
INHALTSÜBERSICHT	Seite
1. ALLGEMEINES	3
1.1 Geltungsbereich / Bestand.....	3
1.2 Natürliche Grundlagen.....	4
2. PLANUNGSANLASS	5
3. ÜBERGEODNETE PLANUNGEN / VORVEREITENDE UND BESTEHENDE BAULEITPLANUNG	7
3.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021.....	7
3.2 Landesraumordnungsprogramm.....	11
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm.....	13
3.4 Flächennutzungsplan.....	16
3.5 Bestehende Bebauungspläne.....	18
4. PLANUNGABSICHTEN	20
4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf.....	20
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	22
4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	24
4.5 Verkehrliche Erschließung.....	24
4.6 Ver- und Entsorgung.....	26
4.7 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen.....	30
4.8 Städtebauliche Kenngrößen.....	31
5. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB	31
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB	31
7. HINWEISE	32
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
8.1 Belange der Landwirtschaft.....	33
8.2 Belange des Verkehrs.....	34
8.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen.....	35
8.4 Belange des Immissionsschutzes.....	36
8.4.1 Schallimmissionen Gewerbelärm.....	36
8.4.2 Schallimmissionen Verkehrslärm.....	36
8.4.3 Geruchsmissionen Landwirtschaft.....	37
8.4.4 Lärmemissionen Lebensmittelmarkt.....	38
8.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel.....	38
9. UMWELTBERICHT	40
10. VERFAHREN / ABWÄGUNG	43
11. VERFAHRENSVERMERKE	44

Als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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
Abbildung 6: Bestehende Bebauungspläne, unmaßstäblich.....	18
Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf, unmaßstäblich.....	21

TABELLENVERZEICHNIS

Seite

Tabelle 1: Teilflächengrößen im Plangebiet.....	31
---	----

1. ALLGEMEINES

Im Ortskern des Ortsteiles Bramsche der Stadt Lingen (Ems) besteht derzeit auf einem nördlich an die Mundersumer Straße angrenzenden Grundstück der einzige örtliche Lebensmittelversorgungsmarkt. Da dieser bestehende Standort aus verschiedenen Gründen zur Sicherstellung einer zeitgemäßen Lebensmittelversorgung des Ortsteiles ungünstig ist, soll ein neuer Lebensmittelmarkt incl. der dazugehörigen erforderlichen Außenanlagen auf eine verkehrsgünstig gelegene Fläche außerhalb des unmittelbaren Ortskernes in direkter Nähe zur Bundesstraße B 70 verlagert werden.

Im Norden des Ortsteiles Bramsche der Stadt Lingen (Ems) bestehen bereits einige Gewerbegebiete. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach neuen gewerblich nutzbaren Grundstücken in verkehrsgünstig herausragender Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 70 sollen zusätzlich zu dem geplanten neuen Lebensmittelmarkt diese bestehenden Gewerbegebiete durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen unmittelbar an der Bundesstraße B 70 am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Bramsche ergänzt werden.

1.1 Geltungsbereich / Bestand

Das Gebiet, welches den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ betrifft, liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes im Ortsteil Bramsche ca. 630 m nördlich des Ortskernes am Ortseingang unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 70 im Westen, die Bramscher Straße im Süden und die Hüveder Straße im Osten. Die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteiles Bramsche ist dem nachfolgenden Auszug aus der Karte WMSTopPlusOpen zu entnehmen (Abbildung 1). Die detaillierte Lage des Plangebietes ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Auszug aus der Karte WMSTopPlusOpen, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 hat eine Größe von ca. 32.213 m². Er umfasst im Wesentlichen die Fläche einer bislang bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen, Grünlandflächen sowie im südlichen Bereich eine Streuobstwiese.

Entlang der Hüveder Straße im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht ein im Eigentum des Wasser- und Bodenverband Mühlengrabengebiet stehender Entwässerungsgraben III. Ordnung.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bundesstraße B 70 begrenzt. Zwischen dieser und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft auf der Plangebietsseite ein die Bundesstraße B 70 begleitender Fuß- und Radweg. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Bramscher Straße und im Osten durch die Hüveder Straße begrenzt, wobei die den Geltungsbereich betreffenden Straßenflächen der Bramscher Straße und der Hüveder Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen sind. Im Norden wird der Geltungsbereich durch bebaute Gewerbegrundstücke begrenzt.

Die derzeit noch als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche, auf der der neue Lebensmittelmarkt incl. der erforderlichen Außenanlagen (Parkplatz incl. Erschließungsflächen, Fläche für die Anlieferung, etc.) entstehen soll und darüber hinaus zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen, befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen im Osten und Süden bebaute Wohnbauflächen, im Norden bebaute Gewerbegebiete sowie im Westen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 landwirtschaftliche Flächen.

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

Die Lingener Innenstadt mit ihren öffentlichen und privaten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ca. 7.3 km Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

1.2 Natürliche Grundlagen

Die Plangebietsfläche wird als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen und landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie als Streuobstwiese genutzt. Innerhalb der Plangebietsfläche besteht im östlichen Bereich nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook westlich entlang der Hüveder Straße ein Gehölzbestand. Ebenfalls westlich entlang der Hüveder Straße bestehen im Plangebiet acht ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

Auf der nördlichen Plangebietsgrenze zur Kampstraße und zum dem westlich der Kampstraße bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstück besteht eine lineare Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern.

Auf der die nordöstliche Plangebietsgrenze bildenden rückwärtigen Grundstücksgrenze der zwischen dem Plangebiet und der Hüveder Straße bestehenden Gewerbegrundstücke besteht eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende ortsbildprägende Gehölzstruktur.

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

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes bestehen zwischen dieser und dem die Bundesstraße B 70 begleitenden Fuß- und Radweg einige straßenbegleitende Einzelbäume. Darüber hinaus besteht außerhalb der Plangebietes auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstück ebenfalls eine weitere, aus Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzstruktur.

Ausgehend von der Bramscher Straße im Süden des Plangebietes 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 der bereits oben acht erwähnten ortsbildprägenden Einzelbäume.

Bezogen auf die Höhenlage über Meereshöhe (durchschnittlich ca. 31 m über NHN) ist das Plangebiet insgesamt zwar relativ eben, steigt jedoch von Süden nach Norden um ca. 2m 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 Innerortbereich 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 und die Sicherung bestehender 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 des Ortsteils an der Bundesstraße B 70 eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und somit der Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher und zur Sicherung bestehender 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 Bebauungsplanaufstellung das auf der Fläche planungsrechtlich bereits bestehende Gewerbegebiet geringfügig und passt die Festsetzungen dieses Gewerbegebietes an die aktuellen Nutzungs- und Erschließungserfordernisse im Bereich zwischen der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße und der Hüveder Straße im Ortsteil Bramsche an.

Eine Begründung für die Standortwahl des Gewerbegebietes auf der Fläche, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich entlang der Hüveder Straße und nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes geringfügig erweitert wird erfolgte bereits mit der Aufstellung des auf der Fläche bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche von 1975 und dessen Änderung Nr. 2, die den östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlang der Hüveder Straße beinhaltet und deren südlicher Teilbereich ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Mit der 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 und Sicherung bestehender gewerblicher Flächen auf einer hierfür geeigneten Fläche geschaffen werden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORVEREITENDE UND BESTEHENDE BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) 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.“

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km östlich 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 das Plangebiet in einer Entfernung von ebenfalls ca. 2,5 km östlich 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.“

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da im Plangebiet selbst sowie in seiner unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer bestehen. Das dem Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer, der Pölinggraben (Gewässer II. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 115 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 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 südlichen Teil des Plangebietes noch mit Überflutungen zu rechnen. Von diesen Überflutungen wäre damit auch insbesondere der im südlichen Teil des Plangebietes 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 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.“

Gleichermaßen 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 Plangebietes 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), das Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 202 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 Bebauungsplanbereich auftreten können.

Da mutmaßlich eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich sein wird, erfolgt im Plangebiet eine Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Entwässerungsgraben. Somit werden auch bei Umsetzung 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.....“*

Das Plangebiet befindet sich ca. 2.500 m entfernt östlich des 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. Das Plangebiet selbst liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 31 m über NHN. 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.

Darüber hinaus kommt die Stadt Lingen (Ems) mit der Erweiterung eines planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebietes auch ihren Entwicklungsaufgaben nach, die von Seiten der Landes- und Regionalplanung an die Stadt gestellt werden.

Mit der Festsetzung eines neuen Standortes für das örtliche Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft sowie der Festsetzung zusätzlicher und der Sicherung bestehenden gewerblicher Bauflächen im Norden der Ortslage des Ortsteiles Bramsche im südlichen Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ orientiert sich die Stadt somit an den landesplanerischen Vorgaben.

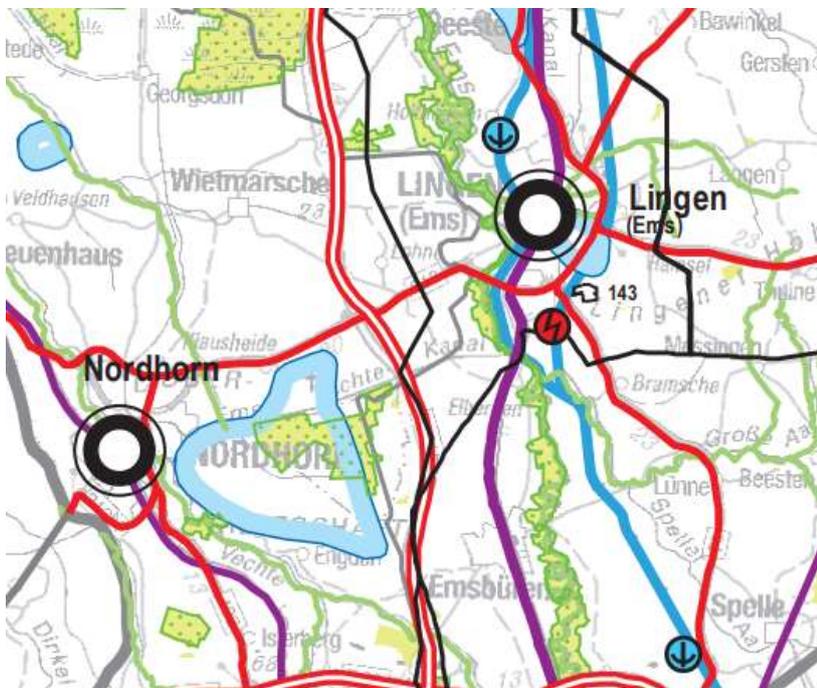


Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich

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 des Bebauungsplanes betreffenden Festlegungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 und der parallel dazu in Aufstellung befindlichen 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Kapitel 3.4 „Flächennutzungsplan“) wird eine Fläche für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden bestehende Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer und bereits bestehender Gewerbebetriebe erweitert und planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan und die parallel in Aufstellung befindliche 79. Flächennutzungsplanänderung entsprechen damit der Maßgabe des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017),

Die vorgesehenen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und die geplanten Festsetzungen des 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 Schwerpunkt-aufgabe 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 des Bebauungsplanes Nr. 202, und der parallel dazu in Aufstellung befindlichen 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Kapitel 3.4 „Flächennutzungsplan“) wird eine neue Fläche für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan und die parallel in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 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 des Bebauungsplanes Nr. 202 und der parallelen Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung bestehende Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer und bereits bestehender Gewerbebetriebe erweitert und planungsrechtlich gesichert. Die Ergänzung bereits an der Bundesstraße B 70 bestehender und planungsrechtlich abgesicherter gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 entspricht der Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen.

Somit orientiert sich die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

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

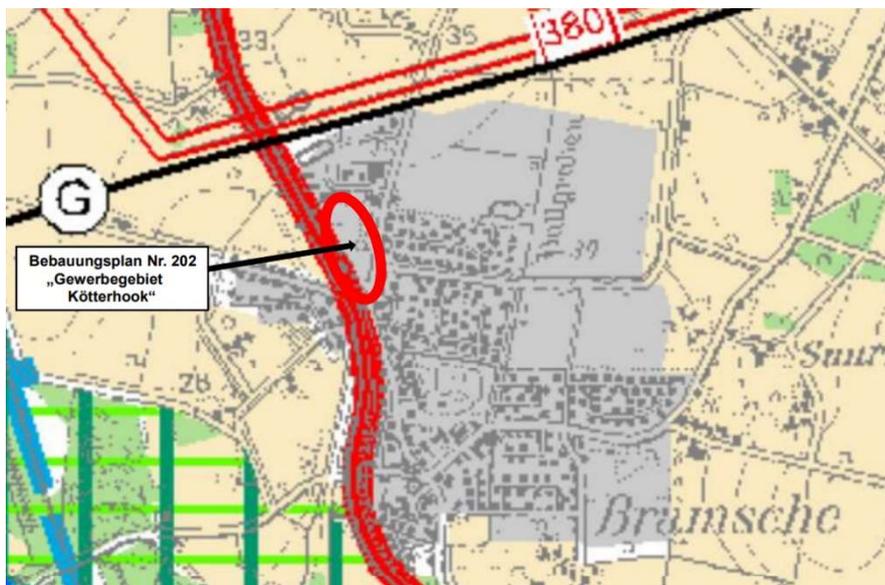


Abbildung 3: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist im Ortsteil Bramsche ein Teil der für zusätzliche geplante gewerbliche Bauflächen und das für den Standort des neuen Lebensmittelmarktes vorgesehene Grundstück als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt (s. 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.

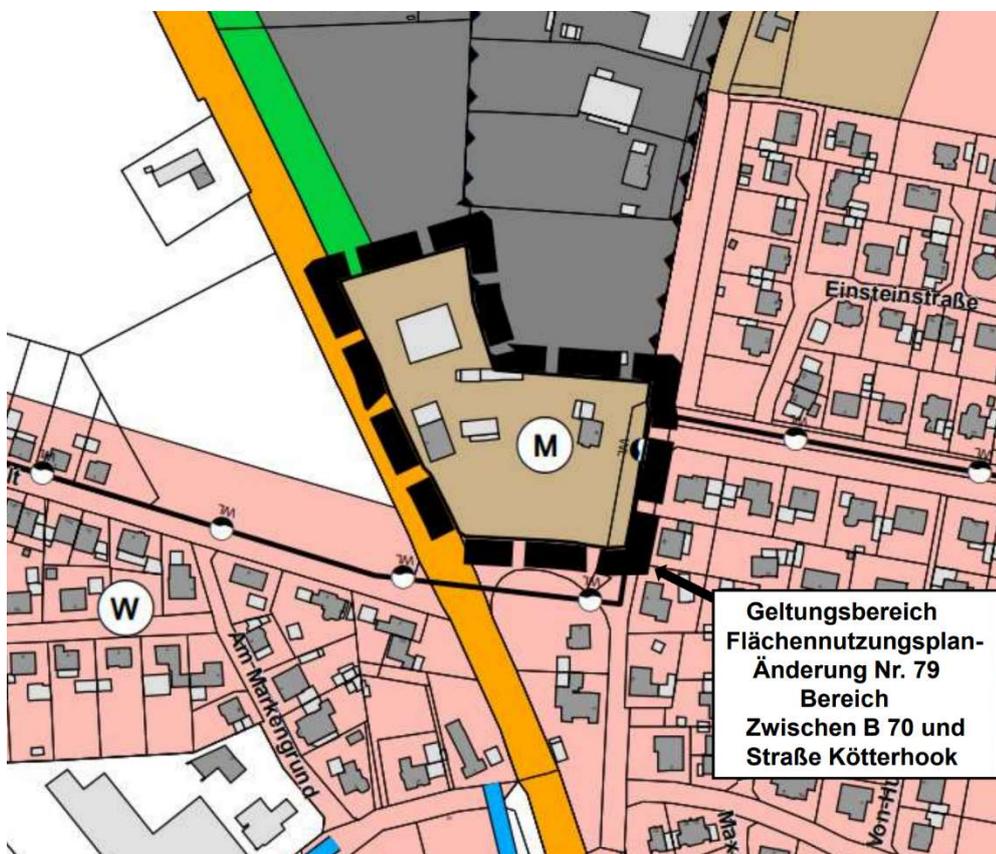
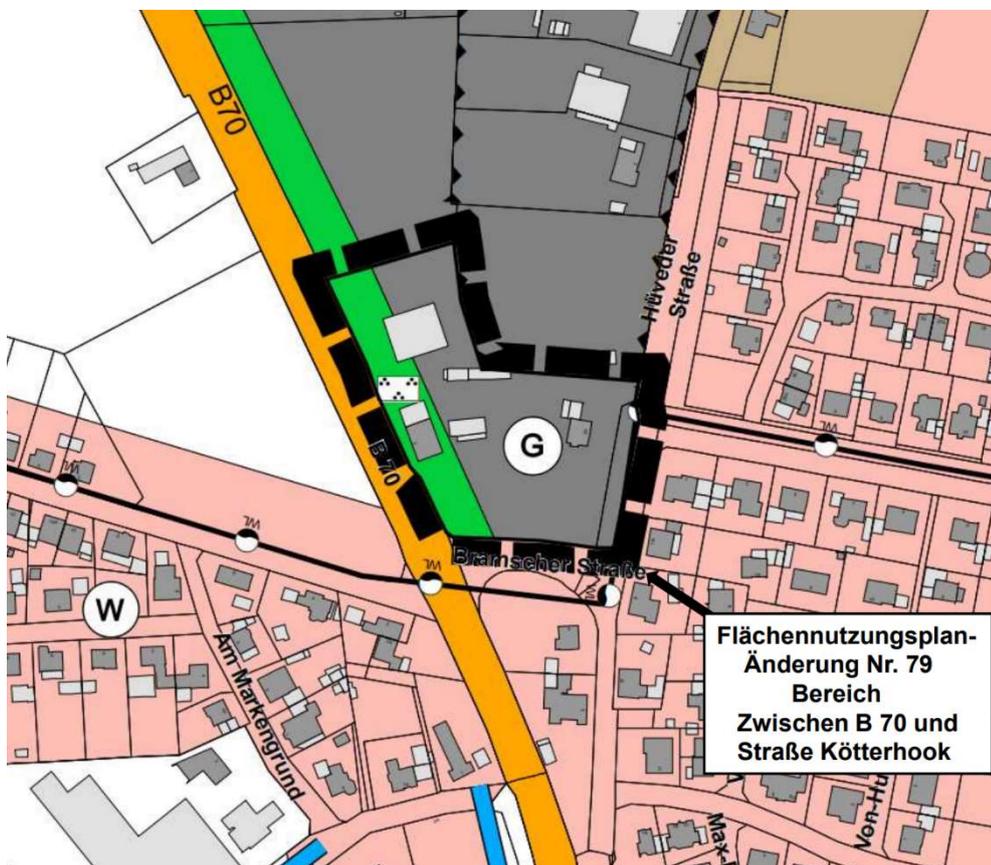


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems), unmaßstäblich

Der Realisierung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes incl. der erforderlichen dazugehörigen Außenanlagen sowie der aktuell geplanten Ausweisung 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.

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, wird daher im Rahmen der 79. Flächennutzungsplanänderung die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ im Flächennutzungsplan aufgegeben und in eine „Gewerbliche Baufläche (G)“ umgewandelt (s. Abbildung 5). Entlang der Bundesstraße B 70 wird im Änderungsbereich die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche übernommen.



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

Die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202.

Der Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 und hat eine Größe von ca. 10.446 m².

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Aus der nachfolgenden Abbildung Nr. 6 sind die auf der Fläche des Bebauungsplanes bestehenden und die an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne ersichtlich:

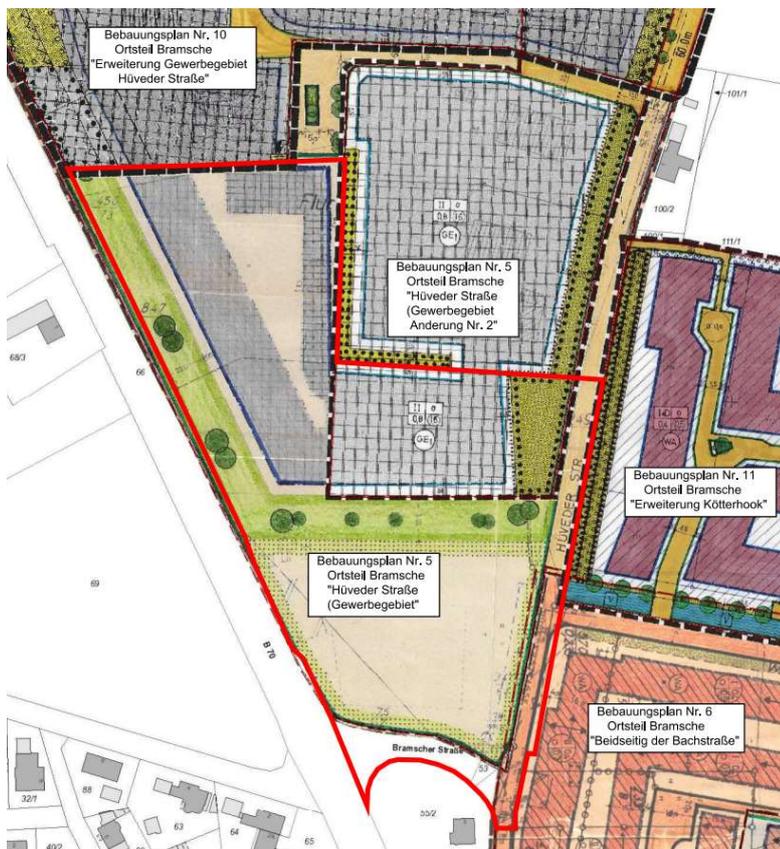


Abbildung 6: Bestehende Bebauungspläne, unmaßstäblich

Derzeit besteht auf der überwiegenden Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 202 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1975 sowie im mittleren östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Teilfläche der nordöstlich angrenzenden Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1987. Der ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 202 liegende und nach Norden verlaufende Teilabschnitt der Hüveder Straße ab der Straße Kötterhook, ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Jahr 1975. Der zwischen der Bramscher Straße und der Straße Kötterhook in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 einbezogene verlaufende Teilabschnitt der Hüveder Straße ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1973.

Die Festsetzungen dieser in den Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 202 einbezogenen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 202 ersetzt, um die Festsetzungen an die aktuelle Planungsanfordernisse anpassen zu können.

Diese aktuellen Planungserfordernisse ergeben sich aus der Standortwahl für den neuen Lebensmittelmarkt im Süden des Geltungsbereiches an der Bramscher Straße erschlossen über eine von der Hüveder Straße ausgehende neue Planstraße. Da dieser Bereich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, wäre auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 die Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Planstraße planungsrechtlich nicht möglich. Daher ist dieser Bereich in ein Gewerbegebiet incl. der Festsetzung einer Planstraße zu ändern. Da über diese Planstraße gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept auch drei Gewerbegrundstücke erschlossen werden sollen, werden auch im Bereich dieser drei Grundstücke Änderungen der bisherigen bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 5 und dessen 2. Änderung u.a. im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Lärmfestsetzungen etc. erforderlich werden.

Da zudem auch im östlichen Bereich des Plangebietes an der Hüveder Straße im Bereich des hier bestehenden Gehölzbestandes, der in der bestehenden rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als öffentlichen Grünfläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, das Gewerbegebiet vergrößert werden soll, ist auch hier eine Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich.

Um auch im übrigen nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Planungserfordernisse u.a. im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Lärmfestsetzungen etc. anpassen zu können soll, im Hinblick auf eine planungsrechtliche Klarstellung und Ordnung der Plangebietsfläche für den genannten Bereich der neue Bebauungsplan Nr. 202 aufgestellt werden.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 grenzen im Norden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1992 und im Nordosten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1994 an.

4. PLANUNGSABSICHTEN

4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf

Gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept ist vorgesehen, auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² für den Ortsteil Bramsche incl. der erforderlichen Außenanlagen (Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen und den erforderlichen Erschließungsflächen, Stellflächen für Einkaufswagen, Anlieferungsflächen) zu errichten. Das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück hat incl. der genannten Außenanlagen und -flächen insgesamt eine Größe von 5.915 m².

Das Gebäude des Marktes ist an der zur Bundesstraße B 70 hin orientierten Seite des Grundstückes vorgesehen, um hierdurch eine Abschirmung der von der Bundesstraße B 70 ausgehenden Lärmemissionen gegenüber den östlich entlang der Hüveder Straße und der Bramscher Straße bestehenden Wohnnutzungen zu erreichen. Die Lage des Gebäudes innerhalb der Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 70 ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Da eine Erschließung des Lebensmittelmarktes direkt ausgehend von der Bundesstraße B 70 ausgeschlossen ist, erfolgt die Anbindung des Lebensmittelmarktes an das örtliche Straßennetz über eine neu anzulegende Planstraße an die Hüveder Straße, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Diese Planstraße verläuft ausgehend von der Hüveder Straße gegenüber der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße in Richtung Nordwesten und endet nördlich des Grundstückes des geplanten Lebensmittelmarktes in einer auch für Gewerbefahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage. Über diese Planstraße erfolgt neben der Zu- und Ausfahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes, die an der Nordseite des Gebäudes vorgesehen ist.

Über die Planstraße werden gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusätzlich zu der Erschließung des Lebensmittelmarktes noch drei nördlich des Lebensmittelmarktes gelegene Gewerbegrundstücke erschlossen. Darüber hinaus sind gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept im nördlichen Teilbereich zwei weitere Gewerbegrundstücke vorgesehen, die von Norden her über die an das Plangebiet angrenzende Kampstraße erschlossen werden.

Die ausgehend von der Fahrbahnkante der Bundesstraße B 70 20m tiefe zu beachtende Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die Straßenflächen der Hüveder Straße und der Bramscher Straße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um im Rahmen des Bebauungsplanes ggfs. einen bedarfsgerechten Ausbau beider Straßen und hier insbesondere der Hüveder Straße unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehr aufgrund des Lebensmittelmarktes und der neuen Gewerbegrundstücke sicherstellen zu können.

Ausgehend von der Bramscher Straße verläuft westlich entlang der Hüveder Straße bis Höhe der Straße Kötterhook ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Über dessen nördlichen Abschnitt hinweg erfolgt die Anbindung der Planstraße an die Hüveder Straße. Die hierfür erforderliche Teilverrohrung des Grabens erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grabens, dem Wasser- und Bodenverband Mühlengrabengebiet.

Im weiteren Verfahren wird geprüft werden, ob die Hüveder Straße aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs derart verbreitert werden muss, dass ggfs. eine vollständige Verrohrung des Grabens im Plangebiet erforderlich wird.

Weder für die erforderliche Teilverrohrung des Grabens resultierend aus der Überquerung durch die Planstraße noch für die ggfs. notwendige vollständige Verrohrung bedingt durch einen bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind die im östlichen Bereich westlich entlang der Hüveder Straße bestehenden acht ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume. Die beiden südlichen dieser Einzelbäume bestehen dabei zwischen der Hüveder Straße und dem bezeichneten Entwässerungsgraben. Im Falle einer erforderlichen Verbreiterung der Hüveder Straße könnten diese beiden Bäume mutmaßlich nicht erhalten werden.



Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf, unmaßstäblich

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o.g. Planungszielen werden als Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Um innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes planungsrechtlich abzusichern, wird das Gewerbegebiet in der Weise gegliedert werden, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art mit einer Verkaufsflächen-größe von maximal 800 m² lediglich auf der für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen südlichen Teilfläche des Plangebietes zulässig sind.

Darüber hinausgehend sollen zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt Lings und der Versorgungsbereiche in der Stadt und den Ortsteilen in dem für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen südlichen Teilbereich sowie in dem ausschließlich für reine gewerbliche Nutzungen vorgesehenen mittleren und nördlichen Teilbereich und damit im gesamten Bebauungsplan voraussichtlich zusätzliche Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen werden. Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes außerhalb der für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Fläche generell zulässig sein, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. Darüber hinaus ist vorgesehen, im nördlichen Bereich des Plangebietes außerhalb der für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Fläche branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer bestimmten anteiligen Größe an der Verkaufsfläche und einer maximalen Verkaufsflächen-größe zuzulassen. Der Umfang dieser für Randsortimente möglichen Verkaufsfläche wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 festgelegt werden.

Im Hinblick auf den Schutz der im Umfeld bestehenden Wohnbebauungen vor schädlichen gewerblichen Lärmimmissionen ist vorgesehen, auf Grundlage eines noch zu erstellenden Schallschutzgutachtens entsprechende Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen. Ob in diesem Zusammenhang innerhalb der Plangebietsfläche eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, ergibt sich aus dem Ergebnis des Schallgutachtens.

Hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen wird voraussichtlich festgesetzt werden, dass außerhalb des für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Teilfläche des Bebauungsplanes die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanentwurf als zulässig festgesetzt werden.

Damit die vorgenannte Entwicklung des Gebietes für eine gewerblich Nutzung gesichert werden kann und um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem gewünschten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, wird eine Nutzungsbeschränkung im Bebauungsplan in der Weise vorgenommen werden, dass im gesamten Plangebiet die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufenden und damit in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.

Zusätzlich wird voraussichtlich festgelegt werden, dass in den festzusetzenden Gewerbegebieten Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sind, da diese dem gewünschten Gebietscharakter dieses geplanten Gewerbegebietes nicht entsprechen. Zusätzlich würden sich die baulichen Anlagen der Biogasanlage gestalterisch negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Zudem erfolgt der Ausschluss von Biogasanlagen zum Schutz der in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Außenbereichswohnnutzung vor schädlichen Immissionen (insbesondere Geruch).

Um die vorgenannte Entwicklung eines Gebietes für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern und um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem gewünschten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, werden die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

In den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 derzeit bestehenden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung 2 Ortsteil Bramsche, die bislang noch unbebaut sind, sind zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wie II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass das geplante Gewerbegebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht über diese rechtskräftig bestehenden Maße hinausgeht und das geplante Gewerbegebiet gemeinsam mit den nördlich im Bereich der Kampstraße angrenzenden bestehenden, bereits bebauten Teilen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bundesstraße B 70 eine städtebauliche und gestalterische Einheit bildet und darüber hinaus gleiche Voraussetzungen für die Gewerbebetriebe in beiden Gebieten vorliegen ist vorgesehen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen zu übernehmen. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäude an dem weit in die freie Landschaft wirkenden nordöstlichen Ortsrand von Bramsche ist darüber hinaus die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00m vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 202 voraussichtlich ausschließlich durch Baugrenzen derart festgesetzt werden, so dass ein großzügiger Freiraum zu angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Entwässerungsgraben) verbleibt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken kann eine flexible und den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung realisiert werden. Auch werden durch die vorgesehenen großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen Erweiterungen von Gewerbegebäuden ermöglicht.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes wird die Baugrenze voraussichtlich derart festgesetzt werden, dass Spielräume für eine zukünftige eventuelle Erweiterung des Marktes innerhalb des überbaubaren Bereiches verbleiben.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Um für den Lebensmittelmarkt und die sonstigen Gewerbebetriebe (Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktionshallen) in Bezug auf die Gestaltung der baulichen Anlagen eine möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit zu belassen, werden diesbezüglich voraussichtlich keine weiteren gestalterischen Festlegungen erfolgen.

In den Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ werden jedoch voraussichtlich Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen auf den Gewerbegrundstücken (incl. des Grundstückes des Lebensmittelmarktes) sowie an den Gewerbegebäuden aufgenommen werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des südlichen und mittleren Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 erfolgt über eine Anbindung an die Hüveder Straße im Osten des Geltungsbereiches mittels einer neu anzulegenden Planstraße. Um in dem Anbindungsbe- reich der Planstraße an die Hüveder Straße einen eindeutigen Kreuzungsbereich mit der von Osten her in die Hüveder Straße einmündenden Straße Kötterhook zu schaffen, erfolgt die Anbindung der Planstraße an die Hüveder Straße unmittelbar gegenüber der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße.

Unmittelbar vor diesem Anbindungspunkt an die Hüveder Straße verläuft die Planstraße über den bereits erwähnten bestehenden Entwässerungsgraben, der im Bereich der Planstraße Überquerung der Planstraße verrohrt werden muss.

Über diese geplante Straße ist zum einen der Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes erschlossen. Zum anderen soll über diese Straße die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgen und gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept drei Gewerbegrundstücke erschlossen werden.

Um diese Erschließungsfunktionen sicherstellen zu können, verläuft die Planstraße ausgehend von dem Anbindungspunkt an die Hüveder Straße zunächst auf einer Länge von ca. 52 m nach Nordwesten, um dann auf einer Länge von 22 m nach Westen in Richtung Bundesstraße B 70 zu verschwenken. Die Planstraße endet dann in einer für LKW und kommunale Entsorgungsfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18m. Dieser Wendekreisdurchmesser ist an dieser Stelle vertretbar, da die Planstraße nur sehr kurz ist und über diese Straße maximal nur drei Gewerbegrundstücke erschlossen sind und zusätzlich hierüber nur die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt.

Innerhalb dieses geplanten Wendekreisdurchmessers von 18,00 m ist das Wenden von LKW und kommunalen Entsorgungsfahrzeugen immer noch ausreichend gut möglich.

Für diese vorgesehene Planstraße ist im derzeitigen Planungsstadium eine Gesamt-Ausbaubreite von 10,0 m vorgesehen. Mit dieser vorgesehenen Ausbaubreite kann zum einen der in einem Gewerbegebiet maßgebliche Begegnungsfall LKW/LKW problemlos abgewickelt werden. Zum anderen können für den ruhenden Verkehr Parkstreifen an der Straße entstehen. Ggfs. kann die Ausbaubreite der Planstraße im weiteren Verfahren reduziert werden, wenn die Planungserfordernisse dies zulassen.

Die Hüveder Straße, an die die Planstraße angebunden werden soll, ist derzeit ausgehend von der Bramscher Straße in ihrem Verlauf nach Norden in einer Breite von ca. lediglich 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 Grundstücke 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 Bebauungsplan sicherstellen zu können, ist der den Bebauungsplan betreffende Abschnitt der Straßenfläche der Hüveder Straße in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 202 mit einbezogen.

Im Norden des Plangebietes sind gemäß städtebaulichen Entwicklungskonzept zwei weitere Gewerbegrundstücke vorgesehen, die von Norden her über die an das Plangebiet angrenzende platzartige Erweiterung der Kampstraße erschlossen werden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen für diese beiden Grundstücke sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Neben den Belangen des Kfz-Verkehrs werden in die zukünftige Planung auch die Belange nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer mit einbezogen werden. So wird geprüft werden, ob zwischen der Wendeanlage am Ende der Planstraße und dem die Bundesstraße B 70 begleitenden Fuß- und Radweg ein zusätzlicher Fuß- und Radweg angelegt werden kann, über den der Lebensmittelmarkt ausgehend von dem entlang der Bundesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg direkt und auf kurzem Wege erreicht werden kann.

• **Sichtdreiecke**

An folgenden Einmündungen von Straßen in die jeweils übergeordneten Straßen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes ausreichend große Sichtdreiecke übernommen werden, um für die an diesen Einmündungen in die jeweils übergeordnete Straße einbiegenden Kfz eine ausreichende Sicht in die übergeordnete Straße sicherstellen zu können:

- Einmündung der Bramscher Straße in die Bundesstraße B 70
- Einmündung der Hüveder Straße in die Bramscher Straße
- Einmündung der Planstraße in die Hüveder Straße
- Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße

Diese gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten (s. Kap. 7 „HINWEISE“).

4.6 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den „Wasserbeschaffungsverband Linger Land“ gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der angrenzenden Hüveder Straße (DN 100 von Norden her bis zur Einmündung der Straße Kötterhook, DN 300 ab der Einmündung der Straße Kötterhook nach Süden), entlang der Bramscher Straße (DN 300) sowie entlang der Bundesstraße B 70 auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite (DN 100). Zudem besteht im Norden des Plangebietes innerhalb der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kampstraße bis an das Plangebiet heran eine Wasserversorgungsleitung DN 100. Somit kann der Anschluss des entstehenden Grundstückes für den Lebensmittelmarktes und der geplanten Gewerbegrundstücke problemlos erfolgen.

• Strom / Gas / Telefon

Die Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit sowohl des geplanten Lebensmittelmarktes als auch der geplanten Gewerbegebiete mit Elektrizität ist über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Bramscher Straße bestehenden Stromnetze durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Energieversorgung bestehen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Kampstraße Gasleitungen der Stadtwerke Lingen GmbH.

Hinsichtlich der Energieversorgung der geplanten Gewerbegebäude erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes eine Abstimmung mit den Stadtwerken darüber, ob im konkreten Fall weiterhin noch eine Gasleitung in die Planstraße mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Gasleitung erfolgen wird und ob die von der Kampstraße aus erschlossenen Grundstückes an die in der Kampstraße bestehende Gasleitung angeschlossen werden sollen oder ob grundsätzlich individuelle Lösungen z.B. aus Wärmepumpen oder Geothermie angestrebt werden sollen.

Die Festlegung, ob die Energieversorgung des Lebensmittelmarktes ebenfalls in Form einer individuellen Lösung (z.B. aus Wärmepumpen oder Geothermie) erfolgt oder ob das Grundstück des Marktes an die ggfs. in die Planstraße zu verlegende Gasleitung mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Gasleitung angeschlossen werden wird, erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes.

Darüber hinaus ist der fernmeldetechnische Anschluss des Gebäudes sowohl Lebensmittelmarktes als auch der geplanten Gewerbegrundstücke 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.

Ob und wo im Plangebiet ggfs. zusätzliche technische Einrichtungen für die Stromversorgung des Gebietes (z.B. Transformatorstation) erforderlich sein werden, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken festgelegt werden.

• **Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird über Leitungsanschlüsse den in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Kampstraße bestehenden betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserleitungen 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 Plangebiet hinausgeleitet und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

• **Oberflächenentwässerung**

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

Gemäß vorläufiger Aussage der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) dürfte eine Versickerung im Plangebiet 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 Plangebiet mit vier Sondierungsbohrungen untersucht werden.

Sollte die Versickerung möglich sein, wird diese in dem 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 Plangebietes (Straßenfläche der Planstraße, Dachflächen der Gebäude, den versiegelten Flächen (Parkplatz Lebensmittelmarkt, versiegelte Hof- und Verkehrsflächen auf den privaten Gewerbegrundstücken), den unversiegelten Grundstücksflächen der Gewerbegrundstücke sowie das auf den öffentlichen Grünflächen) in den im Südosten des Plangebietes 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 Plangebietes in südliche Richtung verlaufenden Gewässer II. Ordnung, dem Dallgraben.

Somit erfolgt die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers letztendlich in den als Gewässer II. Ordnung eingestuften 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 Plangebietes (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 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.

In die Planstraße wird ein Regenwasserkanal verlegt werden, über den das auf der Straßenfläche und von den angrenzenden Flächen (öffentliche Grünflächen entlang der Bundesstraße B 70, Fläche des Lebensmittelmarktes, befestigte und unbefestigte Flächen der privaten Gewerbegrundstücken) anfallende Regenwasser über das Regenrückhaltebecken letztendlich in den Entwässerungsgraben eingeleitet werden wird. Auch das auf den beiden im nördlichen Bereich des Plangebietes geplanten Gewerbegrundstücken, die ausgehend von der Kampfstraße erschlossen werden, anfallende Niederschlagswasser wird über das Regenrückhaltebecken in den Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

Im 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 Plangebiet 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die einschlägigen Bestimmungen der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO- NBauO) zu beachten.

An den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wasserleitungen in der Hüveder Straße, Bramscher Straße und der Kampstraße bestehen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet insgesamt vier Hydranten.

Voraussichtlich wird für das Plangebiet 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 Plangebietes ist sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes gemäß des genannten Abstandserfordernisses kein Gebäude weiter als 150 m von mindestens einem der genannten bestehenden Hydranten entfernt ist.

Ob im Zuge der Verlegung der Wasserleitung in die Planstraße mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Wasserleitung die Errichtung eines weiteren zusätzlichen Hydranten im Plangebiet 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 Plangebietes bestehenden Wasserleitungen und die in der Planstraße neu zu verlegende Wasserleitung mit dem an diese angeschlossenen Hydranten kann der im Plangebiet 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 an das Plangebiet angrenzenden platzartigen Erweiterung der Kampstraße ein Löschwasserbrunnen. Ob zur vollständigen Sicherstellung einer vom Trinkwassernetz unabhängigen Löschwasserversorgung im Plangebiet ein weiterer Löschwasserbrunnen angelegt werden wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt. Ebenso wird der Standort des ggfs. neuen 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 des Bebauungsplanes Nr. 202 geplanten Gebäude (Gebäude Lebensmittelmarkt und Gewerbegebäude) gewährleistet ist.

4.7 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Aus Sicht des derzeitigen Planungsstandes werden die im Bebauungsplan zu berücksichtigenden grünordnerischen Festsetzungen nur die entlang der Bundesstraße B 70 vorgesehene öffentliche Grünfläche im Bereich der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70 und die ggfs. mögliche Erhaltung der entlang der Hüveder Straße bestehenden orts- und landschaftsbildprägenden acht Einzelbäume betreffen. Diese Erhaltung hängt jedoch davon ab, ob eine bedarfsgerechte Verbreiterung der Hüveder Straße erforderlich werden wird und ob trotz dieser möglicherweise erforderlichen Verbreiterung die Bäume erhalten werden können.

Ob von diesen acht Bäumen auch die beiden zwischen der Hüveder Straße und dem Entwässerungsgraben bestehende Bäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden können, hängt von der Notwendigkeit der Verbreiterung der Hüveder Straße ab. Sollte eine Verbreiterung der Hüveder Straße erforderlich sein, müssen die beiden Bäume mutmaßlich gefällt werden. Für die dann wegfallenden Bäume werden insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz im Bebauungsplan dann ggfs. entsprechende Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Ob weitere grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, wird im weiteren Verfahren festgelegt werden.

4.8 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,21 ha. Hierin enthalten sind folgende Teilflächengrößen:

Teilfläche	Flächengrößen	Anteil an Gesamtfläche Plangebiet
Öffentliche Flächen		
➤ Bestehende öffentliche Straßenflächen Bramscher Straße und Hüveder Straße	3.744 m ²	11,62 %
➤ Bestehender Entwässerungsgraben	469 m ²	1,46 %
➤ geplante Straßenverkehrsfläche Planstraße	1.157 m ²	3,59 %
➤ öffentliche Grünfläche entlang B 70	3.843 m ²	11,93 %
Private Flächen		
➤ Gewerbegebietsflächen	17.085 m ²	53,04 %
➤ Fläche Lebensmittelmarkt	5.915 m ²	18,36 %
Gesamtgröße des Plangebietes	32.213 m²	100,00 %

Tabelle 1: Teilflächengrößen im Plangebiet

5. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 Abs. 5 BAUGB

Nach derzeitigem Planungsstand wird der Bebauungsplan 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ folgende Kennzeichnungen enthalten:

- **Sichtdreiecke**
Im Bebauungsplan sind im Bereich der Anbindungen der Bramscher Straße in die Bundesstraße B70, der Hüveder Straße an die Bramscher Straße, der Planstraße an die Hüveder Straße und der Straße Kötterhook an die Hüveder Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Ggfs. erforderliche weitere Kennzeichnungen werden im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan übernommen werden.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 Abs. 6 BAUGB

Nach derzeitigem Planungsstand wird der Bebauungsplan 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ folgende Nachrichtliche Übernahme enthalten:

- **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**
Entlang der Bundesstraße B 70 sind die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG nachrichtlich übernommen.

Ggfs. erforderliche weitere nachrichtliche Übernahmen werden im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan übernommen werden.

7. HINWEISE

Folgende Hinweise sind für den Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ im derzeitigen Planungsstadium vorgesehen:

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
2. 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 (Ems) (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.

3. 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.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.
5. Mit der Emissionskontingentierung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbegebietsflächen ohne Kontingentierung gibt.
6. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
7. Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
 - bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich.

8. Zum Schutz der zukünftig geplanten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.
9. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.
10. Von der Bundesstraße B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.
11. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in der Planurkunde in Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Ggfs. erforderliche weitere Hinweise werden im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan übernommen werden.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Belange der Landwirtschaft

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 im Wesentlichen die Fläche einer bislang bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen, Grünlandflächen sowie eine Streuobstwiese umfasst, werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Überplanung der Fläche nicht in ihrem Umfang verringert, so dass 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 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 des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nicht unzumutbar berührt werden, begründet sich auch aus den Festlegungen der dem Bebauungsplan übergeordneten Planungsebenen.

So ist für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 202, die die ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle beinhaltet, sowohl durch die Darstellungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Regionalen Raumordnungsplan RROP 2010 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich als auch durch die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche (G)“ und als „Gemischte Baufläche (M)“ einer zukünftig anderen baulichen Nutzung als die landwirtschaftliche vorgesehen.

Aufgrund dieser bereits auf den übergeordneten Planungsebenen erfolgten Festlegung, die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Plangebietes einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Bodenschutzklausel sowie der Umsetzungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

Da auch der auf der Fläche bereits bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1975 incl. dessen Änderungen Nr. 2 (1987) für den überwiegenden Teil der Hofstelle eine Gewerbegebiet festsetzt, ist auch auf der Ebene des Bebauungsplanes der größte Teil der Fläche bereits planungsrechtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Sonstige Ackerflächen werden aufgrund der Tatsache, dass die Fläche an drei Seiten an öffentliche Straßenflächen und im Norden an bereits bebaute Gewerbegrundstücke angrenzt, nicht beeinträchtigt.

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

8.2 Belange des Verkehrs

Aus der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes in Bramsche und der geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten auf der Fläche 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 aus dem 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 Gewerbegrundstücke nördlich des Lebensmittelmarktes resultiert letztendlich eine wenn auch geringe Zunahme des Gewerbeverkehrs auf der Hüveder Straße.

Die 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 zusätzlichen 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 Bebauungsplan sicherstellen zu können, ist der den Bebauungsplan betreffende Abschnitt der Straßenfläche der Hüveder Straße in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 202 mit einbezogen.

Aus den beiden im Norden des Plangebietes geplanten Gewerbegrundstücken, die von Norden her über die Kampstraße aus erschlossen werden sollen, wird keine spürbare Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Kampstraße und auf der Hüveder Straße in deren Verlauf nach Süden ab der Einmündung der Kampstraße in die Hüveder Straße resultieren.

Da entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Bundesstraße B 70 verläuft, wird in den Bebauungsplan für diesen Bundesstraßenabschnitt eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 1 FStrG sowie eine Anbaubeschränkungszone mit einem Abstand von 40m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Der Bebauungsplan wird hierzu eine entsprechende nachrichtliche Angabe (siehe Kapitel 6 „Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB“) sowie einen diesbezüglichen Hinweis (s. Kap. 7 „HINWEISE“) enthalten.

8.3 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 Plangebietes bestehen in Entfernungen ca. 2.900m nordwestlich des Plangebietes 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 das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2.900m zu dem am nächsten gelegenen Störfallbetrieb liegt, wird der Achtungs- und Sicherheitsabstand zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und dem nächstgelegenen Störfallbetrieb sicher eingehalten.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

8.4.1 Schallimmissionen Gewerbelärm

Von den im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, reguläre Gewerbebetriebe) gehen Lärmemissionen aus, die insbesondere die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden östlichen Seite der Hüveder Straße und der Bramscher Straße betreffen könnten.

Die von den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden Lärmemissionen sind daher im Rahmen dieses 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 sind für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Schutz der umgebenden Wohnnutzungen entsprechende Lärmemissionskontingente (LEK) festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen.

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

8.4.2 Schallimmissionen Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Verkehrslärmwirkungen sind im Sinne der Lärmvorsorge in der Bauleitplanung in Gewerbegebieten (GE) 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 des Bebauungsplanes Nr. 202 auf der Grundlage des bestehenden Verkehrsaufkommens auf dieser Straßen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes im Rahmen eines schalltechnischen Berichtes quantifiziert werden.

Basierend auf diesem schalltechnischen Bericht werden dann in den Bebauungsplan ggfs. passive, an den zu errichtenden Gewerbegebäuden umzusetzende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

8.4.3 Geruchsimmissionen Landwirtschaft

In Bezug auf mögliche, auf das Plangebiet einwirkende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen 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 geplante Nutzung des Lebensmittelmarktes und die geplanten gewerblichen Nutzungen werden im weiteren Verfahren gutachterlich bewertet werden.

Für die gutachterliche Bewertung werden die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (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 das gesamte Plangebiet incl. der Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes als Gewerbegebiet festgesetzt werden wird, wird dieser Immissionsrichtwert als maßgeblicher Immissionsrichtwert für Gewerbe- und Industriegebiete zugrunde gelegt werden.

Im Westen des Plangebietes 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 Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis erhalten (s. Kap. 7 „HINWEISE“).

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.

8.4.4 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 Plangebietes bestehenden nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden östlichen Seite der Hüveder Straße und der Bramscher Straße betreffen.

Die von der geplanten Nutzung des Lebensmittelmarktes ausgehenden Lärmemissionen sind daher im Rahmen dieses 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 und der Bramscher 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.

8.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel

• Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Gemäß einer ersten Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) könnten in einem Teil der Fläche des Geltungsbereiches 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 Bebauungsplan Nr. 202, , folgender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern übernommen werden (s. Kapitel 7 „HINWEISE“):

„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 Plangebiet 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 Gewerbegebiete 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 des Bebauungsplanes 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 ist, 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 des Bebauungsplanes 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 Nr. 202 folgenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln enthalten (s. Kapitel 7 „HINWEISE“):

„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“.

9. 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 dieses Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die bei der Realisierung dieses 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 zum Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Gewerbegebiete ausgewählte Areal wurde bislang als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie als Streuobstwiese genutzt. Innerhalb der Plangebietsfläche besteht im östlichen Bereich nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook westlich entlang der Hüveder Straße ein Gehölzbestand. Ebenfalls westlich entlang der Hüveder Straße bestehen im Plangebiet acht ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

Da mit der beabsichtigten Neubebauung und Versiegelung auf der Fläche durch das neue Gebäude des Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Außenanlagen (Parkplatz, Anlieferung) und mit den geplanten Gewerbegebieten 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 Gewerbegrundstücke resultierenden Versiegelungen.

Der aus der Planung des Gewerbegebietes im Bereich nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes resultierende Verlust des im östlichen Bereich nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook und westlich entlang der Hüveder Straße bestehenden Gehölzbestandes wird sachgerecht ausgeglichen werden.

Entlang der Hüveder Straße bestehen die oben bereits erwähnten acht orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume.

Ob diese 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 des zusätzlichen Verkehr aufgrund des Lebensmittelmarktes und der neuen Gewerbegrundstücke vollständig oder teilweise erhalten bleiben können, wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 ermittelt werden.

Ob darüber hinaus im Falle eines erforderlichen bedarfsgerechten Ausbaus der Hüveder Straße der im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes bestehende Entwässerungsgraben entlang der Hüveder Straße vollständig verrohrt werden muss, wird ebenfalls im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 ermittelt werden.

Für die Erschließung der beiden im Norden des Plangebietes vorgesehenen Gewerbegrundstücke, die von der platzartigen Erweiterung der hier angrenzenden Kampstraße aus erschlossen werden sollen, wird die hier zwischen der platzartigen Erweiterung der Kampstraße und der Plangebietsfläche bestehende lineare Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern im Bereich der Anbindung der Grundstücke an die Kampstraße gefällt werden müssen.

Auf der Grundlage der Bestandsbeschreibung in Gegenüberstellung mit den Auswirkungen der Planung wird im Rahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan 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.

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

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

Darüber hinaus wurden insbesondere im Bereich der bebauten Hofstelle, in den Bäumen und Gehölzstrukturen entlang der Hüveder Straße sowie in den Gehölzstrukturen auf und außerhalb der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie auch in der südlich der bebauten Hofstelle bestehenden Streuobstwiese weitere Brutvogelquartiere ermittelt. Da die bebaute Hofstelle, Teile der genannten Gehölzstrukturen und auch die Streuobstwiese durch die geplanten gewerblichen Nutzungen überplant werden, werden hierfür im 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 entlang der Hüveder Straße bestehenden orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume gefällt werden müssten.

In Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse hatte die durchgeführte faunistische Erfassung zum Ergebnis, dass insbesondere die bebauten Bereiche der Hofstelle, die südlich daran angrenzende Streuobstwiese, die Bäume und Gehölzstrukturen entlang der Hüveder Straße sowie die Gehölzstrukturen auf und außerhalb der nordöstlichen Plangebietsgrenze für einige Fledermausarten eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat haben. Da die bebaute Hofstelle, Teile der genannten Gehölzstrukturen und auch die Streuobstwiese durch die geplanten gewerblichen Nutzungen überplant werden, werden hierfür im Bebauungsplan Nr. 202 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) auch für die Fledermäuse artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes 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 im 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 Bebauungsplan artenschutzbezogenen Hinweise übernommen werden.

10. 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 evtl. 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.

12. 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 des Bebauungsplanes Nr. 202 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

.....