sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Hofstelle auch nicht zu erwarten. Kenntnisse oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen liegen ebenfalls nicht vor.

Zur Ermittlung möglicher, aus Bombenblindgängern bestehenden Altlasten für den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes und die geplanten gewerblichen Bauflächen werden die vorliegenden alliierten Luftbilder durch eine hierfür fachlich geeignete Firma ausgewertet werden.

Sollten sich im Rahmen dieser Luftbildauswertung Verdachtsmomente auf vorhandene Bombenblindgänger ergeben, erfolgt voraussichtlich noch während des Aufstellungsverfahrens der 79. Flächennutzungsplanänderung und den parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 eine Oberflächensondierung mit gleichzeitiger Bergung und Entfernung von evtl. vorhandenen Kampfmitteln durch eine hierfür geeignete Kampfmittelbergungsfirma. Sollte diese Sondierung nicht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erfolgen, wird die ggfs. mit Bombenblindgängern belastete Fläche in dem Bebauungsplan Nr. 202 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. In diesem Bereich ist dann aufgrund möglicher Bombardierungseinwirkung vor dem Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen eine Überprüfung des betroffenen Geländes im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger vorzunehmen.

Erst nach dem Vorliegen der Freigabebescheinigung der mit der Sondierung und ggfs. Räumung beauftragten Kampfmittelbergungsfirma kann dann auf dieser gekennzeichneten Fläche die Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen für die Anlage der Planstraße, den Bau des Lebensmittelmarktes incl. der erforderlichen Außenanlagen wie der Gewerbegebäude erfolgen.

Unabhängig davon, ob noch während des Verfahrens zur Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 202 eine Sondierung im Hinblick auf evtl. vorhandene Bombenblindgänger durchgeführt wird oder ob eine möglicherweise mit Bombenblindgängern belastete Fläche in dem Bebauungsplan Nr. 202 als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet wird, wird der Bebauungsplan 202, folgenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln enthalten:

„Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen“.

6. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung dieser Flächennutzungsplanänderung und des darauf basierenden Bebauungsplanes voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einer mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) abgestimmten Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) beschrieben und bewertet werden.

Es ist zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist. Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB die Äußerungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefordert und berücksichtigt. Die Ermittlungsergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der aufzustellende Umweltbericht, der in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen werden wird, enthält eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung sowie eine Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und der unmittelbar angrenzenden Flächen wird eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des NLWKN vorgenommen werden. Bei dieser Biotoptypenkartierung werden auch die Gehölzarten und die Altersstrukturklassen der im Plangebiet bestehenden Gehölze gemäß dieses Kartierschlüssels erfasst werden.

Das für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Erschließungsflächen (Parkplatz, Anlieferung) sowie für die geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehene Areal des Änderungsbereiches wurde bislang als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie als Streuobstwiese genutzt. Westlich bestehen im Änderungsbereich entlang der Hüveder Straße zwei ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

Da mit der beabsichtigten Neubebauung und Versiegelung auf der Fläche durch das neue Gebäude des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Außenanlagen (Parkplatz, Anlieferung) sowie mit den geplanten gewerblichen Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft unumgänglich sein werden, ergibt sich trotz der Inanspruchnahme der aus Sicht des Natur-, Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes geringwertigen landwirtschaftlich genutzten und teilweise mit Gebäuden und Hoffläche bereits versiegelte Fläche ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus der durch das auf der Fläche geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und der gewerblichen Bauflächen resultierenden Versiegelungen.

Zwischen der Hüveder Straße und dem im Änderungsbereich bestehenden Entwässerungsgraben bestehen zwei ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

Ob im Falle eines erforderlichen bedarfsgerechten Ausbaus der Hüveder Straße sowohl in Richtung Süden zur Bramscher Straße als auch nach Norden in Richtung der am nördlichen Ortsrand von Bramsche gelegenen Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehr aufgrund des Lebensmittelmarktes und der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen die im Änderungsbereich entlang der Hüveder Straße bestehenden beiden Einzelbäume vollständig oder teilweise erhalten bleiben können, wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 ermittelt werden.

Auf der Grundlage der Bestandsbeschreibung in Gegenüberstellung mit den Auswirkungen der Planung wird im Rahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden wird, der sich aus der Planung ergebende Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und dieser Eingriff durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) ausgeglichen werden.

Eine genaue Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung des Umfangs und des Ortes der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da der Geltungsbereich dieser 79. Flächennutzungsplanänderung einen Teilbereich des Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 einnimmt, soll eine Mehrfachprüfung vermieden werden. Aus diesem Grund wird im Verlauf des weiteren Verfahrens der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan Nr. 202 im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird für den Umweltbericht eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt werden, deren Grundlage eine im Jahr 2024 durchgeführte Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse sein wird.

Im Rahmen dieser Erfassung wurde im südlichen Bereich des Änderungsbereiches innerhalb der im südlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle bestehenden Streuobstwiese ein Revier der streng geschützten Art Steinkauz ermittelt. Da diese Streuobstwiese durch den Lebensmittelmarkt überbaut werden wird, wurde für den Steinkauz auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ortsnah ein Ausweichquartier angelegt.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Änderungsbereiches insbesondere im Bereich der bebauten Hofstelle, der südlich der bebauten Hofstelle bestehenden Streuobstwiese sowie in den Bäumen entlang der Hüveder Straße weitere Brutvogelquartiere ermittelt. Da die bebaute Hofstelle und auch die Streuobstwiese durch die geplanten gewerblichen Nutzungen überplant werden, werden hierfür in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) festgelegt werden. Gleiches gilt für den Fall, dass im Zuge des ggfs. erforderlichen bedarfsgerechten Ausbaus der Hüveder Straße Bäume der im Änderungsbereich entlang der Hüveder Straße bestehenden orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume gefällt werden müssten.

Der im südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches bestehende Entwässerungsgraben wird ggfs. gemäß der im weiteren Aufstellungsverfahren zu erfolgenden Abstimmungen aufgrund der evtl. erforderlichen Verbreiterung der Hüveder Straße vollständig verrohrt werden müssen.

Um diese ggf. erforderliche Verrohrung auch aus Sicht des Artenschutzes angemessen beurteilen zu können und darauf basierend in dem Bebauungsplan auch diesbezüglich artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können, wird die bereits durchgeführte faunistische Erhebung um eine Bestandaufnahme der in diesem Graben vorkommenden Amphibien ergänzt werden.

Zur Beachtung der artenschutzbezogenen Belange werden in den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“, artenschutzbezogenen Hinweise übernommen werden.

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Ermittlung der gegen- und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange sind gemäß BauGB folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden aufgenommen und in die Abwägung einbezogen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB werden ebenfalls aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch:
Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems),

Leiter FB Planung und Hochbau

.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am _____ diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat

.....

Die Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht hat mit dem Entwurf der Änderung Nr. 79 des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat

.....

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am _____ diese Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat

.....