Lingen (Ems)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 79

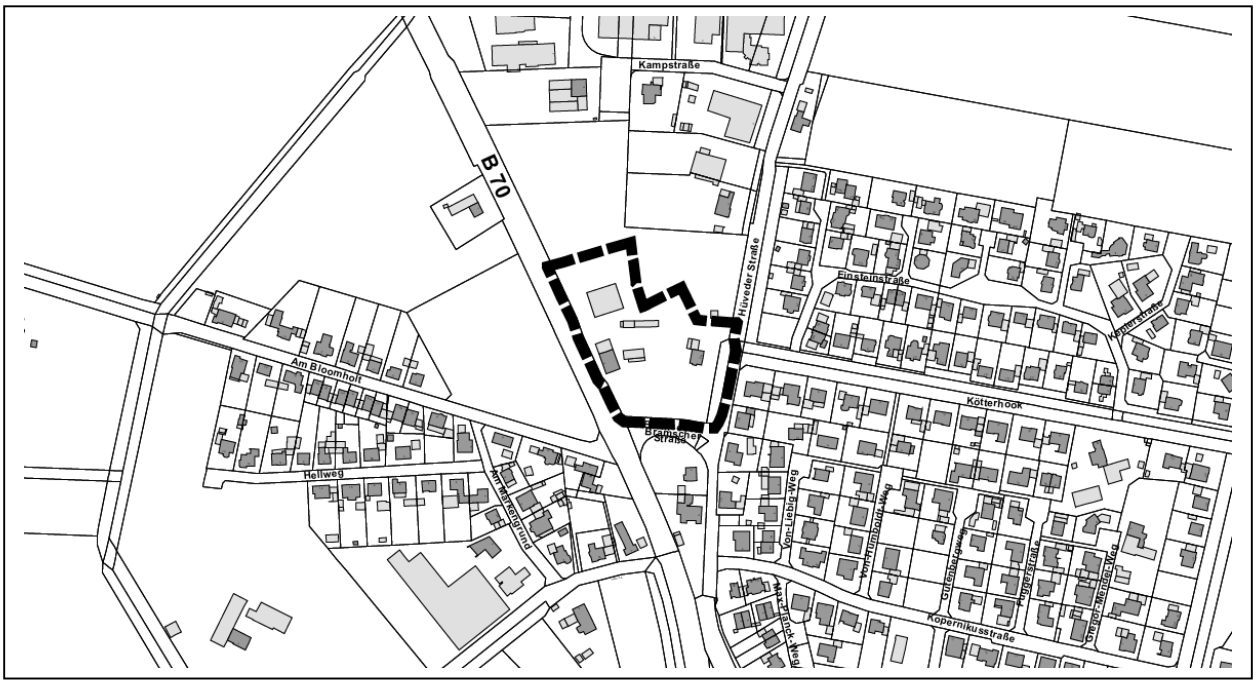
Bereich zwischen B 70 und Straße Kötterhook

Begründung einschließlich Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersichtsplan

Grundlage des Übersichtsplanes: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, 2026



Geltungsbereich:
Die Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 umfasst eine Fläche im Ortsteil Bramsche unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 70 im Westen, die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden und die Hüveder Straße im Osten.

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

Inhaltsübersicht **Seite**

TEIL I: BEGRÜNDUNG 5

1. ALLGEMEINES 5

2. RECHTSGRUNDLAGEN / ANLASS DER PLANUNG 5

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
3.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021 8
3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 11
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 16
3.4 Bestehendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan 19

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 20
4.1 Geltungsbereich / Bestand 20
4.2 Natürliche Grundlagen 21

5. PLANUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 22

6. PLANUNGSINHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 22
6.1 Planungsinhalte 22
6.2 Art der Nutzung 24
6.3 Verkehrliche Erschließung 25
6.4 Ver- und Entsorgung /Technische Infrastruktur 25
6.5 Planunterlage 30

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 31
7.1 Belange der Landwirtschaft 31
7.2 Belange des Verkehrs 32
7.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen 33
7.4 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz 35
7.4.1 Überschwemmungsgebiet 35
7.4.2 Hochwasserrisikogebiet 35
7.5 Belange von Natur und Landschaft 36
7.6 Belange des Immissionsschutzes 40
7.6.1 Schallimmissionen 40
7.6.1.1 Schallimmissionen Gewerbelärm 40
7.6.1.2 Schallimmissionen Verkehrslärm 41
7.6.1.3 Lärmemissionen Lebensmittelmarkt 43
7.6.2 Geruchsimmissionen 46
7.7 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung 48
7.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten/Kampfmittel 49

8. BETEILIGUNGSVERFAHREN 50
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 50
8.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 51
8.3 Abwägungsergebnisse 51

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG 51

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

Teil II: UMWELTBERICHT **53**

Tabellenverzeichnis des Umweltberichtes 54
Abbildungsverzeichnis des Umweltberichtes 54

10. EINLEITUNG **55**
10.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 55
10.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und Ihre Berücksichtigung 55
10.b.1 Fachgesetze 55
10.b.2 Fachplanungen 56

11. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB) 57
11.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1 Ziff. 2a BauGB) 57
11.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 58
11.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 59
11.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 60
11.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 61
11.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 62
11.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 66
11.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 66
11.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 68
11.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 69
11.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB 69
11.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 72
11.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 72
11.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) 73
11.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 74
11.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 74
11.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 74

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

11.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Ziff. 2b BauGB) 75
11.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt 78
11.b.2 Fläche und Boden 83
11.b.3 Wasser 85
11.b.4 Klima / Luft 87
11.b.5 Landschaft 88
11.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 90
11.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 91
11.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 91
11.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt 91
11.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 92
11.b.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 92
11.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c BauGB) 92
11.c.1 Tiere 92
11.c.2 Pflanzen, Biotoptypen 96
11.c.3 Fläche und Boden 97
11.c.4 Wasser 97
11.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes 98
11.c.6 Landschaft 98
11.c.7 Mensch sowie seine Gesundheit 98
11.c.8 Kultur und sonstige Sachgüter 98
11.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB) 98
11.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. Anlage 1 Ziff. 2e zum BauGB) 99
12. ZUSÄTZLICHE ANBAGEN (GEM. ANLAGE 1 Ziff. 3 ZUM BauGB) 100
12.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (gem. Anlage 1 Ziff. 3a BauGB) 100
12.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 101
12.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung 102
12.d Referenzliste der Quellen 103

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

13. VERFAHRENSVERMERKE 107

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich 13
Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 201 unmaßstäblich 18
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) mit Geltungsbereich 79. Änderung, unmaßstäblich 19
Abbildung 4: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich 20
Abbildung 5: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79, unmaßstäblich 24
Abbildung 6: Abgrenzung HQ 100/Überschwemmungsgebiet und HQ Extrem 36

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) vom 15.08.2005 wird eine Änderung notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes im Ortsteil anstelle des im Ortskern bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine an der Bundesstraße B 70 gelegene Fläche schaffen zu können. Zusätzlich sollen auf der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 70 zusätzliche gewerblicher Bauflächen im Ortsteil ausgewiesen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN / ANLASS DER PLANUNG

• Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

• Anlass der Planung

Konkreter Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ der Stadt Lingen (Ems), welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort eines neuen Lebensmittelmarktes und zusätzliche gewerblich nutzbarer Flächen im Ortsteil Bramsche schafft.

Lebensmittelmarkt

Im Ortskern des Ortsteiles Bramsche der Stadt Lingen (Ems) besteht derzeit auf einem Standort nördlich an die Mundersumer Straße angrenzenden Grundstück der einzige örtliche Lebensmittelversorgungsmarkt im Ortsteil. 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.

Aus diesen Gründen ist der bestehende Lebensmittelmarkt zur Sicherstellung einer zeitgemäßen Lebensmittelversorgung des Ortsteiles nicht mehr geeignet. Daher soll aufgrund der genannten Probleme am bestehenden Standort der Lebensmittelmarkt aus dem räumlich und baulich beengten Innerortsbereich und incl. der dazugehörenden erforderlichen Außenanlagen auf einen gut erreichbaren, verkehrsgünstig gelegenen und ausreichend großen Standort außerhalb des unmittelbaren Ortskernbereiches Ortskernes in die direkte Nähe zur Bundesstraße B 70 verlagert werden.

Nach der Prüfung verschiedener Standortvarianten wurde innerhalb des Ortsteiles Bramsche eine ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche am nördlichen Ortseingang unmittelbar an der Bundesstraße B 70 nördlich der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und westlich der Hüveder Straße als hierfür am geeignetsten angesehen. Die Stadt ist Eigentümerin dieser Flächen.

Innerhalb des Ortsteiles Bramsche erfolgte in direkter Nähe des für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Standortes insbesondere im nördlichen Bereich und auch im östlichen Bereich davon in den letzten Jahren die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete. Aus der Lage des neuen Lebensmittelmarktes resultiert daher eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner und Beschäftigten innerhalb dieser neuen Baugebiete. Die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Lebensmittelmarktes wird für die Bewohner und Beschäftigten der im Norden der Ortslage Bramsche gelegenen Wohn- und Gewerbegebiete im Vergleich zu dem in der Ortsmitte bestehenden Lebensmittelmarkt erheblich verkürzen werden.

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 zu erreichen.

Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 70 sowie in der Nähe von alten und neuen Wohn- und Gewerbegebieten in Bramsche ist der vorgesehene Standort des Lebensmittelmarktes hervorragend geeignet.

Gewerbliche Bauflächen

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

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

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

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

Eine Begründung für die Standortwahl der gewerblichen Baufläche auf der Fläche des Änderungsbereiches, wodurch die bereits bestehende, nördlich angrenzende gewerbliche Flächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan geringfügig erweitert wird, erfolgte bereits mit der Aufstellung des auf der Fläche bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1975 und dessen 2. Änderung aus dem Jahr 1987.

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

Aus diesem Grund ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 hat eine Größe von ca. 11.699 m² und nimmt eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 202 ein.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

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

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

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

• Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

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

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

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

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

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

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

Bei Starkregen kann es sein, dass aus dem Norden vom Baccumer Rücken oberflächig Wasser insbesondere über die Bundesstraße B 70 in die Ortslage Bramsche läuft. Ein Teil wird zwar über den genannten Pölinggraben abgefangen, jedoch ist auch insbesondere im Änderungsbereich noch mit Überflutungen zu rechnen. Von diesen Überflutungen wäre damit auch insbesondere der im Änderungsbereich vorgesehene Lebensmittelmarkt betroffen. Um Überflutungen im Bereich des Lebensmittelmarktes zukünftig zu vermeiden, ist im Plangebiet im südlichen Bereich ein ausreichend großes Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem die im Änderungsbereich anfallenden und auch die im Falle von Starkregenereignissen über die Bundesstraße B 70 in das Plangebiet einfließenden Regenwässer zurückgehalten werden können. Somit werden zukünftig Überschwemmungsereignisse im Plangebiet und auch im weiteren Verlauf nach Osten im Bereich entlang des nördlich der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgrabens resultierend aus Regenereignissen vermieden.

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

Über diesen Graben werden die angrenzenden Straßen (Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, Hüveder Straße, Kötterhook), der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie die beidseitig der Straße Kötterhook bestehenden Wohngrundstücke in Richtung Osten zum Dallgraben entwässert. Da der Graben kein Profilwechsel aufweist und auch und auch keine weiteren Zuflüsse vorhanden sind, kann ausgeschlossen werden, dass im aktuellen Zustand Überflutungen resultierend aus dem Graben im Änderungsbereich auftreten können.

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

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

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

1. *Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*

2. *weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*

3. *Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen…..“*

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 2,5 km entfernt vom nächstgelegen Überschwemmungsgebiet der Ems nach § 76 WHG und damit weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

- **Schutz vor Meeresüberflutungen**

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

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

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

Die Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Die Stadt Lingen (Ems) liegt ca. 110 km Luftlinie von der Nordsee entfernt. Der Änderungsbereich selbst liegt auf einer Höhe von 31 m üNHN. 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 und Ziele der BRPHV stehen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und den Festlegungen des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nicht Maße entgegen.

3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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) und der aperiodische Bedarf in den Mittel- und Oberzentren befriedigt werden kann.

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion eingeordnet (s. Abbildung 1). 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 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 Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche auch ihren Entwicklungsaufgaben nach, die von Seiten der Landes- und Regionalplanung an die Stadt gestellt werden.

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

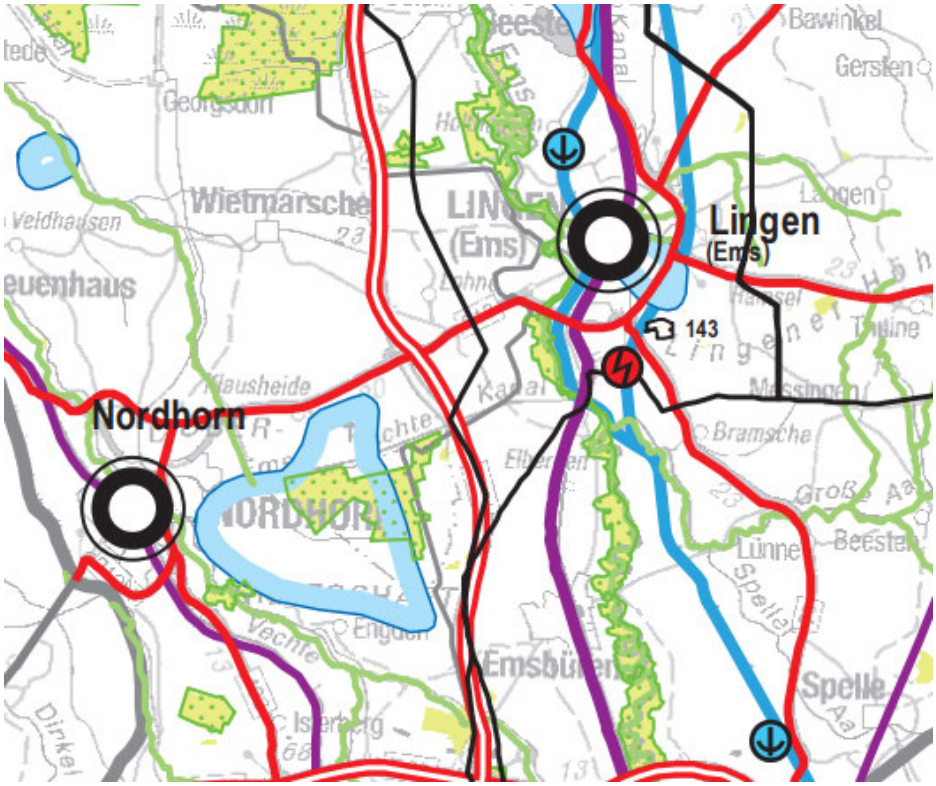


Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich

Mittlerweile hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungs-programm erneut fortgeschrieben.

Die Änderungsverordnung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten.

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

Zudem läuft aktuell auch das Beteiligungsverfahren zum zweiten Entwurf der Verordnung zur Änderung über das LROP (Stand: Juni 2026). In diesem wird u.a. unter Abschnitt 2.3 Ziffer 10 formuliert, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, innerhalb von baulichem zusammenhängendem Siedlungsgebiet sowie an unmittelbar an das Siedlungsgebiet anschließenden Standorten auch zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1.200 m² beträgt. Diese Festlegung könnte für den Lebensmittelmarkt greifen, da die notwendigen Kriterien erfüllt werden. Da die Verordnung jedoch noch nicht in Kraft getreten ist und nachfolgend gutachterlich bescheinigt worden ist, dass es sich beim dem geplanten Vorhaben um einen Nahversorger und somit um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben handelt, greifen die landesplanerischen Regelungen in diesem Falle nicht.

Weitere aus dem vorliegenden zweiten Entwurf des LROP beschriebene Regelungen haben keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung und werden somit eingehalten.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² vorgesehen. Hinzu kommt eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m². Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche damit höchstens 1.050 m².

Einordnung des Vorhabens
Nach § 11 Abs. 3 BauNVO können großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen als Einzelhandelsgroßprojekte einzustufen sein. Die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche wird durch das geplante Vorhaben überschritten.

Nach dem LROP sind jedoch Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung gesondert zu betrachten. Entscheidend ist dabei insbesondere, ob der Betrieb überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im näheren Wohnumfeld dient und keine raumbedeutsamen Auswirkungen erwarten lässt.

Anforderungen an einen wohnortbezogenen Nahversorger
Nach den Vorgaben des LROP muss ein wohnortbezogener Nahversorger insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Mehr als 50 % des Umsatzes müssen aus einem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich stammen.
- Mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf)

Diese Kriterien dienen dazu, zwischen einem tatsächlich wohnortnahen Versorgungsangebot und einem Einzelhandelsbetrieb mit einem größeren, überörtlichen Einzugsbereich zu unterscheiden.

Prüfung des geplanten Standorts
Zur Prüfung dieser Voraussetzungen wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, eine gutachterliche Stellungnahme vom 01.09.2026 erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Lebensmittelmarkt überwiegend der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils Bramsche dienen wird.

Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten im Norden und Westen des Ortsteils. Auch der Ortskern von Bramsche ist vom Standort aus auf kurzem Weg zu Fuß erreichbar. Damit besteht eine unmittelbare räumliche und funktionale Verbindung zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und den Wohnbereichen.

Nach der gutachterlichen Untersuchung stammen mehr als 50 % des zu erwartenden Umsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld. Darüber hinaus entfallen mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante (periodische Sortimente).

Damit erfüllt das Vorhaben die wesentlichen Voraussetzungen für einen wohnortbezogenen Nahversorger.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur
Nach der gutachterlichen Einschätzung sind durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf andere zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Der Markt dient damit in erster Linie der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Bramsche und übernimmt keine überörtliche Versorgungsfunktion.

Ergebnis der raumordnerischen Prüfung
Auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchung ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelmarkt trotz einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.050 m² überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung dient und einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweist.

Da die Voraussetzungen für einen wohnortbezogenen Nahversorger erfüllt sind und keine raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind, ist das Vorhaben als nicht raumbedeutsamer Nahversorger einzuordnen.

Die landesplanerischen Vorgaben für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte finden auf ein solches Vorhaben daher keine Anwendung. Maßgeblich für die konkrete Zulässigkeit bleiben insbesondere die Vorgaben der Bauleitplanung und des Städtebaurechts.

Die Einzelheiten der Prüfung sind der gutachterlichen Stellungnahme der GMA zu entnehmen.

Zusätzlich zu dem Lebensmittelmarkt werden neue Flächen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert.

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Maßgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017), die Angebote der Daseinsvorsorge (hier: Lebensmittelversorgung) in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen und die Entwicklung der ländlichen Regionen zu fördern, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 sowie der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entsprechen damit der Maßgabe des LROP 2017.

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

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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 LROP wird nach dem 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 zur 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 RROP 2010 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 Freizeitzwecke in erforderlichem Maße.

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

Mit der Aufstellung der 79 Änderung des Flächennutzungsplanes und das parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 wird eine neue Fläche für die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems) planungsrechtlich gesichert.

Zur Begründung der raumordnerischen Prüfung des mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m² geplanten Lebensmittelmarktes wird auf Kap. „2.2 Landesraumordnungsprogramm“ verwiesen. Es handelt sich nicht um ein nicht raumbedeutsamen Vorhaben. Somit greifen die landes- und regionalplanerischen Vorhaben zum großflächigen Einzelhandel nicht.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entsprechen damit der Maßgabe des RROP, die Angebote der Daseins- und Versorgungsfunktionen (hier: Lebensmittel) in allen Teilräumen des Landkreises für alle Bevölkerungsgruppen dauerhaft sowie in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität sicherzustellen.

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

Somit orientiert sich die Stadt mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 ist der Änderungsbereich vollständig als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Weitere Darstellungen für den unmittelbaren Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 sind im RROP nicht getroffen (s. Abbildung 2).

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

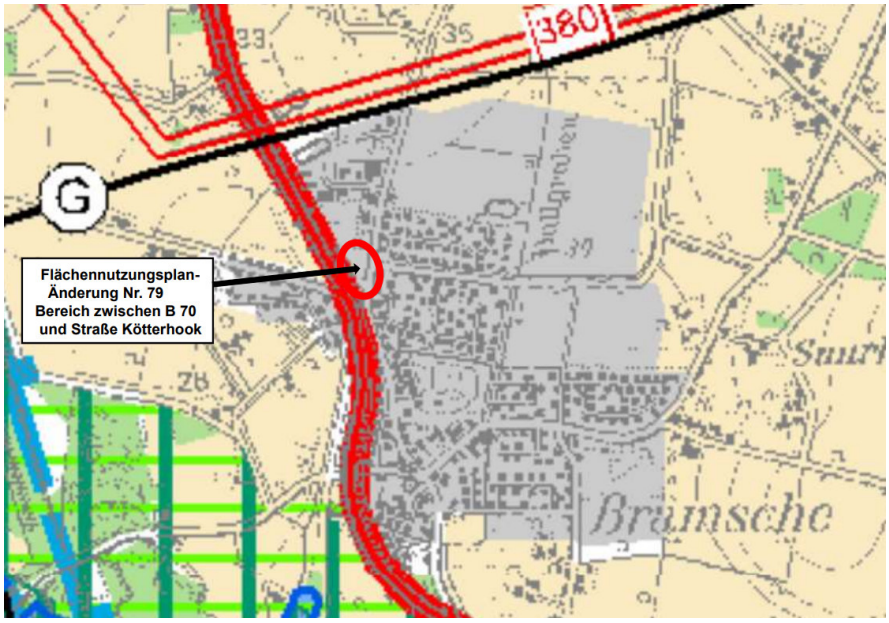


Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich

3.4 Bestehende Planungsrecht / Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) stellt die für den neuen Lebensmittelmarkt und das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche überwiegend als „Gemischte Baufläche (M)“ und einen Teilbereich als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar (Abbildung 3). Darüber hinaus sind die innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

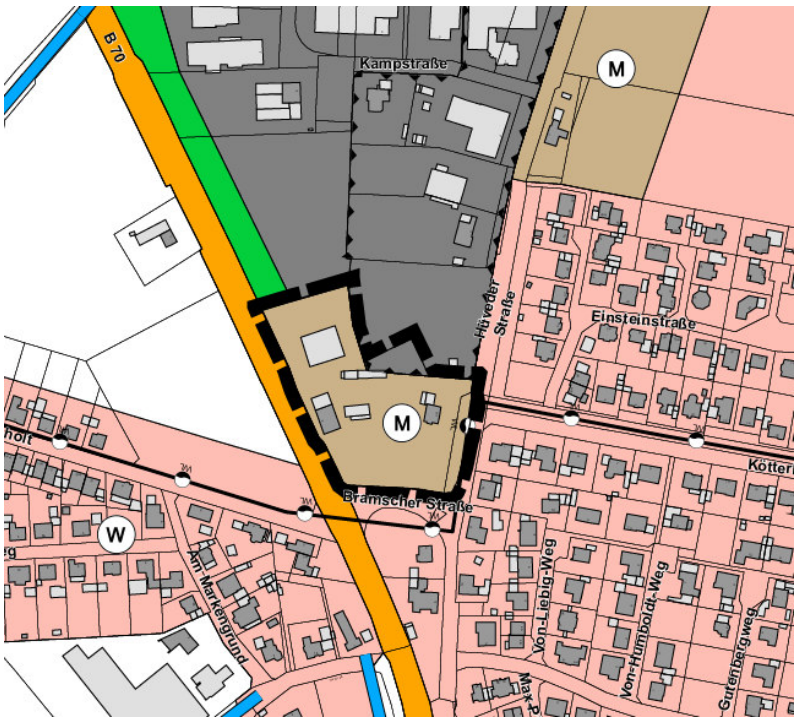


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) mit Geltungsbereich 79. Änderung

Durch die Darstellung des Änderungsbereiches überwiegend als Gemischte Baufläche (M) und teilweise als Gewerbliche Baufläche (G) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die Fläche des Änderungsbereiches somit bereits auf der Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konkurrierenden Nutzungsansprüchen wie Landwirtschaft oder sonstigen freiflächenbezogenen Nutzungen entzogen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße B 70 als vorhandene Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Hüveder Straße eine im Flächennutzungsplan als Haupttrinkwasserleitung dargestellte Wasserversorgungsleitung.

Angrenzend an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden „Gewerbliche Bauflächen (G)“ sowie entlang der Bundesstraße B 70 eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Westen, Süden und Osten 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 größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.1 Geltungsbereich / Bestand

Das Gebiet, welches den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 ‚Bereich zwischen Bundesstraße B 70 und Straße 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 / Kreisstraße K 306 im Süden und die Hüveder Straße im Osten.

Die Lage des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Ortsteiles Bramsche ist dem nachfolgenden Auszug aus der Karte WMSTopPlusOpen zu entnehmen (Abbildung 4). Die detaillierte Lage des Änderungsbereiches ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

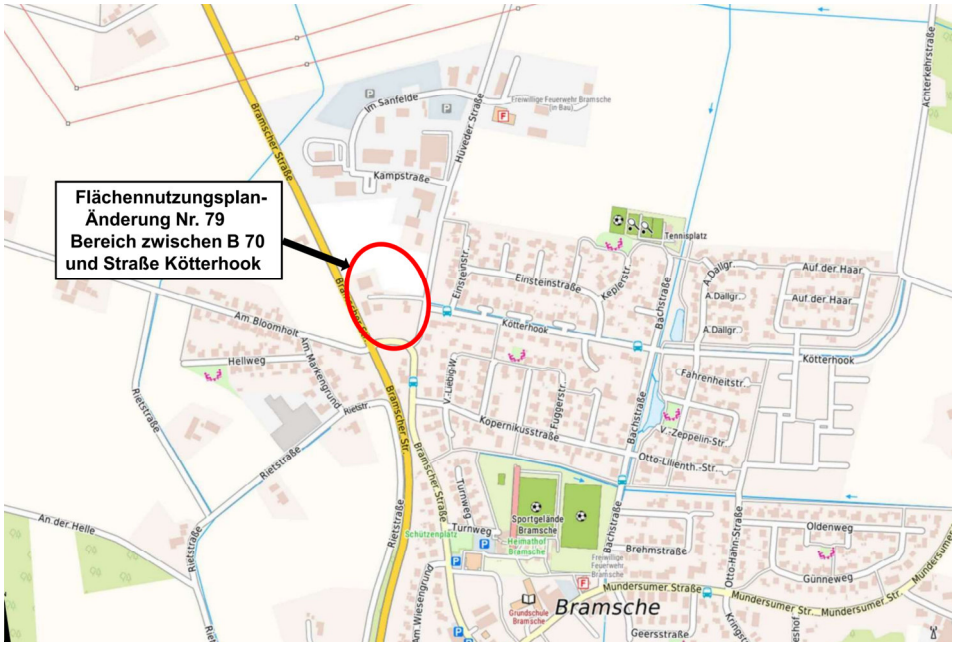


Abbildung 4: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich

Der Änderungsbereich hat eine Größe ca. 1,17 ha und ist eine Teilfläche des insgesamt ca. 3,20 ha großen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“. Er umfasst im Wesentlichen eine ca. 0,98 ha große Fläche einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche steht im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

Der innerhalb des südöstlichen Teilbereiches des Geltungsbereiches bestehende, ca. 0,06 ha große Entwässerungsgraben ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft und steht im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Bramscher Mühlenbach.

Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Bundesstraße B 70, im Süden durch die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und im Osten durch die Hüveder Straße begrenzt. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt.

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

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

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

4.2 Natürliche Grundlagen

Die Fläche des Änderungsbereiches wurde als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie als Streuobstwiese genutzt. Die Hofstelle wurde Anfang 2026 abgerissen. Im Zuge dieses Abrisses wurde auch die gesamte Fläche des Änderungsbereiches für die vorgesehene Bebauung vorbereitet.

Ausgehend von der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden des Änderungsbereiches verläuft westlich entlang der Hüveder Straße bis in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Zwischen der Hüveder Straße und dem Entwässerungsgraben bestehen zwei orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

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

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

5. PLANUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Aus Sicht der Stadt- und Regionalplanung werden im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge durch die Flächennutzungsplanänderung die Rahmenbedingungen geschaffen, dass für die Bevölkerung im Ortsteil zum einen in ausreichendem Maße Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes vorgehalten werden. Zum anderen schafft die Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dafür, dass zusätzliche Gewerbeflächen im Ortsteil in Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbeflächen zur Vergrößerung des Arbeitsstättenangebotes im Ortsteil vorgehalten werden können.

Aus diesem Grunde soll mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79der Stadt Lingen (Ems) eine Fläche für Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Bramsche gesichert werden.

6. PLANUNGSINHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Planungsinhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) stellt die für den neuen Lebensmittelmarkt und das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche überwiegend als „Gemischte Baufläche (M)“ und einen Teilbereich als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar (Abbildung 4). Darüber hinaus sind die innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt (s. Abbildung 3).

Durch die Darstellung des Änderungsbereiches überwiegend als Gemischte Baufläche (M) und teilweise als Gewerbliche Baufläche (G) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die Fläche des Änderungsbereiches somit bereits auf der Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konkurrierenden Nutzungsansprüchen wie Landwirtschaft oder sonstigen freiflächenbezogenen Nutzungen entzogen. Die Abwägung zwischen der baulichen Nutzung und konkurrierenden freiflächenbezogenen innerhalb des Änderungsbereiches erfolgte somit bereits im Rahmen der Aufstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems).

Der Realisierung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes incl. der erforderlichen dazugehörenden Außenanlagen, der Anlage des notwendigen Regenrückhaltebeckens sowie der geplanten Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches steht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) entgegen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig.

Für den geplanten Lebensmittelmarktes ist eine Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie eine Bäckerei mit maximal 50 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Diese Ansiedlung eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist weder im Rahmen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischflächendarstellung (M) noch im Rahmen einer Gewerbeflächendarstellung (G) möglich. Daher wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 die für die Fläche des Lebensmarktes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen als „Gemischte Baufläche (M)“ und „Gewerbliche Baufläche (G)“ aufgegeben und in eine „Sonstige Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SO$_{GEH}$)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO umgewandelt (s. Abbildung 5).

Darüber hinaus werden zur Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen für den Ortsteil Bramsche zwei innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gemischte Bauflächen (M)“ im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in „Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan grenzt nördlich an den Änderungsbereich eine entlang der Bundesstraße B 70 dargestellte öffentliche Grünfläche an, welche die freizuhaltende Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70 beinhaltet. Diese Darstellung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereiches nicht enthalten. Um den notwendigen Abstand der innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Bebauung zur Bundesstraße B 70 sicherzustellen wird im Änderungsbereich die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB übernommen und bis zur südlichen Grenze des Änderungsbereiches weitergeführt.

Im Rahmen der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 sowie des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 wurde ermittelt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet des Bebauungsplanes und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 nicht möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser ist daher vor der Einleitung in den angrenzenden Entwässerungsgraben bzw. den Vorfluter im Plangebiet zurückzuhalten. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist daher ein entsprechendes Regenrückhaltebecken als „Wasserfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Da die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 lediglich eine Nutzungsänderung einer bereits als Gemischte Baufläche (M) und einer als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellten baulichen Fläche in eine „Sonstige Sondergebietsfläche“, in „Gewerbliche Bauflächen (G)“, in eine „Wasserfläche“ sowie in eine „Öffentliche Grünfläche“ beinhaltet, werden damit durch die Flächennutzungsplanänderung keine über den derzeitigen Bestand der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen hinausgehende bauliche Flächen beansprucht. Die Flächennutzungsplanänderung steht damit nicht mehr in Konkurrenz zu den sonstigen freiflächenbezogenen Nutzungsansprüchen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 hat eine Größe von ca. 11.699 m².

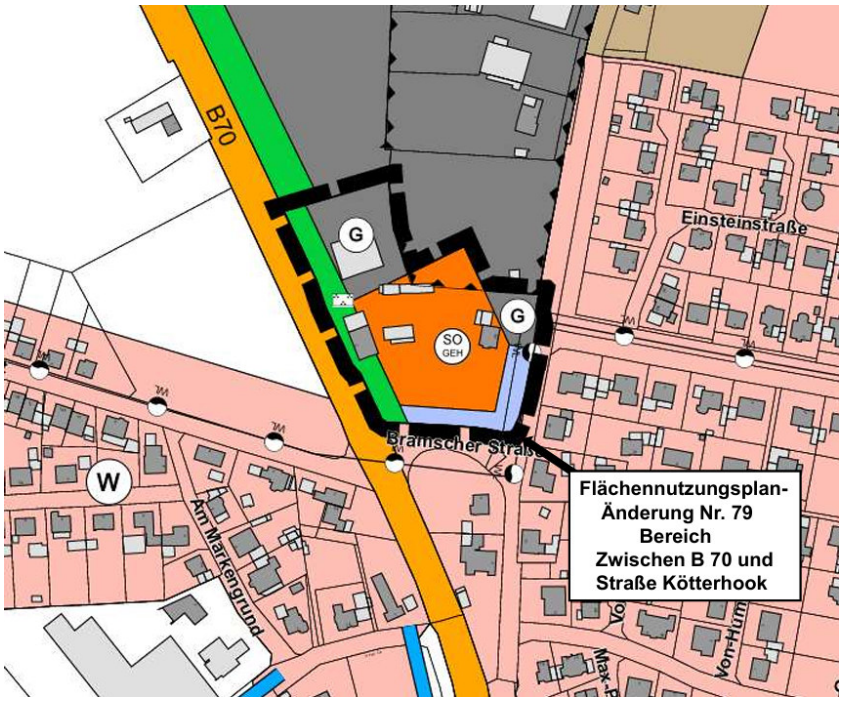


Abbildung 5: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79, unmaßstäblich

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

6.2 Art der Nutzung

Entsprechend den o.g. Planungszielen und den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 wird der überwiegende Teilbereich des Geltungsbereiches als Sonstige Sondergebietsfläche Großflächiger Einzelhandel (SOGEH)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, um auf dieser Fläche die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zuzüglich einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zu ermöglichen.

Die restlichen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind als „Gewerbliche Baufläche (G)“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, um diese Teilflächen einer regulären gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Weitere innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 dargestellt Nutzungen sind zum eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Bundesstraße B 70, welche die entlang der Bundesstraße freizuhaltende Bauverbotszone beinhaltet.

Zum anderen ist im Süden des Geltungsbereiches entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße eine Wasserfläche dargestellt, innerhalb derer das erforderliche Regenrückhaltebecken angelegt werden soll.

Mit diesen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 soll planungsrechtlich sichergestellt werden , dass sich der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“, in dem auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ und „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt werden, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich über die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Hüveder Straße. Unmittelbar südöstlich an den Änderungsbereich angrenzend mündet die Hüveder Straße in die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, die südlich entlang des Änderungsbereiches nach Westen verläuft und südwestlich des Änderungsbereiches in die überörtliche Hauptverbindungsstraße Bundesstraße B 70 einmündet.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

• Trinkwasserversorgung

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

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

• Strom / Gas / Telefon

Die Versorgung des Änderungsbereiches und damit sowohl des geplanten Lebensmittelmarktes als auch der geplanten gewerblichen Bauflächen mit Elektrizität und ist über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 bestehenden Strom- und Gasnetze und durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

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

Zur Sicherstellung der Versorgung des Änderungsbereiches mit elektrischer Energie ist innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung einer Trafo-Station der Stadtwerke Lingen (Ems) vorgesehen. Darüber hinaus besteht im östlichen Teilgebiet des Änderungsbereiches an der Hüveder Straße eine Verteilerstation der Telekom, die erhalten bleiben muss.

Für beide Stationen ist daher in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 nördlich der Einmündung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Planstraße in die Hüveder Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Telekommunikation festgesetzt.

Weitere zusätzliche technische Einrichtungen zur Versorgung des Änderungsbereiches (z.B. Kabelverteilerschränke) sind evtl. erforderlich und werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. In jedem Falle ist durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger jedoch sicherzustellen, dass weitere, für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ggfs. erforderliche technische Einrichtungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

Zur Sicherstellung der Energieversorgung des Änderungsbereiches besteht in der an das Plangebiet angrenzenden Straße Hüveder Straße eine Gasleitung der Stadtwerke Lingen GmbH.

Gemäß Aussage der Stadtwerke Lingen (Ems) wird in die in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzte Planstraße keine Gasleitung verlegt werden. Zur Energieversorgung der Gewerbegebäude sind Alternativen und individuelle Lösungen wie z.B. Wärmeversorgungsvarianten wie der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Geothermie grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Bebauung der einzelnen Gewerbegrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches wird festgelegt werden, ob die an der Hüveder Straße gelegenen Gewerbegrundstücke an die in der Hüveder Straße bestehende Gasleitung angeschlossen werden.

Die Festlegung, ob die Energieversorgung des innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Lebensmittelmarktes ebenfalls in Form einer individuellen Lösung (z.B. aus Wärmepumpen oder Geothermie) erfolgt oder ob das Grundstück des Marktes direkt an die in der Hüveder Straße bestehende Gasleitung angeschlossen werden wird, erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes in Abstimmung mit den Stadtwerken Lingen (Ems).

Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsbereiches vor Schädigungen durch Pflanzenwurzeln sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202 enthält einen dementsprechenden Hinweis. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 verwiesen.

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

- **Abwasserbeseitigung**

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

- **Oberflächenentwässerung**

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

Um die Voraussetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches Der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 zu ermitteln, erfolgte im September 2025 eine allgemeine Untergrunderkundung und Versickerungsbeurteilung (Allgemeine Untergrunderkundungen und Versickerungsbeurteilung Projekt-Nr. 200103-25 vom 28.10.2025, Roxeler Baustoffprüfstelle, Niederlassung Nordhorn).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde der Boden des Änderungsbereiches mittel drei über das Plangebiet verteilte Sondierungsbohrungen im Hinblick auf seine Versickerungsfähigkeit untersucht und bewertet.

Zusammenfassend läßt sich als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung entnehmen, dass für eine Versickerung des Niederschlagswassers über oberflächennahe und unterirdische Versickerungsanlagen die derzeitigen Geländehöhen der Flurabstände zwar als ausreichend anzusehen sind. Jedoch sind die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden für eine Versickerung nur bedingt geeignet.

Aufgrund dessen ist eine Versickerung des auf der gesamten Fläche des Änderungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher aus dem Änderungsbereich heraus über den nördlich entlang der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgraben in das ca. 400 m östlich des Plangebietes in südliche Richtung verlaufenden Vorfluter, den Dallgraben (Gewässer II. Ordnung), abzuleiten.

Um eine Überlastung des Grabens im Falle starker Regenereignisse zu vermeiden, ist das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser im Plangebiet selbst vor der Einleitung in den Graben durch eine entsprechende Rückhaltemaßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens (RRB) zurückzuhalten. Aufgrund der bestehenden topografischen Gegebenheiten im Plangebiet und der Nähe zu dem Entwässerungsgraben nördlich der Straße Kötterhook ist dieses RRB nur im südlichen und südöstlichen Teil des Änderungsbereiches entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße möglich.

Die erforderliche Lage, Größe und Tiefe des RRB wurde im Rahmen eines erstellten wassertechnischen Konzeptes ermittelt (Wassertechnisches Konzept, Projekt-Nr. 1332, GLADEN Ingenieure, Spelle). Basierend darauf ist das RRB im Süden des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 als „Wasserfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

In dieses wird das im Änderungsbereich auf der dargestellten öffentlichen Grünflächen entlang der Bundesstraße B 70, der Fläche des dargestellten Sonstiges Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) und auf den befestigten und unbefestigten Flächen der dargestellten Gewerbegebietsflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß dem vorliegenden wassertechnischen Konzeptes (Wassertechnisches Konzept, Projekt-Nr. 1332, GLADEN Ingenieure, Spelle) über ein Graben- und Leitungssystem in die dargestellte Wasserfläche (RRB) eingeleitet werden .

Ausgehend von dieser dargestellten Wasserfläche wird das anfallende Oberflächenwasser nach der Rückhaltung mittels einer bestehenden Verrohrung in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße unter der in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzten Planstraße und der Hüveder Straße hindurch in den nördlich entlang der Straße Kötterhook bestehenden Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

Der derzeit im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches entlang der Hüveder Straße bestehende, im Eigentum des Wasserverbandes Bramscher Mühlenbach befindliche Entwässerungsgraben III. Ordnung wird in die dargestellte Wasserfläche integriert werden. Für die Anlage des RRB innerhalb der dargestellten Wasserfläche und die Einbeziehung des Entwässerungsgrabens in das RRB wird ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Weder für die Einbeziehung des Entwässerungsgrabens in das geplante RRB noch für die Teilverrohrung des bestehenden Ableitungsgrabens im Norden des RRB resultierend aus der Unterquerung der in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzten Planstraße ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine UVP-Vorprüfung erforderlich.

- **Abfallentsorgung**

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

- **Brandschutz**

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

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

An den im Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen Wasserleitungen in der Hüveder Straße und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 bestehen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet zwei Hydranten.

Gemäß den Anforderungen an vergleichbare Gebiete ist für den Änderungsbereich bzgl. der Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 1.600l/min (96m³/h) für mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen.

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

Ob im Zuge der Verlegung der Wasserleitung in die im Änderungsbereich vorgesehene und in dem im Parallelverfahren zu dieser 79. Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzten Planstraße mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Wasserleitung die Errichtung eines weiteren zusätzlichen Hydranten im Änderungsbereich erfolgt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden. Gleiches gilt für die Festlegung des Standortes für diesen möglicherweise erforderlichen zusätzlichen Hydranten.

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

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

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

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

Ggfs. kann auch das innerhalb der dargestellten Wasserfläche geplante Regenrückhaltebecken als Löschwasserreservoir zusätzlich als Möglichkeit in Betracht kommen.

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

6.5 Planunterlage

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 wird auf einer Planunterlage M. 1:5000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen – Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt. Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Bramsche, Flur 130.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Belange der Landwirtschaft

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

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

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

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

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

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

Im Zuge der Realisierung der mit dieser Planung vorgesehenen Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes im Rahmen der Darstellung eines „Sonstiges Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ und der Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ ist nicht von einer Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen (Hüveder Straße, Straße Kötterhook, Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, Bundesstraße B 70) auszugehen.

7.2 Belange des Verkehrs

Aus der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes im Rahmen der Darstellung eines „Sonstiges Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ in Bramsche und der Darstellung von Gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches resultiert grundsätzlich keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Bramsche. Auch sind zunächst keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

Insbesondere aus dem mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen Kunden- und Anlieferungsverkehr, der über die an die Hüveder Straße angeschlossene und im parallel zu diesem Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzte Planstraße zum Markt bzw. von diesem wieder weggeführt wird, resultiert eine Zunahme des Kfz-Verkehrs.

Diese betrifft insbesondere den südlichen Abschnitt der Hüveder Straße zwischen der Straße Kötterhook und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 sowie die ausgehend von der Hüveder Straße nach Osten verlaufende Straße Kötterhook.

Der zusätzliche Verkehr wird bei der Anfahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes aus östlicher Richtung über die Straße Kötterhook erfolgen. Von dort aus wird die Hüveder Straße gequert und direkt in die Planstraße eingebogen. Ein weiterer Teil des Verkehrs wird von der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 kommend über die Hüveder Straße in Richtung Norden zur Planstraße fahren.

Bei der Ausfahrt vom Parkplatz wird sich der Verkehr ausgehend von der Planstraße in verschiedene Richtungen verteilen. Ein Teil wird nach Osten in die gegenüberliegende Straße Kötterhook fahren. Ein weiterer Teil wird über die Hüveder Straße abfließen und diese in südlicher Richtung zur Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 nutzen.

Auch die über die Planstraße erschlossenen Gewerbegrundstücke nördlich des Lebensmittelmarktes werden zu einer gewissen Zunahme des Verkehrs auf der Hüveder Straße führen. Dieser zusätzliche Gewerbeverkehr wird jedoch voraussichtlich gering sein.

Unter Berücksichtigung des aus dem Markt und den zusätzlichen gewerblichen Grundstücken resultierenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs und der im weiteren Verlauf der Hüveder Straße nach Norden bestehenden Gewerbegrundstücke ist ein bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße erforderlich. Der südliche Teilabschnitt dieses notwendigen Ausbaus wird über parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 sichergestellt.

Da entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches die Bundesstraße B 70 verläuft, wird in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 für diesen Bundestraßenabschnitt eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich übernommen werden.

Dieser von jeglicher Bebauung freizuhaltende Geländestreifen ist daher im Änderungsbereich analog zu den nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306. Für diese ist innerhalb des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 ebenfalls eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 nach § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich übernommen.

7.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen

Abstände zu Störfallbetrieben

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 Umfeld des Änderungsbereiches bestehen in Entfernungen ca. 3.000 m nordwestlich des Plangebietes 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 Änderungsbereich in einer Entfernung von ca. 3.000m zu dem am nächsten gelegenen Störfallbetrieb liegt, wird der Achtungs- und Sicherheitsabstand zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und dem nächstgelegenen Störfallbetrieb sicher eingehalten.

Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen

Im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu zählen im besonderen Betriebe, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen, d.h. auch Betriebe mit störfallrelevanten Anlagen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren liegen bis auf die bekannte Errichtung eines Lebensmittelmarktes bislang keine Kenntnisse zu den geplanten geplanten gewerblichen Betrieben vor.

Aufgrund der Abstände zwischen dem Änderungsbereich und den nächstgelegenen Wohnnutzungen innerhalb der bebauten Ortslge von Bramsche auf den gegenüberliegenden Seiten der Hüveder Straße, der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und den Bundesstraße B 70 sind daher innerhalb des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr 202 Regelungen enthalten, mittels derer eine Gefährdung der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen im Störfall innerhalb bestimmter Betriebsbereiche verhindert wird. So wird auf Grundlage der Abstandsempfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG) festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten nur Betriebe und Betriebsbereiche zulässig sind, die in den Abstandsklassen I und II gemäß der „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS 18, Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SKF/TAA-GS-1“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) entsprechen. Betriebe mit Betriebsbereichen, die einer Abstandsklasse III oder höher zuzuordnen sind, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Mirttels der einer in dem im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr 202 enthaltenen textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass damit auch im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 Betriebe mit Betriebsbereichen ausgeschlossen werden, deren Störfallwirkung über einen Radius hinausgeht, der die umliegenden Wohnbereiche gefährden könnte.

7.4 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz

Die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement sind in der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert.

Beurteilungskriterien der Hochwasserrisiken für verschiedene Belastungsszenarien werden unterschieden in Hochwasserereignisse mit hoher (10-jährlich), mittlerer (100-jährlich) und niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – HQExtrem, voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre).

Nach §76 Absatz 2 WHG sind die Länder verpflichtet, mindestens jene Flächen als Überschwemmungsgebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in hundert Jahren zu erwarten ist. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzvorschriften. So ist die Ausweisung von neuen Baugebieten nur unter strengen Auflagen möglich und der Hochwasserabfluss und der Hochwasserrückhalt darf nicht negativ beeinflusst werden.

7.4.1 Überschwemmungsgebiet

Westlich des Änderungsbereiches in Entfernungen von ca. 1.300 m verlaufen die Große Aa und ca. 2.500 m die Ems. Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (100-jährliches Hochwasser - HQ100, s. Abbildung 6, blaue Flächen) beider Gewässer, welche im RROP als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ dargestellt sind, betragen die Entfernungen ca. 940m (Große Aa) und ca. 2300 m (Ems). Der Änderungsbereich liegt weit außerhalb der Überschwemmungsgebiete.

Somit bestehen in Bezug auf die Überschwemmungsgebiete der Großen Aa und der Ems keine weiteren Bedenken bzgl. der Ausweisung des Plangebiets. Etwaige baubedingte Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen – sind nicht anzunehmen. Auch wird durch das Plangebiet die Topographie des Überschwemmungsgebietes nicht verändert.

7.4.2 Hochwasserrisikogebiet

Das Hochwasserextremereignis (HQextrem) ist das Szenario mit den größten Abflüssen und den potentiell größten Überflutungsflächen.

Zu den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (Extremhochwasser – HQextrem, s. Abbildung 6, rot schraffierte Flächen) betragen die Abstände des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 800 m (Große Aa) und 2.140 m (Ems).

Dieses HQextrem kann bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überflutet werden. Aufgrund der ausreichend großen Entfernung des Plangebiets zu dem HQextrem sind spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem Extremhochwasser nicht erforderlich.

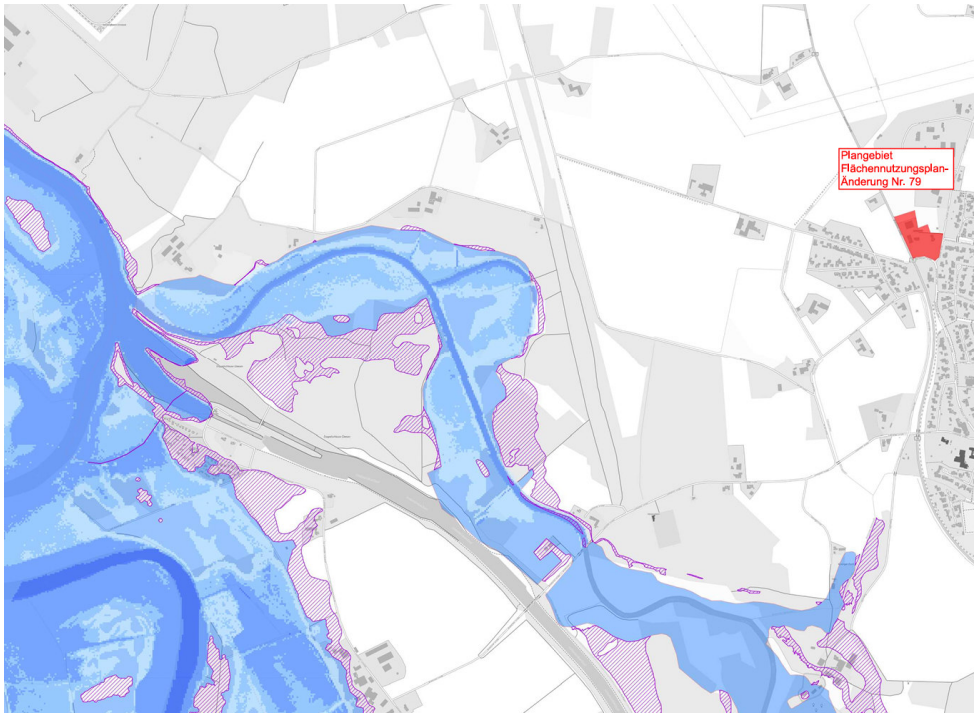


Abbildung 6: Abgrenzung HQ 100/Überschwemmungsgebiet und HQextrem

HQextrem-Überflutungsflächen sollen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG“ vermerkt werden. Da das HQextrem-Risikogebiet jedoch derart weit vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 entfernt liegt, dass es in der Planurkunde Maßstab 1:5000 nicht erkennbar ist, ist es in der Planurkunde der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 nicht mehr vermerkt.

7.5 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, von gewerblichen Bauflächen (G) und öffentlichen Grünflächen werden ca. 0.18 ha Intensivgrünland überplant. Auch wenn es sich bei den überplanten Flächen hauptsächlich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, stellt die Ausweisung von Bauflächen auf dieser Fläche einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der angemessen auszugleichen ist. Zudem ermöglicht die in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine über die derzeitige bestehende Versiegelung hinausgehende Bebauung und Versiegelung.

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79, der die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes und gewerblichen Bauflächen auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche vorsieht, werden somit zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ist im Rahmen dieser Planung die Kompensation des Eingriffes vorzunehmen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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, wurde im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einer mit der der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Es war zunächst festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist. Hierzu wurden zunächst 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 wurden dann in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der Umweltbericht als Teil II der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung enthält eine detaillierte Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft / Schutzgüter im Änderungsbereich und dessen Umgebung, sowie eine Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 der unmittelbar angrenzenden Flächen wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüsssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) am 23.07.2025 durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Bestandsbeschreibung in Gegenüberstellung mit den Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen des Umweltberichtes der sich aus der Planung ergebende Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2025) bilanziert und dieser Eingriff durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen / kompensiert (siehe Teil II „Umweltbericht).

Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht ist nach den in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202berücksichtigt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind folgende vorliegende Ergebnisse und Untersuchungen:

- Biotoptypenkartierung (23.07.2025)
- Faunistischer Erfassungsbericht Brutvogel- und Fledermauskartierung (November 2024)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) auf Basis der Faunaerfassungen
- Bewertung der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.07.2025)

Gemäß der zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Biotoptypenkartierung (Regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH, Freren) werden durch die Planungen eine ehemals bestehende landwirtschaftliche Hoffläche mit Intensivgrünland überplant. Die Intensivgrünlandfläche Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0.18 ha und die Hoffläche mit Gebäuden und neuem Wohnhaus eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die unterschiedlichen Flächen im Geltungsbereiches werden gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2025) bewertet und ein Bestands-Flächenwert (Ausgangs-Flächenwert) ermittelt. Im Süden des Änderungsbereiches wurde eine alte Streuobstwiese an der ehemaligen Hoffläche erfasst. Diese diente auch als Lebensraum für den streng geschützten Steinkauz. Diese Fläche wies eine große Bedeutung für den Natur-, und Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild auf.

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches besteht entlang der Hüveder Straße zwischen der Einmündung der Hüveder Straße in die Bramscher Straße bis zur Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben. Dieser wird in das geplante Regenrückhaltebecken, welches in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 als „Wasserfläche“ dargestellt ist, integriert werden. Die beiden im Änderungsbereich zwischen der Hüveder Straße und dem Entwässerungsgraben bestehenden Einzelbäume die zu den acht entlang der Hüveder Straße bestehenden Einzelbäumen zählen, werden aufgrund der erforderlichen Verbreiterung der Hüveder Straße nicht zu erhalten sein und sind daher im Bebauungsplan ebenfalls nicht als zu erhaltend festgesetzt. Der Verlust der Bäume wird sachgerecht ausgeglichen.

Einzelheiten bezüglich des naturräumlichen Bestandes, der Eingriffsregelung und der Ersatzflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind dem in diese Begründung integrierten Umweltbericht (Teil II), erstellt von Regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH im August 2026, zu entnehmen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für den Umweltbericht eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt, deren Grundlage gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine im Jahr 2024 durchgeführte Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse war (Faunistischer Erfassungsbericht vom 14.11.2025, Regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH, Freren). Zudem wurden im Jahr 2025 noch spezielle Kartierungen für die Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die SaP mit eingeflossen.

Die in der SaP zum Vorhaben festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.

Das alte Wohngebäude mit Wirtschaftsgebäuden sowie eine große Scheune und Schuppen der innerhalb des Änderungsbereiches ehemals bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle wurden bereits unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Februar/ März 2026 abgerissen (siehe Protokoll der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) in der Anlage). Ebenso wurde das Einfamilienhaus an der Hüveder Straße abgerissen und die Gehölze der Hofstelle gefällt.

Die alte Streuobstwiese (3.422 m²) wird durch die Planungen verloren gehen und somit auch der Lebensraum des Steinkauzes. Der Verlust der alten Streuobstwiese ist mind. im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP, siehe Anhang) heraus ist für den Verlust des Steinkauzrevieres an der im Geltungsbereich ehemals bestehenden Hofstelle eine CEF-Maßnahme notwendig.

Diese CEF-Maßnahme sieht vor auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite (B70) einen Ersatzlebensraum für den Steinkauz zu schaffen. Diese Kompensationsfläche (Gemarkung Bramsche, Flur 130, Flurstück 69) ist als Fläche für die Entwicklung einer Streuobstwiese (Ersatzhabitat) geeignet. Sie liegt in unmittelbarer Nähe.

Aus der SaP heraus, sind Ersatzbrutstätten für die beeinträchtigten Gehölzhöhlenbrüter und Gebäudebrüter im Änderungsbereich oder im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Es sind insgesamt 21 Nisthilfen anzubringen. Dies Zahl basiert auf der durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 beeinträchtigten Reviere und Brutstätten von Brutvogelarten.

Zur Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange enthält der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202 artenschutzbezogen Hinweise, welche sich aus dem Umweltbericht (Teil II) ergeben.

Einzelheiten der artenschutzrechtlichen Prüfung sind der Begründung beigefügten Umweltberichtes sowie der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu entnehmen.

7.6 Belange des Immissionsschutzes

7.6.1 Schallimmissionen

7.6.1.1 Schallimmissionen Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein schalltechnischen Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) erstellt. Im Sinne des vorbeugenden Schallimmissionsschutzes wurde eine Geräuschkontingentierung für den gesamtem Geltungsbereich des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nach DIN 45691 durchgeführt. Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, gelten die für das gesamte Plangebiet ermittelten Geräuschkontingente auch für den Änderungsbereich.

Hierbei wurden die Emissionskontingente in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 und damit auch innerhalb des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung einer pauschalen Vorbelastungseinschätzung so bemessen, dass durch die aus der geplanten Sondergebietsfläche und den geplanten gewerblichen Bauflächen resultierende gesamte Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionspunkten in der Umgebung des Änderungsbereiches keine unzulässigen Lärmeinwirkungen im Sinne der gültigen Richtlinien hervorgerufen werden.

Die für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und damit auch für den Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: “Gewerbegebiet Kötterhook“ ermittelten Emissionskontingente LEK werden auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, konkret in diesem Bebauungsplan festgesetzt (Anlage 1).

Als Ergebnis der erfolgten Geräuschkontingentierung für den Änderungsbereich läßt sich im Wesentlichen zusammenfassend feststellen, dass für im Änderungsbereich Hüveder Straße gelegene Teilfläche aufgrund der auf den gegenüberliegenden Seite der Straße bestehenden schützenswerten Wohnnutzungen Emissionskontingente LEK ermittelt wurden, die dem eines eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen. Auf der an der Bundesstraße gelegenen Teilfläche des Änderungsbereiches wurden dagegen Emissionskontingente LEK ermittelt, die dem eines uneingeschränkten Gewerbegebietes entsprechen

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 und damit auch aufgrund der für den Änderungsbereich ermittelten Emissionskontingente liegen aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Basis der zu Grund zu legenden Regelwerke unzulässige Schallemissionen durch das neue Plangebiet im Bereich der im Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes und der Gewerbegebiete bestehenden Wohnnutzungen und im Außenbereich nicht zu erwarten sind und die für den Änderungsbereich umgebenden bestehenden Wohnnutzungen sowohl innerhalb der Ortslage von Bramsche aus im Außenbereich geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die Einzelheiten zur Ermittlung und Bewertung der in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festzusetzenden Emissionskontingente und der sich hieraus für den Änderungsbereich ergebenden Konsequenzen sind dem schalltechnischen Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

7.6.1.2 Schallimmissionen Verkehrslärm

Der Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 70 und im Süden unmittelbar an die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 an. Von diesen Straße könnten die innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Nutzungen Lebensmittelmarkt und gewerbliche Nutzungen belastenden Schallemissionen ausgehen. Die relevanten Schiallquellen und die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte sind in Anlage 2 dargestellt.

Dem schalltechnischen Bericht lagen Verkehrsbelastungsdaten für beide Straßen zugrunde, die im Rahmen eines erstellten Verkehrsgutachtens (Verkehrsuntersuchung vom 07.08 2026, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) ermittelt wurden. Im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens erfolgte am 11.09.2025 über 24 Stunden eine Verkehrszählung an folgenden Knotenpunkten:

- Einmündung der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B 70
- Einmündung der Hüveder Straße in die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306
- Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße

Diese ermittelten Verkehrsbelastungszahlen wurden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

Weitere Beurteilungsgrundlage für die Berechnung der auf den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der daraus ableitbaren und die in dem im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist, dass jegliche Wohnnutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) im Plangebiet ausgeschlossen sind. Somit sind nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau für den Tageszeitraum relevant. Da darüber hinaus für die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe und den geplanten Lebensmittelmarkt kein Betrieb während der Nachtzeit vorgesehen ist, beschränken sich die folgenden Betrachtungen ausschließlich auf die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr).

Bei Verkehrslärmeinwirkungen ist im Sinne der Lärmvorsorge in der Bauleitplanung in Gewerbegebieten (GE) grundsätzlich der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – für die Tageszeit von 65 dB (A) anzustreben.

Für das dargestellte Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nennt die DIN keinen eigenen Orientierungswert. Die zulässige Verkehrslärmbelastung ist daher im Einzelfall unter Berücksichtigung von Faktoren wie der Art der Nutzung, dem Standort und ggf. spezifischen Umweltregelungen zu beurteilen.

Da sich das Sonstige Sondergebiet innerhalb eines gewerblich geprägten Bereiches befindet und die Aufenthaltsdauer von Kundinnen und Kunden sowie Beschäftigten des Einzelhandelsbetriebs mit derjenigen im angrenzenden Gewerbegebiet vergleichbar ist, ist für das Sondergebiet ebenfalls der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) anzustreben.

Die schalltechnische Untersuchung zur Straßenverkehrslärmsituation (schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus)), hat ergeben, dass aufgrund der von der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 ausgehenden Lärmemissionen in dem im Änderungsbereich dargestellten Sondergebiet in folgenden Bereichen der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) - bezogen auf schützenswerte Nutzungen im Tageszeitraum (Büros u. ä.) – überschritten wird:

- in einem ca. 35 m breiten Geländestreifen entlang der Bundesstraße B 70
- in einem maximal ca. 50 m breiten Geländestreifen entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306

In den im Änderungsbereich dargestellten Gewerblichen Bauflächen (G) wird der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) - bezogen auf schützenswerte Nutzungen im Tageszeitraum (Büros u. ä.) – in einem ca. 42 m breiten Geländestreifen überschritten.

Für diese Überschreitungsbereiche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ausgehend von der Bundestraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 für den Änderungsbereich die Lärmpegelbereiche (LP) V und IV ermittelt.

Für die im Änderungsbereich dargestellte Gewerbliche Baufläche (G) an der Bundesstraße B 70 wurde auf einem 15m breiten Geländestreifen entlang der Bundestraße B 70 der Lärmpegelbereich V ermittelt. Der Lärmpegelbereich V betrifft nahezu ausschließlich den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanäderung Nr. 79, der als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Diese ist auch im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem ist dort eine Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG festgesetzt.

Als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellte Flächen sind nur von einem lediglich ca. 3m breiten Geländestreifen von dem Lärmpegelbereich V überlagert. Darüber hinaus wurde für die dargestellte Gewerbliche Baufläche (G) an der Bundesstraße B 70 auf einem ausgehend von der Grenze des Lärmpegelbereiches V auf einem ca. 25 m breiten Geländestreifen der Lärmpegelbereich IV ermittelt.

Für die im Änderungsbereich dargestellte Sondergebietsfläche wurde für den Bereich entlang der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, in dem der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) überschritten wird, der Lärmpegelbereich (LP) IV ermittelt.

Für alle anderen Bereiche innerhalb des Änderungsbereiches wurde für die dargestellten Gewerblichen Bauflächen (G) und das dargestellte Sondergebiet der Lärmpegelbereich (LP) III ermittelt.

Innerhalb der im Änderungsbereich ermittelten Lärmpegelbereiche sind bauliche Anlagen und damit auch schützenswerte Räume wie Aufenthaltsräume (Büros u.ä.) möglich. Daher sind diese Lärmpegelbereiche in dem im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: “Gewerbegebiet Kötterhook“ auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, konkret in diesem Bebauungsplan festgesetzt (Anlagen 3 und 4).

Durch diese Festsetzung des Lärmpegelbereiche III, IV und V und der damit verbundenen erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R`_{w,res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass innerhalb der im Änderungsbereich möglichen schützenswerten Räume keine unzulässigen Geräuschimmissionen hervorgerufen durch Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 30 auftreten.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind somit aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Geräuschimmissionen hervorgerufen durch Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Änderungsbereich zu erwarten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass aufgrund von Verkehrslärmüberschreitungen Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 geltend gemacht werden.

Die Einzelheiten zur Ermittlung und Bewertung der von der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen und der sich hieraus für den Änderungsbereich ergebenden Konsequenzen sind dem schalltechnischen Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

7.6.1.3 Lärmemissionen Lebensmittelmarkt

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) wurden auch die von dem geplanten Lebensmittelmarkt und den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden und die in der Umgebung des Plangebietes bestehenden schützenswerten Nutzungen möglicherweise belastenden Lärmemissionen gutachterlich betrachtet.

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr resultierend aus den geplanten Gewerbegebieten und dem Lebensmittelmarkt wurde ebenfalls im Rahmen des oben erwähnten Verkehrsgutachtens (Verkehrsuntersuchung vom 07.08 2026, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) ermittelt.

In der Verkehrsuntersuchung wurde für den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ der durch die zusätzlichen Gewerbegebiete verursachte Mehrverkehr auf der Grundlage der Annahme einer Ansiedlung kleinstrukturierter Gewerbebetriebe ermittelt.

Als Resultat des schalltechnischen Gutachtens ergab sich, dass aus den geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen Gewerbegebieten an allen Immissionspunkten in der Umgebung und hier insbesondere im Bereich der schützenswerten Wohnnutzung östlich entlang der Hüveder Straße keine Überschreitungen der Immissionszielwerte resultieren. Da die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 dargestellten Gewerblichen Bauflächen (G) nur einen kleinen Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete einnehmen, kann davon ausgegangen werden, dass aus den im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 dargestellten zusätzlichen Gewerblichen Bauflächen (G) keine Lärmemissionen ausgehen, aus denen Überschreitungen der Immissionszielwerte insbesondere im Bereich der schützenswerten Wohnnutzung östlich entlang der Hüveder Straße resultieren.

Die Berechnung der aus dem innerhalb der Sonstigen Sondergebietsfläche Großflächiger Einzelhandel geplanten Lebensmittelmarkt resultierenden zusätzlichen Kundenverkehrs erfolgte in Abhängigkeit der vorgesehenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² für repräsentative Wochentage. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde dabei ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen des Einzelhandelsmarktes von ca. 1.500 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen ermittelt. Die maximalen spitzenstündlichen Richtungsbewegungen liegen bei 80 Kfz/h. Das Gesamtverkehrsaufkommen des Marktes berücksichtigt den Kundenverkehr, den Beschäftigtenverkehr und den Lieferverkehr.

Der überwiegende Teil des ermittelten zusätzlichen Verkehrs wird sich ausgehend von dem Plangebiet über die Hüveder Straße nach Süden über die Bramscher Straße /Kreisstraße K 306 in Richtung des Ortskernes von Bramsche und nach Osten über die Straße Kötterhook zu den hier im Norden des Ortsteiles Brasche gelegenen Wohngebieten hin entwickeln. Ein Teil des zusätzlichen Verkehrs wird sich auch über die Bundesstraße B 70 Richtung Norden und Süden entwickeln.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden bzgl. des Lebensmittelmarktes auch die dem Markt zuzuordnenden typischen Geräuschemissionsquellen gutachterlich unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Ausgangsdaten bewertet (Anlage 5):

Als Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei werktags (Montag bis Samstag) wird ein 15,5-stündiger Betrieb zur Tageszeit zu Grunde gelegt. Ein Kundenverkehr zur Nachtzeit wird nicht angenommen.

Die LKW-Anlieferungen bzw. Müllabholungen durch Lkw finden während der Tageszeit statt, wobei 3 Lkw berücksichtigt werden. Durch zwei der Lkw erfolgt die Anlieferung, wobei für diese zusätzlich je ein LKW-Kühlaggregat zugrunde gelegt wird. Zur Betrachtung der ungünstigsten Situation wird die die Anlieferung vor dem Gebäude in Ansatz gebracht. Darüber hinaus werden zwei Kleintransporte zur Anlieferung im Bereich der Bäckerei berücksichtigt.

Als Grundlage für die von dem Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes ausgehenden Geräuschemissionen werden basierend auf der vorliegenden Verkehrsuntersuchung 84 PKW-Stellplätze und 6 weitere Mitarbeiterstellplätze berücksichtigt. Allerdings ist es aufgrund der berücksichtigten Öffnungszeiten nicht auszuschließen, dass vereinzelt Mitarbeiter des Marktes das Gelände zur Nachtzeit befahren bzw. verlassen werden. Entsprechend werden zusätzlich Fahrzeugbewegungen von Mitarbeiterstellflächen zur Nachtzeit berücksichtigt. Zusätzlich werden im Bereich der Pkw-Stellplätze die Geräusche von Einkaufswagen in Ansatz gebracht.

Als Teil des Kundenparkplatzes ist an dessen östlicher Grenze die Errichtung von vier E-Ladestationen als stationäre Geräuschquellengeplant. Die Nutzung der E-Ladestation wurde im Sinne einer konservativen Betrachtung während der Tag- und Nachtzeit berücksichtigt. Für die Nachtzeit wird dabei von einem Betrieb jeder Säule für maximal 30 Minuten ausgegangen.

Zusätzlich wurden in die Geräuschemissionsberechnung des Kundenparkplatzes auch drei Einkaufswagen-Sammelboxen mit einbezogen, wobei „geräuscharme“ Metall- Einkaufswagen berücksichtigt wurden. Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung wird auf dem Parkplatz des Marktes eine Kundenfrequentierung des Marktes von 752 Kunden pro Tag, woraus 1.505 Ein- und Ausstapelvorgänge an den Einkaufswagen-Sammelboxen resultieren. Dies werden gleichmäßig auf die drei Einkaufswagen-Sammelboxen verteilt.

Des Weiteren werden als weitere stationäre Geräuschquellen RLT-Anlagen sowie Anlagen zur Energieversorgung am Gebäude des Marktes berücksichtigt. Eine konkrete Planung dieser Anlegen liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 noch nicht vor. Es wird daher von einer Anordnung auf dem Dach des Marktes ausgegangen. Die Einwirkdauer der Geräusche der raumlufttechnischen Anlagen werden kontinuierlich, über die gesamte 16-stündige Beurteilungszeit tags und während der ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt.

Letztendlich werden noch Kommunikationsgeräusche von Personen im Außenbereich der Bäckerei berücksichtigt. Zur Betrachtung der ungünstigsten Situation wird davon ausgegangen, dass sich während der vollständigen Öffnungszeiten ständig zehn Personen dort aufhalten.

Unter Zugrundelegung des ermittelten zusätzlichen Verkehrs auf den umgebenden Straßen resultierend aus den zusätzlichen Gewerbeflächen und dem Lebensmittelmarkt wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt, dass an allen Immissionspunkten in der Umgebung und hier insbesondere im Bereich der schützenswerten Wohnnutzung östlich entlang der Hüveder Straße die Immissionszielwerte unterschritten werden. Auch unter Berücksichtigung der genannten Ausgangsdaten zu den dem Lebensmittelmarkt zuzuordnenden typischen Geräuschemissionsquellen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass an allen Immissionspunkten in der Umgebung und hier insbesondere im Bereich der schützenswerten Wohnnutzung östlich entlang der Hüveder Straße die Immissionszielwerte unterschritten werden.

Die Einzelheiten zur Ermittlung und Bewertung der von dem aus den geplanten Gewerbegebieten und dem Lebensmittelmarkt ausgehenden zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen und den von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes ausgehenden und auf die Umgebung wirkenden Lärmemissionen sind dem Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung vom 07.08 2026, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) sowie dem schalltechnischen Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

7.6.2 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

In Bezug auf mögliche, auf den Änderungsbereich einwirkende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind folgende landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes relevant (Anlage 6).

- westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bundestraße B 70 in einer Entfernung von ca. 440m zum Plangebiet.
- nördlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 800 m Luftlinie zum Plangebiet.

Die von den genannten Hofstellen ausgehenden und auf den Änderungsbereich einwirkenden Geruchsimmissionen wurden im Auftrage der Stadt Lingen (Ems) im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes im Rahmen eines geruchstechnischen Berichtes (Immissionsprognose Bericht Nr. G-6732-01 vom 18.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) quantifiziert. Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen wurde hierbei grundsätzlich der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden und genehmigten Tierbestand betrachtet. Zudem wurde grundsätzlich berücksichtigt, dass eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten des genannten landwirtschaftlichen Betriebes durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

Für die im Änderungsbereich dargestellten „Gewerblichen Bauflächen (G) wird der für Gewerbegebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 0,15 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden zugrunde gelegt.

Für die als „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Teilfläche, innerhalb derer ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² vorgesehen ist, sieht die TA Luft keinen eigenen Immissionswert vor. Die zulässige Geruchsbelastung in einem Sonstigen Sondergebiet ist daher im Einzelfall unter Berücksichtigung von Faktoren wie der Art der Nutzung, dem Standort und ggf. spezifischen Umweltregelungen zu beurteilen. Da sich das Sondergebiet innerhalb des gewerblich geprägten Plangebietes befindet und die Aufenthaltsdauer von Kundinnen und Kunden sowie Beschäftigten des Einzelhandelsbetriebs mit derjenigen im angrenzenden Gewerbegebiet vergleichbar ist, werden die Immissionswerte für Gewerbe-/Industriegebiete auch für das Sondergebiet als Orientierungswert herangezogen.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass der für Gewerbegebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 0,15 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden im gesamten Änderungsbereich sicher eingehalten wird.

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

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

Bestehender Gewerbebetrieb

In einer Entfernung von ca. 180m nördlich des Änderungsbereiches besteht ein Autolackierbetrieb (Anlage 6).

Die von diesem Gewerbebetrieb ausgehenden und auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Geruchsimmissionen wurden im Auftrage der Stadt Lingen (Ems) im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes ebenfalls im Rahmen eines des genannten geruchstechnischen Berichtes (Immissionsprognose Bericht Nr. G-6732-01 vom 18.06.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) quantifiziert.

Für die Geruchsemissionen des Lackierbetriebes wurden im Rahmen des Gutachtens Emissionsansätze im Sinne einer konservativen Betrachtung zugrundgelegt. Hierbei ein Abluftvolumenstrom von 14.400 m³/h auf Basis vergleichbarer Anlagen angesetzt. Der Kamin wurde im Sinne der konservativen Betrachtung während der gesamten Betriebszeit täglich von 8:00 bis 17:00 Uhr als kontinuierlich emittierend berücksichtigt. Für die Ableitbedingungen der Abgase des Lackierbetriebes wurden die Parameter aus der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 10.09.2013 im Rahmen der Genehmigung des Betriebes zugrunde gelegt. Danach wird eine Kaminhöhe von mindestens 11 m über Flur bei einer Austrittsgeschwindigkeit von 7 m/s in Ansatz gebracht.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der Emissionen des Gewerbebetriebes der für die Gewerbegebiete und das Sonstige Sondergebiet maßgebliche Immissionsrichtwert von 0,15 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden im gesamten Änderungsbereich sicher eingehalten wird (Anlage 7).

Die Einzelheiten zur Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen sind dem geruchstechnischen Bericht (Immissionsprognose Bericht Nr. G-6732-01 vom 18.08.2026), R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

7.7 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Mit der Entwicklung zu Gewerblichen Bauflächen (G) Gewerbegebiet und als Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel steigt der Versiegelungsgrad der Fläche, damit verbunden sind nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasser- und Temperaturhaushalt des lokalen Kleinklimas.

Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird mit der Rückhaltung des Niederschlagswassers entgegengewirkt. Damit wird einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere von Starkregenereignissen und Hitzeinselbildung, Rechnung getragen. Der Flächenbedarf für Gewerbeflächen und Sonstige Sondergebietsflächen wird durch die vorgesehene verdichtete Bauweise verringert.

Die neu entstehenden Gebäude werden den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

Durch in dem im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 werden die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen nicht behindert oder eingeschränkt. Die Anlage von Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünungen kann zur Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten sowie zur Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen und außerdem Lebensräume für die biologische Vielfalt schaffen.

Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50m² aufweisen, sind laut NBauO 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (alternativ solarthermische Anlagen) auszustatten. Dies findet somit hier ebenfalls Anwendung.

7.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel

• Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) vom 24.06.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB könnten aufgrund einiger im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden archäologischen Fundstellen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches an der Bundestraße B 70 und im östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches ebenfalls schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes bestehen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen dieser Stellungnahme für diesen Teilbereich des Änderungsbereiches eine Prospektion im Hinblick auf evtl. vorhandene archäologische Bodendenkmale gefordert. Im Rahmen dieser die genannten Teilbereiche des Änderungsbereiches und den nördlichen Teilbereiches des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: “Gewerbegebiet Kötterhook“ betreffenden Prospektion sollte durch eine ausreichende Zahl von Suchschnitten auf der betreffenden Fläche geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand ggfs. weitere Denkmalsubstand vorhanden ist.

Basierend auf dieser Stellungnahme wurde die geforderte Prospektion auf der betreffenden Teilfläche in der Zeit vom 18.09. – 22.09.2025 durchgeführt. Hierbei wurden vier Suchschnitte auf der zu untersuchenden Teilfläche in Nord-Süd-Richtung geöffnet.

Als Ergebnis der Prospektion ist festzuhalten, dass hierbei keine archäologisch relevanten innerhalb des Änderungsbereiches ermittelt wurden. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf das Vorhandensein evtl. archäologisch relevanter Funde oder Befunde waren daher nicht erforderlich. Dies wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) am 01.12.2025 bestätigt.

Unabhängig von der durchgeführten archäologischen Prospektion enthält der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: “Gewerbegebiet Kötterhook“ einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden bei deren Auffindung im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen.

• Altlasten

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

- **Kampfmittel**

Zur Ermittlung möglicher, aus Bombenblindgängern bestehenden Altlasten im Änderungsbereich wurden die vorliegenden alliierten Luftbilder durch eine hierfür geeignete Fachfirma im August 2025 ausgewertet (Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, Gutachten-ID 212506301359 vom 27.08.2025, Uxo Pro Consult GmbH, Berlin).

Im Rahmen der Luftbildauswertung ergaben sich keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer Kontamination des Erkundungsgebietes (hier: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 und Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook). Nach jetzigem Kenntnisstand sind daher keine weiteren Maßnahmen wie z.B. eine Sondierung des Gebietes erforderlich.

Aus Sicht der Kampfmittelbelastung bestehen daher keine Bedenken gegen die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 geplanten Nutzungen Gewerbe und Lebensmittelmarkt.

Unabhängig davon, dass auf der Grundlage der Luftbildauswertung in Bezug auf Bombenblindgänger kein Handlungsbedarf resultiert, enthält der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 202, einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln bei deren Auffindung im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen.

8. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Ermittlung der gegen- und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß BauGB die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lingen (Ems) über einen Zeitraum von 3 Wochen in der Zeit vom 24.06.2025 bis zum 14.07.2025. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 24.06.2025 bis zum 14.07.2025. Seitens der beteiligen Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Die grundlegenden Planinhalte wurden nicht geändert.

8.3 Abwägungsergebnisse

Die Abwägungsergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Anlage 1: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Gewerbelärmimmissionen –
Gewerbliche Vorbelastung und Kontingentierung Teilflächen im Plangebiet

Anlage 2: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen –
Relevante Schallquellen und nächstgelegene Immissionspunkte

Anlage 3: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen –
Relevante Schallquellen und nächstgelegene Immissionspunkte
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
Berechnungshöhe 2,8 m Erdgeschoss - Sondergebiet

Anlage 4: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen –
Relevante Schallquellen und nächstgelegene Immissionspunkte
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
Berechnungshöhe 5,6 m 1. Obergeschoss 5,6 m - Gewerbegebiete

Anlage 5: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Lärmemissionen Lebensmittelmarkt –
Relevante Schallquellen

Anlage 6: Auszug geruchstechnischer Bericht Nr. G-6732-01
Geruchsimmissionen –
Berücksichtigte relevante Geruchsemittenten in der Umgebung

Anlage 7: Auszug geruchstechnischer Bericht Nr. G-6732-01
Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen
Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden

Anlage 8: Externe Ersatzfläche E 460
Übersichtsplan

Anlage 9: Externe Ersatzfläche E 460
Aufwertungsmaßnahmen

Anlage 10: Externe Ersatzfläche E 460
anrechenbare Werteinheiten (WE) nach Flächenaufwertung

Anlage 11: Ersatzlebensraum Steinkauz

Anlage 12: Umweltbericht
Biotoptypenkartierung

Anlage 13: Umweltbericht
Brutvogelkartierung 2024 - Plan

Anlage 14: Umweltbericht
Brutvogelkartierung 2024 - Legende

Anlage 15: Umweltbericht
Fledermauskartierung 2024 - Plan

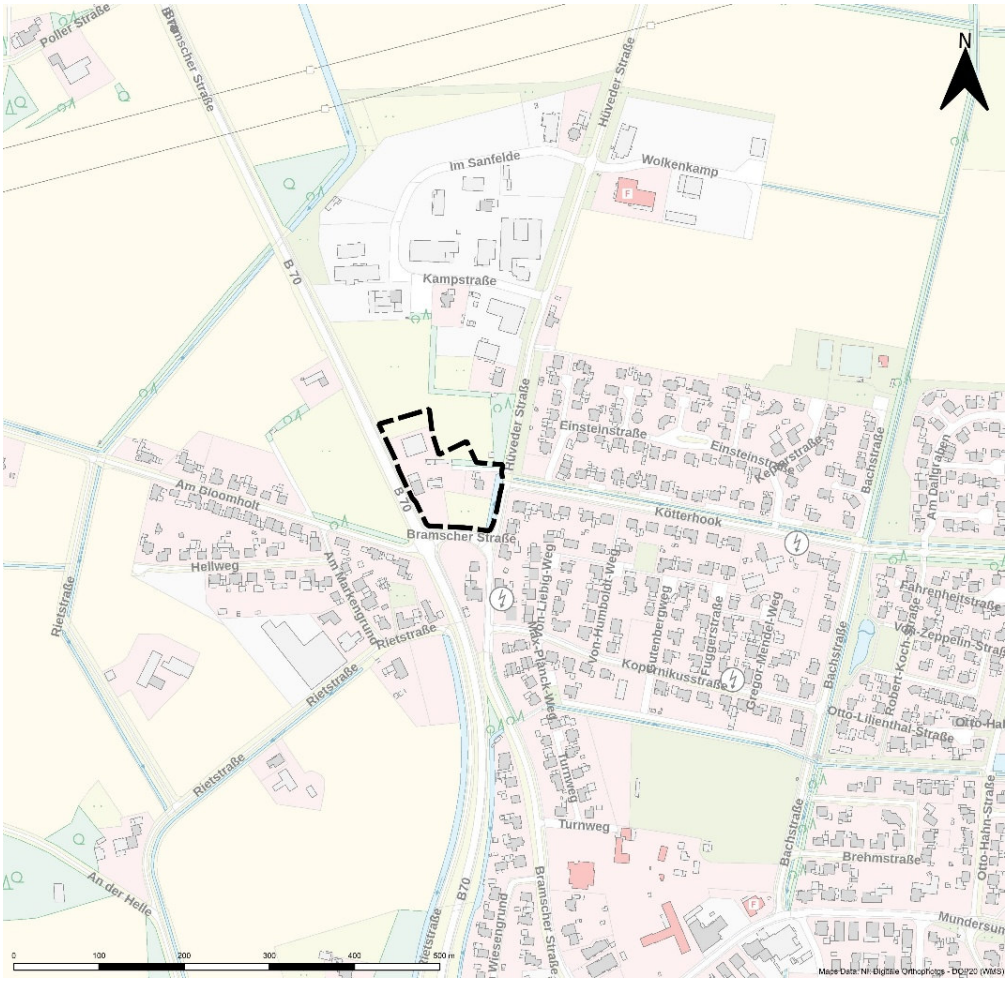
Anlage 16: Umweltbericht
Fledermauskartierung 2024 - Legende

Teil II

UMWELTBERICHT

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 Bereich zwischen B 70 und Straße Kötterhook

Stadt Lingen (Ems)



Bearbeitet: planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2
49832 Freren

regionalplan & uvp

Auftraggeber: Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14 – 16
49808 Lingen (Ems)

TABELLENVERZEICHNIS

Seite

Tabelle 1: Ist-Bestand im Geltungsbereich 60
Tabelle 2 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung 77
Tabelle 3: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Biodiversität 79
Tabelle 4: Darstellung des Ist-Bestands im Geltungsbereich 80
Tabelle 5: Darstellung des Soll-Bestands im Geltungsbereich 80
Tabelle 6: Darstellung des Ist-Bestands der Kompensationsfläche 82
Tabelle 7: Darstellung des Soll-Bestands der Kompensationsfläche 82
Tabelle 8: Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfs 82
Tabelle 9: Auswirkungen auf Boden und Fläche 83
Tabelle 10 Auswirkungen auf Wasser 85
Tabelle 11: Auswirkungen auf Klima und Luft 87
Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 88
Tabelle 13: Ersatzbrutstätten 96

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), 12.08.2026) 57
Abbildung 2: Ergebnis der Biotoptypenkartierung (2025) 59
Abbildung 3: Darstellung der Böden im Geltungsbereich
(Quelle: BK 50; https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#, 19.08.2026) 62
Abbildung 4: Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes “Mundersum”
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026) 63
Abbildung 5: Darstellung der Gewässereinzugsgebiete
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026) 64
Abbildung 6: Vorbelastung Gerüche (Quelle: Richters & Hüls 2026b) 70
Abbildung 7: Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten
(Quelle: Richters & Hüls 2026b) 71
Abbildung 8: Bestehender Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), Geltungsbereich hinzugefügt)) 78
Abbildung 9: Lage und Umsetzung des Ersatzlebensraumes "Steinkauz" 64
Abbildung 10: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 64

10. EINLEITUNG

10.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

Ziel ist es, durch diese Änderung eine städtebaulich geordnete Bebauung vorzubereiten und die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu stärken. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des geplanten Standortes zu schaffen.

Die Stadt Lingen (Ems) entscheidet sich daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 für die Darstellung Gewerblicher Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Sonstiges Sondergebiet. Hierfür bietet sich insbesondere die Lage südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Hüveder Straße“ und zwischen der Bundesstraße B70 und dem Ortskern an.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes im Ortsteil Bramsche östlich der Bundesstraße B70. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von etwa 1,17 ha und wurde größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich zudem Gehölz- und Baumbestände, die teilweise einer ehemaligen Hofstelle zugeordnet werden können.

Nördlich grenzen an den Geltungsreich Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Hüveder Straße) an. Östlichen befinden sich Wohngebiete. Der Ortskern (Standort Kirche) liegt in 580 m Luftlinienentfernung Richtung Süden. Die Lingener Innenstadt mit ihren öffentlichen und privaten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt etwa 7 km nördlich des Plangebietes. Die in Anspruch genommenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

10.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

10.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden; dies schließt die Durchführung der Umweltprüfung ein. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. In § 1a Abs. 2 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Bestandsbeschreibung und der prognostizierten Auswirkungen der Planung wird der durch den Bauleitplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft im Umweltbericht ermittelt und bilanziert. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und festgelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Maßgeblich sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG. Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter-hin erfüllt bleibt. Hierzu können, soweit erforderlich, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden, die zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen in der Regel nicht unmittelbar dem Verbotstatbestand, sofern sie nicht für die Funktion einer Fort-pflanzungs- oder Ruhestätte essenziell sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei insbesondere die europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetzt (WHG)
In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

10.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Demnach befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches mit vorhandener Bebauung, welcher bauleitplanerisch gesichert ist.

Landschaftsrahmenplan (LRP 2001)
Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) mit k einer Darstellung versehen.

Flächennutzungsplan (FNP)
Aktuell ist der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) als gewerbliche Bauflächen, öffentliche Grünfläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79der Stadt Lingen (Ems) erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), 12.08.2026)

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 11.699 m² und sieht Gewerbliche Baufläche, Wasser- und Grünflächen sowie Flächen für Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel vor.

11. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)

11.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1 Ziff. 2a BauGB)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

11.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Bestandserfassungen der Brutvögel und Fledermäuse im Bereich der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt (Anlagen 13 bis 16). Des Weiteren erfolgten im Jahr 2025 noch 4 weitere Begehungen, um Aussagen über die Betroffenheit weiterer Arten, hauptsächlich über Amphibien zu erhalten.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Rahmen von insgesamt 6 Begehungen von März bis Juni 2024. Die Termine der avifaunistischen Erfassungen mit jeweils einer kurzen Wetterbeschreibung können dem Erfassungsbericht (siehe Anhang) entnommen werden. Es wurden insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen. Bei 12 Arten konnten Reviermittelpunkte bzw. Kolonien innerhalb der Planfläche ermittelt werden. Die Kolonie der Rauchschwalbe wurde im Bereich der alten Hofstelle festgestellt. Vor allem auf der „Diele“, welche im Erfassungszeitraum als Bullen- bzw. Kälberstall genutzt wurde, wurden Rauchschwalben erfasst. Als streng geschützte Art trat der Steinkauz mit einem Revier auf. Der Reviermittelpunkt liegt dabei innerhalb der Streuobstwiese. Der genaue Brutstandort konnte nicht ermittelt werden. Der Turmfalke wurde lediglich als Nahrungsgast festgestellt. Vogelarten, die auf der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) zu finden sind, sind ebenfalls der Turmfalke und der Steinkauz, die Rauchschwalbe mit einer Brutkolonie, sowie die Gartengrasmücke, Trauerschnäpper und Stieglitz mit Brutzeitfeststellung und der Star als Nahrungsgast.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte im Rahmen von 5 Detektorbegehungen von Mai bis September 2024. Die Termine der Erfassungen können dem Erfassungsbericht entnommen werden. Es konnten vier Fledermausarten sicher bestimmt werden. Weitere Detektorkontakte sind den zwei Gattungen Myotis und Nyctalus zuzuordnen. Bei den Detektorkontakten der Gattung Nyctalus handelt es sich entweder um den Großen oder den Kleinen Abendsegler.

Die Abendsegler traten nur überfliegend auf. Eine sichere Unterscheidung war nicht möglich. Während der Erfassungsdurchgänge konnten keine Quartiere festgestellt werden. Der Einflug von mehreren Breitflügelfledermäusen aus Richtung Osten (entlang der Grabenstruktur an der Straße „Kötterhook“) lässt ein Quartier im Bereich der Siedlungen östlich des Plangebietes vermuten. Im Bereich der Grabenstruktur entlang der „Hüveder Straße“, entlang der Heckenstrukturen sowie im Bereich der Streuobstwiese konnten intensiv jagende Breitflügelfledermäuse nachgewiesen werden.

Bis zu 5 Breitflügelfledermäuse konnten dabei gleichzeitig beobachtet werden. Zwergfledermäuse konnten vor allem im Bereich der alten Hofstelle und im Bereich des Wohnhauses intensiv jagend nachgewiesen werden. Bis zu 2 Tiere gleichzeitig konnten beobachtet werden. Auch traten in diesem Bereich vermehrt Balzaktivitäten der Zwergfledermaus auf (nicht stationär, Balz im Flug). Mückenfledermäuse, Rauhautfledermäuse und *Myotis spec*. traten nur vereinzelt im UG auf.

Zusammenfassend kann für die umliegenden Gehölz- und Grabenstrukturen sowie für die Streuobstwiese eine hohe Bedeutung für Fledermäuse und Brutvögel herausgestellt werden.

Die zusätzlichen 4 Begehungen im Jahr 2025 erfolgten am 26.02.2025, 07.04.2025, 05.05.2025 und 23.07.2025. An diesen Terminen konnten keine Amphibien und/ oder deren Entwicklungsformen in dem Graben innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Zum Teil fällt der Graben trocken, sodass dieser auch für Fische als nicht geeignet erscheint. Eine besondere Bedeutung des Grabens für Amphibien und Fische kann nicht herausgestellt werden.

11.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) am 23.07.2025 durchgeführt. Die Ergebnisse sind der folgenden Abbildung und der Tabelle zu entnehmen.



Abbildung 1: Ergebnis der Biotoptypenkartierung (2025)

Tabelle 1: Ist-Bestand im Geltungsbereich

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
FGR	Entwässerungsgraben - teilweise trockenfallend	559	1,5	838,5
GI	Intensivgrünland - teilweise genutzt als Pferdeweide	1.814	1,5	2721
HFM	Strauch-Baumhecke	258	2,5	645
HOA	Alte Streuobstwiese - teilweise genutzt als Gänsewiese	3.415	3	10245
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	4.224	0,1	422,4
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Garten	1.200	0,5	600
OVS	Straße	229	0	0
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert		**11.699**		**15.471,9**

Des Weiteren wurden 15 markante Einzelgehölze (BHD 20-< 50 cm) auf der Hoffläche im Plangebiet erfasst. Diese sind als Einzelbäume in der Abbildung 3 gekennzeichnet.

Die Biotoptypen wurden nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2025) bewertet. Der Geltungsbereich hat einen **Ausgangsflächenwert von 15.471,9 WE**.

Das alte Wohngebäude mit Wirtschaftsgebäuden sowie eine große Scheune und Schuppen der alten Hofstelle wurden bereits unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Februar/ März 2026 abgerissen. Ebenso wurde das Einfamilienhaus an der Hüveder Straße abgerissen und die Gehölze der Hofstelle gefällt.

11.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut Fläche stellt ein endliches Gut dar. Mit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen gehen Freiräume sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft oder langfristig verloren. Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist es daher, den Umfang der Flächeninanspruchnahme, die bisherige und künftige Nutzung sowie Möglichkeiten eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Fläche zu bewerten.

Der aktuelle Versiegelungsgrad variiert innerhalb des Geltungsbereiches stark. Die Gebäudeflächen und Wirtschaftsräume der ehemaligen Hofstelle sind zu 100 % bis 50 % laut NIBIS-Kartenserver versiegelt. Die Gehölz- und Grünflächen gelten als unversiegelt.

Mit der Planung ist eine dauerhafte Umwandlung bislang unbebauter und landwirtschaftlich geprägter Flächen verbunden. Für das Schutzgut Fläche stellt dies eine nachteilige Auswirkung dar, da die bisherige Freiflächenfunktion sowie die potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion im Bereich der künftigen Bau- und Verkehrsflächen verloren gehen. Die unbebauten Bereiche gelten als hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

11.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Neben seiner Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen besitzt er Bedeutung als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Filter-, Puffer- und Transformationsmedium gegenüber stofflichen Einwirkungen. Darüber hinaus kann der Boden eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte übernehmen.

Gemäß § 1 BBodSchG ist es Ziel des Bodenschutzes, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist zudem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) liegt das Plangebiet in der Bodenregion der Geest, in der Bodengroßlandschaften der Geestplatten und Endmoränen sowie Talsandniederungen und Urstromtäler und außerdem innerhalb der Bodenlandschaften der Lehmgebiete und fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen.

Die Bodenkarte (BK50) zeigt für den Geltungsbereich Mittleren Pseudogley-Podsol und Gley-Podsol an (siehe folgende Abbildung). Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol. Dieser Boden gilt als seltener Boden, ein Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Kohlenstoffreiche Böden, Moorböden oder Moorgebiete sind im Plangebiet nach den vorliegenden Daten nicht ausgewiesen. Rohstoffsicherungsgebiete sowie oberflächennahe oder tiefliegende Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nach Auswertung der entsprechenden NIBIS-Kartenlayer nicht dargestellt. Auch geologische Bohrungen bzw. Profilbohrungen sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte oder Geotope sind im Geltungsbereich nach den vorliegenden Daten nicht verzeichnet.

Die Bodenzahl/ Ackerzahl/ Grünlandzahl beträgt 31. Entsprechend haben die landwirtschaftlichen Flächen eine unterdurchschnittliche bis eher geringe natürliche Ertragsfähigkeit.

Im Geltungsbereich sind ausreichende Mächtigkeiten des Sickerraums (> 2m unter Geländeoberfläche) zu erwarten und innerhalb der ersten 2 Meter unterhalb der Geländeoberfläche sind mittlere Durchlässigkeiten der Bodenhorizonte zu erwarten. Die Durchlässigkeit der geologischen Schichten in 2 m Tiefe wird in der hydrogeologischen Karte (HK50) als gering beschrieben.

Altlastenstandorte innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

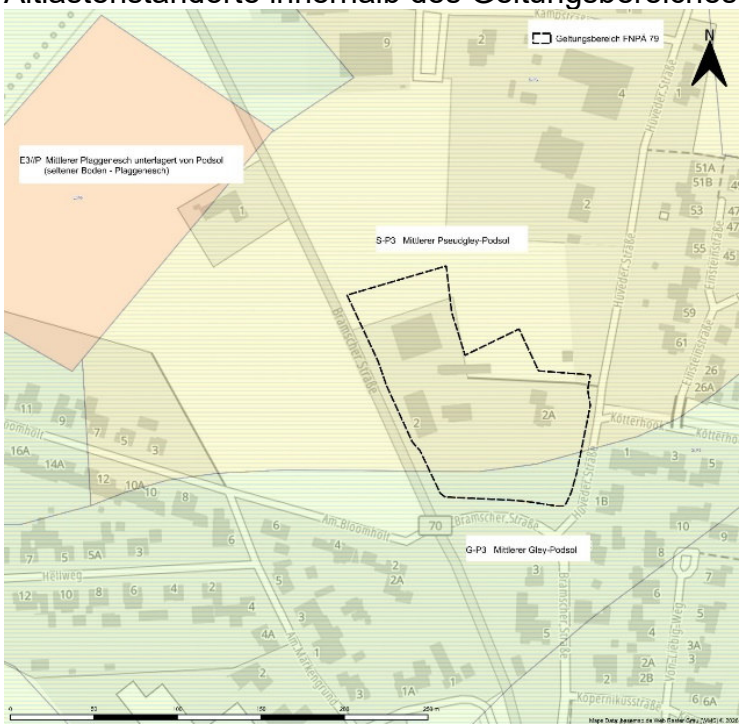


Abbildung 2: Darstellung der Böden im Geltungsbereich
(Quelle: BK 50; https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#, 19.08.2026

11.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Wasser ist elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes und besitzt Funktionen als Lebensgrundlage, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor sowie landschaftsprägendes Element. Nach § 1 WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut nachhaltig zu schützen. Verunreinigungen des Wassers sowie nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften und des Wasserhaushaltes sind zu vermeiden.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die Hydrologischen Themenkarten des NIBIS-Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#) sowie die Umweltkarten Niedersachsen (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hydrologie&bgLayer=TopographieGrau&E=388563.65&N=5813833.51&zoom=10&catalogNodes=)

Grundwasser

Nach dem NIBIS-Kartenserver liegt der Wert der Grundwasserneubildung (Zeitraum 1991-2020) bei > 150 bis 200 mm/Jahr. Das bedeutet, dass ausreichend Wasser versickert, das Grundwasser regelmäßig nachgefüllt wird und der Standort meist über eine gute Wasserverfügbarkeit verfügt. Eine Grundwasserneubildung von 150 bis 200 mm/Jahr gilt in Deutschland allgemein als mäßig bis relativ gut.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch. D.h., dass die Bodenschichten und geologischen Schichten über dem Grundwasser einen guten natürlichen Schutz gegen Schadstoffeinträge bieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WSG) liegt über 1,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt (Rand der Schutzgebietszone III). Es handelt sich dabei um das Trinkwasserschutzgebiet „Mundersum“.



Abbildung 3: Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes "Mundersum"
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026)

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen.

Oberflächengewässer

Laut der Hydrologischen Karte (Umweltkarten Niedersachsen) befindet sich der Geltungsbereich im Gewässereinzugsgebiet Ems – Große Aa – Bramscher Mühlenbach bzw. Dallgraben. Der vorhandene Graben innerhalb des Geltungsbereiches fließt in den Dallgraben ab (siehe folgende Abbildung). Der Dallgraben mündet im Bramscher Mühlenbach.

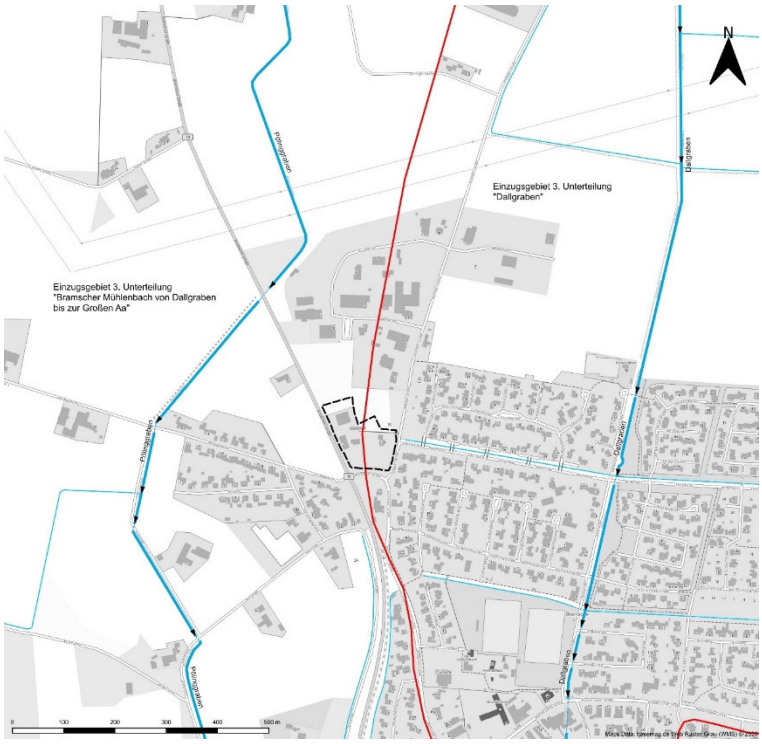


Abbildung 5: Darstellung der Gewässereinzugsgebiete
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026)

Zuständig für die Gewässer ist der Unterhaltungsverband (UHV) Nr. 94 „Große Aa und Ems I“.

Die Große Aa gilt im Mündungsbereich des Bramscher Mühlenbaches als sehr stark verändert. Der Bramscher Mühlenbach besitzt ein unbefriedigendes ökologisches und chemisches Potenzial (erheblich verändertes Gewässer).

Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet

Im September 2021 ist der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Verordnungsflächen Niedersachsen oder vorläufig gesicherte Flächen) und auch außerhalb von Risikogebieten (HQhäufig, HQ100, HQextrem).

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Für das auf den zukünftigen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Die notwendigen technischen Einrichtungen zur Sammlung und Vorbehandlung des Oberflächenwassers sind im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben zu definieren und innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG) verfolgt das Ziel, für alle Oberflächengewässer und das Grundwasser einen guten ökologischen und chemischen Zustand bzw. ein gutes ökologisches Potenzial zu erreichen und zu erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher mögliche Auswirkungen auf Gewässer, das Grundwasser sowie die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen.

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes von über 1,3 km südwestlich zum Geltungsbereich verlaufende Große Aa (prioritäres Fließgewässer in Niedersachsen) behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für diesen Wasserkörper vorgesehen sind.

Das anfallende Oberflächenwasser im Geltungsbereich wird in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses Regenrückhaltebecken wird nach den derzeit geltenden rechtlichen Vorgaben geplant und ordnungsgemäß hergestellt. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Große Aa“ (DE_GB_DENI_3_03) können aufgrund der kontrollierten Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der gemäß Wasserrahmenrichtlinie geschützten Oberflächengewässer und Grundwasserkörper sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des Gewässerzustands im Sinne des Verschlechterungsverbots der WRRL ist bei Einhaltung der geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht anzunehmen.

11.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst sowohl die lokalklimatischen Funktionen des Plangebietes als auch mögliche Auswirkungen auf die Luftqualität. Von Bedeutung sind insbesondere Kaltluftentstehung, Durchlüftung, Verdunstung, Verschattung, Wärmebelastung, Luftaustausch sowie mögliche stoffliche oder geruchliche Belastungen.

Der Geltungsbereich gehört zum atlantisch geprägten Klimaraum des nordwestdeutschen Tieflandes. Kennzeichnend sind milde Winter, mäßig warme Sommer, eine relativ gleichmäßige Niederschlagsverteilung über das Jahr sowie häufige Westwindlagen. Der maritime Einfluss führt zu vergleichsweisen geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und einer insgesamt hohen Luftfeuchtigkeit.

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend als Hoffläche genutzt. Die Gehölze und die Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches wirken sich durch Verschattung, Verdunstung sowie Bindung von Staub und CO_2 positiv auf das lokale Kleinklima aus. Insgesamt 258 m² Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich erfasst worden. Hinzu kommen noch die Einzelbäume sowie die Obstbäume der Streuobstwiese.

Im südlichen Bereich ist eine Grabenstrukur erfasst worden. Dieser Graben fällt zeitweise trocken. Gewässer und gewässerbegleitende Strukturen können durch Verdunstung und Kaltluftbildung lokalklimatisch ausgleichend wirken.

Die bislang überwiegend unversiegelten Flächen besitzen vor allem eine Bedeutung für das lokale Mikroklima und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche. Eine überörtliche oder makroklimatische Bedeutung ist aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage am bestehenden Siedlungsrand nicht bzw. nur eingeschränkt anzunehmen. Eine besondere Funktion als überörtliche Frischluft- oder Kaltluftleitbahn ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht belegt.

Für das Schutzgut Klima und Luft besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die klimatisch wirksamen Funktionen beschränken sich im Wesentlichen auf das lokale Kleinklima.

11.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Plantlünner Sandebene“. Im Landschaftsrahmenplan (Landkreis Emsland 2001) wird diese wie folgt beschrieben:

„*Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben. Das Plangebiet befindet sich in der abwechslungsreichen Geestlandschaft mit Acker, Grünland- und Waldnutzung auf engräumig wechselnden Böden.*

Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet der Plantlünner Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet zugeordnet.



Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.

Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.

Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit dräniert, dass sie ackerfähig sind. Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggten Esche werden beackert.

Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert. Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.

Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind dräniert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.

Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund-Ems- Kanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Dränierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.

Nördlich der Linie Bramsche- Varenrode- Beesten- Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen - locker angeordnete Haufenwegedörfer - entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.

Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Beesten, dass sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten."

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft ist zwischen dem unmittelbaren Vorhabenraum, also dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum zu unterscheiden. Der visuelle Wirkraum umfasst die Bereiche, von denen aus das Plangebiet wahrgenommen werden kann bzw. in denen sich die geplanten Veränderungen auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken können.

Der Vorhabenraum wurde bislang überwiegend durch den Betrieb der ehemaligen Hofstelle und die Gehölzstrukturen geprägt. Hervorzuheben ist hierbei die Nutzung der alten Streuobstwiese. Diese lag direkt an der Bramscher Straße.

Für das Schutzgut Landschaft besitzt der Vorhabenraum aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung. Eine höhere Bedeutung kommt den Gehölz- und Baumbeständen sowie der Streuobstwiese als strukturierende Landschaftselemente zu. Der visuelle Wirkraum ist bereits durch angrenzende Gewerbe- und Siedlungsbereiche sowie Verkehrsflächen vorgeprägt, weist aber landschaftsbildprägende Elemente auf.

11.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit") haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt" unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie den Ausführungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das Plangebiet aktuell für überwiegend häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Eine besondere Bedeutung hat allerdings vor allem die alte Streuobstwiese. Diese dient dem streng geschützten Steinkauz als Lebensraum und dient auch für zahlreiche weitere Arten als Nahrungshabitat. Die Funktion als Trittsteinbiotop ist herauszustellen, wobei die vorhandene Bundesstraße B70 als Einschränkung zu sehen ist.

11.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und/oder Europäische Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG LIN-S 01) ist das nächst zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet. Es befindet sich in über 500 m Entfernung (südlich/ südwestlich) zum Plangebiet; eine direkte Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes erfolgt nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331) liegt mit einem Mindestabstand von 2,4 km westlich des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Engdener Wüste“ (V57, DE3509-401) liegt über 8,6 km entfernt, auch in westlicher Richtung.

11.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Der Geltungsbereich wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Auf der ehemaligen Hofstelle wurden Rindvieh, Gänse und Enten sowie Pferde gehalten. Die Streuobstwiese diente u.a. als Futterquelle. Innerhalb des Geltungsbereiches lag ein Einfamilienhaus mit neuzeitlichem Garten, welches bewohnt wurde. Ab Februar 2026 erfolgten die Abrissarbeiten sämtlicher Gebäudestrukturen innerhalb des Geltungsbereiches und die Rodung der Gehölze auf der Hoffläche unter Berücksichtigung artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Belangen. Die Familie, welche im Wohnhaus an der Hüveder Straße wohnte, hat im Februar/ März 2026 ihr neues Wohnhaus/ ihre neue Hofstelle bezogen.

Für Erholungszwecke hatte die ehemalige Hofstelle nur eine eingeschränkte Bedeutung, da diese nicht frei betreten werden konnte.

Gerüche

Für die Bauleitplanverfahren wurde ein Geruchsgutachten -Immissionsprognose- erarbeitet (Richter & Hüls 2026a). In der folgenden Abbildung werden die geruchsrelevanten Emittenten, welche in den Berechnungen berücksichtigt werden, dargestellt. In der Abbildung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 202 dargestellt.

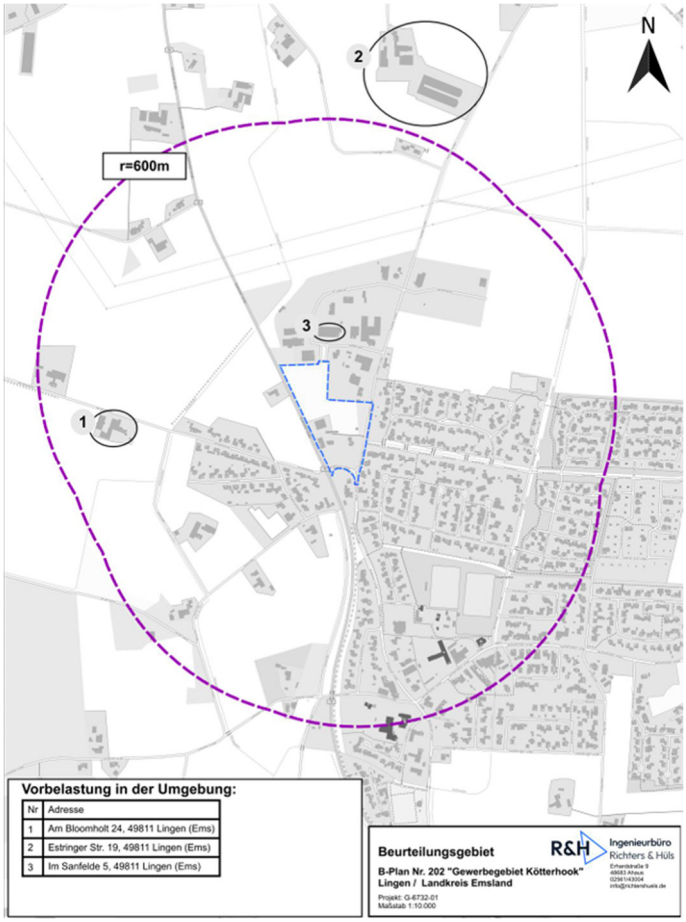


Abbildung 4: Vorbelastung Gerüche
(Quelle: Geruchsgutachten, Richters & Hüls 2026a)

Lärm

Für die Beschreibung der Geräuschimmissionen wird aus dem vorliegenden Gutachten (Richters & Hüls 2026b) zitiert:

„Im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits gewerbliche Nutzungen mit eigenen schalltechnischen Festsetzungen, deren Vorbelastung bei der Kontingentierung der Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ zu berücksichtigen ist. Diese Vorbelastung resultiert aus den Bebauungsplänen Nr. 5 „Hüveder Straße (Gewerbegebiet)" und Nr. 10 „Erweiterung Gewerbegebiet Hüveder Straße" sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung Gewerbegebiet Hüveder Straße".

Die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 sind älter als die DIN 45691 [7] und setzen die zulässigen Emissionen daher auf Grundlage der DIN 18005 fest. Die hieraus resultierenden Beurteilungspegel werden im vorliegenden Gutachten unter dieser Systematik ermittelt. Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde bereits Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" kontingentiert, sodass der hieraus resultierende Beurteilungspegel gesondert nach DIN 45691 berechnet wird. […].

Die vorstehend beschriebene Vorbelastung setzt sich für jeden Immissionsort aus zwei getrennt ermittelten Anteilen zusammen. Zum einen dem Beurteilungspegel der nach DIN 18005 kontingentierten Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 zum anderen nach dem Beurteilungspegel des nach DIN 45691 kontingentierten Bebauungsplans Nr. 18. Die energetische Summe beider Anteile ergibt die maßgebliche Gesamtvorbelastung an dem jeweiligen Immissionsort. Nachfolgende in den Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogene Schallleistungspegel wurden berücksichtigt.

Bebauungsplan	Teilfläche	L_{WA}" [dB(A)/m²]	
		Tag	Nacht
Nr. 10	GE (Fläche 1)	60	45
Nr. 10	GE (Fläche 2)	60	45
Nr. 10	GE_1 (eingeschränkt)	55	40
Nr. 5	GE_1	56*	41*
Nr. 18	GE	67,5	52,5

* *ermittelt anhand des maximalen Beurteilungspegels an Messlinie von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts*

Tabelle 2 Der Vorbelastungsermittlung zugrunde gelegte flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente

Abbildung 7: Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten
(Quelle: Richters & Hüls 2026b)

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung konnten zeitweise nutzungsbedingte Beeinträchtigungen, etwa durch landwirtschaftliche Gerüche, Staubentwicklung oder die Bewirtschaftung der Flächen, auftreten. Mit Aufgabe der Hofstelle innerhalb des Plangebietes entfallen diese Einwirkungen künftig im Geltungsbereich. Landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung bleiben hiervon unberührt.

Für das Schutzgut Mensch und den Schutzgegenstand menschliche Gesundheit besitzt der Geltungsbereich im Bestand insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

11.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die aufgrund ihrer archäologischen, baugeschichtlichen, kulturhistorischen, technischen oder sonstigen gesellschaftlichen Bedeutung schutzwürdig sind und deren Bestand oder Nutzbarkeit durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Hierzu zählen insbesondere Bau- und Bodendenkmale, archäologische Fundstellen, historische Kulturlandschaftselemente sowie bedeutsame Ver- und Entsorgungsanlagen oder Leitungen.

Kulturhistorisch bedeutsame Böden, insbesondere Plaggenesch, sind nach den vorliegenden Bodendaten innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle befinden sich Hofgehölze und alter Baumbestand, die auf die landwirtschaftliche Nutzung und Hofstruktur des Standortes verweisen. Eine formale Einstufung als Denkmal oder geschütztes kulturhistorisches Landschaftselement liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

11.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Aufgrund der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche sowie eines sonstigen Sondergebietes sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese können im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 202 durch Festsetzungen in Bezug auf benachbarte Wohnbebauungen auf das zulässige Maß reduziert werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. In der Straßenparzelle der Hüveder Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Hier ist ein Anschluss möglich. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

11.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vor-habenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzu-nehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicher-zustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden noch keine konkreten Vorgaben definiert bzw. dargestellt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer südlichen Ausrichtung der Baugrundstücke bzw. späteren Baukörper, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und ein zuhalten sind.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Darstellungen im Rahmen dieser Änderung aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

11.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht.

11.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

11.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellen. Die Gebäudestrukturen wurden bereits abgerissen und die Hofgehölze gefällt.

Die gesamte Fläche könnte somit als Ackerfläche genutzt werden. Das noch vorhandene Siedlungsgehölz würde weiterhin als Lebensraum für die nachgewiesenen Vogelarten dienen.

11.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 Ziff. 2b BauGB)

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben im Stadtgebiet Lingen (Ems) und hier im Besonderen im Ortsteil Bramsche ermöglichen und den dortigen Standort nachhaltig stärken sowie die Lebensmittelversorgung im Ortsteil sicherstellt. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb
Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme, Versiegelung
Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptype dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von Gebäuden und Hallen, dem Ausbau des Straßenverkehrsnetzes sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. Durch die Darstellung Gewerblicher Baufläche und Sonstiges Sondergebiet sowie der hierdurch vorbereitenden Planung für eine spätere Erschließung des Geltungsbereiches gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

Gewerbliche Immissionen und Straßenverkehrslärm
Die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen ergeben sich aus den späteren Betriebsprozessen innerhalb der gewerblichen Bauflächen und des Sonstigen Sondergebietes. Im Rahmen des vorbeugenden Schallimmissionsschutzes wurde für die Bauleitplanung eine Geräuschemissionskontingentierung in Form von Emissionskontingenten L_{EK} durchgeführt. Ergänzend ist der durch die angrenzenden Straßen erzeugte und auf das Gebiet wirkende Verkehrslärm zu berücksichtigen. Hierzu hat die Stadt Lingen (Ems) der Schalltechnische Bericht (Richters & Hüls 2026b) erstellen lassen, um die Belange des Immissionsschutzes bzw. Schutz der Arbeitsstätten etc. zu berücksichtigen, sodass die Planungen zu keinen nachteiligen und erheblichen Auswirkungen führen.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	**Wirkfaktor**	**Auswirkung**	**betroffenen Schutzgüter**
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Entfernen von Vegetation	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
	temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb	Beunruhigung des Raumes	Menschen Gesundheit Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
betriebsbedingt			
Emissionen aus den gewerblichen Betrieben sowie dem Straßenverkehrslärm	Belastung der Atmosphäre Lärmimmissionen Fahrzeugbewegungen	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO2-Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft Tiere

11.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2025“ ermittelt.

Da der Flächennutzungsplan geändert werden soll, wird die bisherige Darstellung mit der Änderung verschnitten. Die Bilanzierung erfolgt somit auf Grundlage des genehmigten Bestandes.

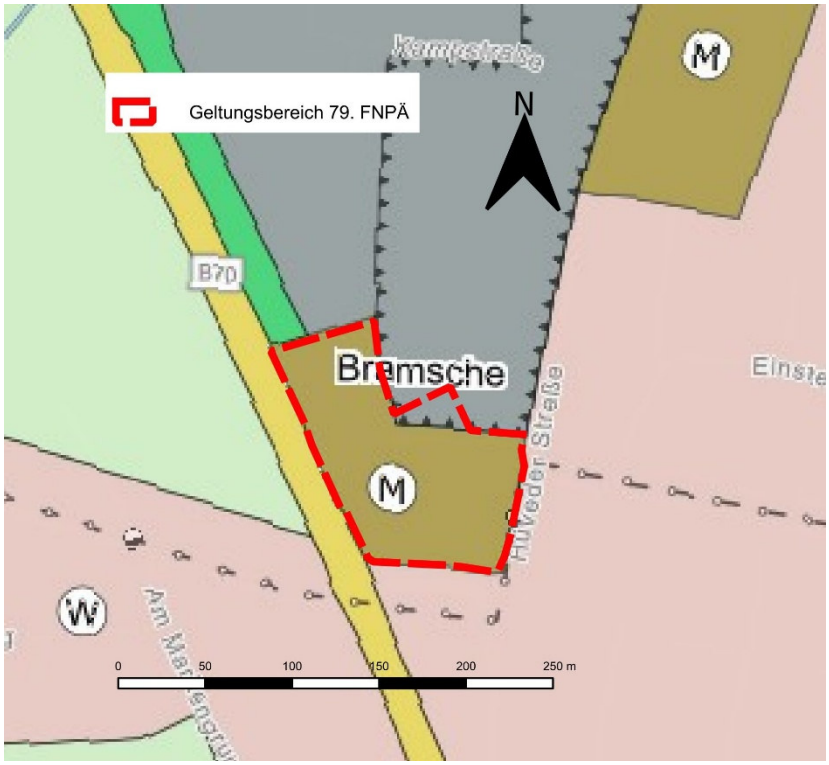


Abbildung 5: bestehender Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), Geltungsbereich hinzugefügt)

Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 85 % für Gewerbliche Bauflächen und das sonstige Sondergebiet (SO) gerechnet.

Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,8, die sich an der Grundflächenzahl der umliegenden Gewerbegebiete orientiert bzw. sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Gewerbegebiet nach § 17 BauNVO zuzüglich einer geringen Überschreitungsmöglichkeit ergibt.

Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Biodiversität

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Anlage, Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Anlage, Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	In den verbleibenden Freiflächen sowie den festgesetzten Grünflächen (Pflanzgebot, Maßnahmen für Natur und Landschaft) entstehen neue Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche erhalten.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung	Es entstehen neue Lebensräume in Form von Grünflächenflächen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässigen Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Anlage, Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen den Stand der Technik.

Die Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 3: Darstellung des Ist-Bestands im Geltungsbereich

	Beschreibung	**Fläche in m²**	**Wertfaktor/ m²**	**Flächenwert (WE)**
M	Gemischte Bauflächen	11.077		
	Gemischte Bauflächen, versiegelt 80%	8.861,6	0	0
	Gemischte Bauflächen, unversiegelt 20%	2.215,4	1	2.215,4
G	Gewerbliche Bauflächen	622		
	Gewerbliche Bauflächen, versiegelt 85%	528,7	0	0
	Gewerbliche Bauflächen, unversiegelt 15%	93,3	1	93,3
	Gesamtfläche bzw. Gesamtwert	11.699		2.308,7

Der Gesamt-Bestandswert der Fläche beträgt 2.308,7 WE.

Tabelle 4: Darstellung des Soll-Bestands im Geltungsbereich

Beschreibung	**Fläche in m²**	**Wertfaktor/ m²**	**Flächenwert (WE)**
Wasserfläche	1.194	1	1.194
Grünfläche	1.804	2	1.804
SO	5.646		
SO 85%	4.799,1	0	0
SO 15%	846,9	1	846,9
GE	3.055		
GE 85%	2.596,75	0	0
GE 15%	458,25	1	458,25
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert	**11.699**		**4.303,15**

Die Darstellung des Soll-Bestands zeigt einen Planungswert von 4.303,15 WE auf.

Die alte Streuobstwiese (3.415 m²) wird durch die Planungen verloren gehen und somit auch der Lebensraum des Steinkauzes. Der Verlust der alten Streuobstwiese ist mind. im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) heraus ist für den Verlust des Steinkauzreviers an der alten Hofstelle eine CEF-Maßnahme notwendig. Diese CEF-Maßnahme sieht vor auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite (B70) ein Ersatzlebensraum für den Steinkauz zu schaffen. Diese Kompensationsfläche (Gemarkung Bramsche, Flur 130, Flurstück 69) ist als Fläche für die Entwicklung von Streuobstwiese (Ersatzhabitat) geeignet. Sie liegt in unmittelbarer Nähe.

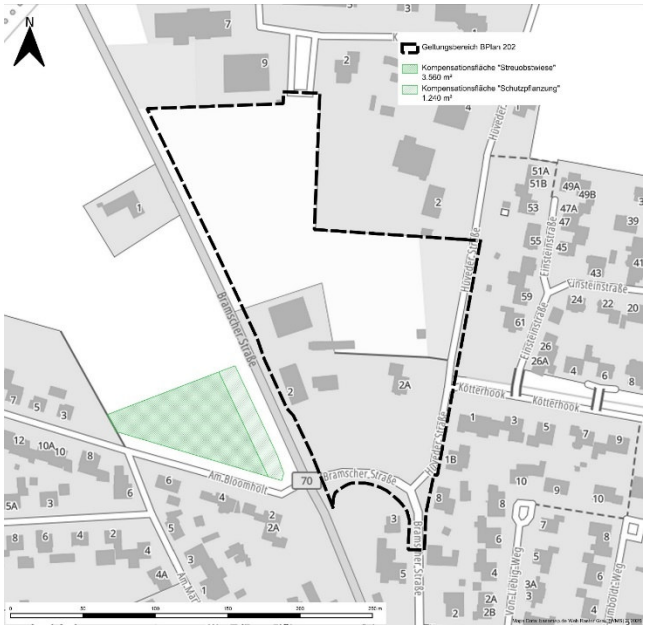


Abbildung 9: Lage und Umsetzung des Ersatzlebensraumes „Steinklau7

Auf der Kompensationsfläche „Streuobstwiese“ sind insgesamt 20 Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Obstbäumen sollten jeweils etwa 12 m betragen. Das vorhandene Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Optimalerweise wird das Extensivgrünland beweidet. Oder es wird eine Mosaik-Mahd ab Anfang Mai vorgenommen. Kurz- und langrasige Strukturen sollten sich dann abwechseln. Bei einer Nutzung als Weide sind die Obstbäume vor Verbiss und Scheuern zu schützen.

In der vorhandenen Baum-Strauchhecke parallel der Straße „Am Bloomholt“ angrenzend an die Kompensationsfläche sind 2 Niströhren für den Steinkauz fachgerecht anzubringen. Eine dritte Röhre ist an der neuen Hofstelle (etwa 1,1 km nordwestlich der alten Hofstelle) aufzuhängen.

Die neu anzulegende Streuobstwiese ist von der nördlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche mit Eichenspaltpfählen/ Weidepfähle abzutrennen.

Diese Maßnahme wurde bereits im Jahr 2025 umgesetzt.

Parallel zur Straße Bundesstraße B70 ist ein 12m breiter Streifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste, Qualität und Pflege siehe oben). Dieser Gehölzstreifen dient als Schutzstreifen, um negative Wirkungen des Straßenverkehrs zu minimieren. Zudem dient die neue Gehölzpflanzung den innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen Freibrütern als Ausweichlebensraum. Der Bestandswert und der Planungswert der Ausgleichfläche stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 5: Darstellung des Ist-Bestands der Kompensationsfläche

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
GI	Intensivgrünland	4.800	1,5	7.200
	Gesamtfläche bzw. Gesamtwert	**4.800**		**7.200**

Tabelle 6: Darstellung des Soll-Bestands der Kompensationsfläche

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
HFM	Gehölzpflanzung (Abschirmung zur B70)	1.240	2,5	3.100
HOJ	Neuanlage Streuobstwiese (plus Pflegebonus) mit Steinkauzröhren	3.560	2,5	8.900
	Gesamtfläche bzw. Gesamtwert	**4.800**		**12.000**
			Aufwertung Ausgleichsfläche	**4.800**

Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von 4.800 WE.

Tabelle 7: Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfs

Beschreibung	Flächenwert (WE)
Bestandswert („Ist-Bestand“)	2.308,70
Planungswert („Soll-Bestand“) einschließlich der Kompensationsfläche Steinkauz (4.303,15 WE+ 4.800 WE)	9.103,15
Überschuss	**6.794,45**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt einen Bestandswert von 16.221,9 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 4.303,15 Werteinheiten (WE). Es verbleibt unter Berücksichtigung der Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz" (4.800 WE) ein Kompensationsdefizit von 7.118,75 Werteinheiten (WE).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt einen Bestandswert von 2.308,7 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 4.303,15 Werteinheiten (WE). Unter Berücksichtigung der Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz" (4.800 WE) wird ein Überschuss von 6.794,45 Werteinheiten (WE) herausgestellt.

Zum jetzigen Entwicklungsstand wird lediglich konkret durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook" ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planungen ausgelöst. Dieses für den Bebauungsplan konkret ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 9.775,15 WE nach Osnabrücker Kompensationsmodell wird auf **Ersatzfläche E 460 I (Kontingent Stadt)** in Wachendorf kompensiert (Anlagen 8 bis 10). Die Ersatzfläche sowie die auf diesen umzusetzenden Maßnahmen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Um auch den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, werden im Rahmen der Bauleitplanung die notwendigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

11.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der Überformung des Bodens u.a. durch die landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Steinkauz" in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Tabelle 8: Auswirkungen auf Boden und Fläche

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Anlage, Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Verlust von unversiegelten Flächen	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung Intensivgrünland und Gehölzstrukturen	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die Grünflächen behalten ihre Bodenfunktionen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der damit verbundenen dauerhaften Funktionsverluste als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die Planungen für den Geltungsbereich sind städtebaulich begründet zu bewerten. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die integrierte Lage, die Ergänzung bestehender Gewerbeflächen, die geordnete und flächensparende Erschließung sowie die Sicherung von Grün- und Wasserflächen gemindert.

11.b.3 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Tabelle 9: Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Anlage, Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Verrieselungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß bewirtschaftet.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung (Versiegelung). Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird gemäß dem wasserwirtschaftlichen Konzept bewirtschaftet	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die Freiflächen behalten ihre Bodenfunktionen.

Überschwemmungsgebiete und /oder Hochwasserrisikogebiete sind von den Planungen nicht betroffen.

Grundwasser

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt jedoch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, wobei allerdings davon ausgegangen wird, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Planbereich versickert bzw. dem geplanten Regenrückhaltbecken zugeführt wird. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

In der Eingriffsbilanzierung ist erkennbar, dass bis zu 7.395,85 m² innerhalb des Geltungsbereiches versiegelt werden können. Auf diesen Flächen fällt Regenwasser an, das abgeleitet werden muss. Hierzu soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser schadlos dem im Änderungsbereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der notwendigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

11.b.4 Klima / Luft

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Tabelle 10: Auswirkungen auf Klima und Luft

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Anlage, Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die Versieglung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Ortslagen gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Grün- und Freiflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von unversiegelten Flächen. Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Grünflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima unrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima unrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima unrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima unrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Grün- und Freiflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die Grünflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.

Im Falle der Bebauung können temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase des Schutzgutes Luft durch Staubentwicklung, Baustellenverkehr und baubedingte Emissionen auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und bei Einhaltung der üblichen technischen Regelwerke und Bauzeiten als hinnehmbar einzustufen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind die Auswirkungen insgesamt als gering bis mittel zu bewerten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

11.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Anlage, Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen.	Die Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. Die Pflanzungen dienen auch der Abschirmung zur stark befahrenen Bundesstraße B70

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von unversiegelten Flächen (Versiegelung).	Die Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. Die alte Streuobstwiese wird in direkter Nähe auf der anderen Seite der B70 durch eine Neuanlage Streuobstwiese ersetzt.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft sind einzuhalten.	Die Freiflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebiets bzw. des sonstigen Sondergebietes in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Falle einer Bebauung aufgrund der dauerhaften Veränderung des Vorhabenraumes mit mittel zu bewerten. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist dann erheblich, kann jedoch durch geeignete grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen gemindert werden.

11.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden Bebauungen und Überprägungen bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von landwirtschaftlichen Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einem Großteil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die geschützten Tierarten sind jedoch gesondert zu betrachten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (Osnabrücker Kompensationsmodell 2025) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

Dies wird durch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung erreicht.

11.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Auf Grund der großen Abstände zu den nächstgelegenen Natura- 2000 Gebieten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

11.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht absehbar, welche Firmen sich zukünftig im Geltungsbereich ansiedeln. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle nebst dem Hausmüll erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

11.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Mit entsprechender Festsetzung der Emissionskontingente im verbindlichen Bauleitplan können die zulässigen Werte eingehalten werden.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben, der Festsetzung von Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 202 und der weiteren vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

11.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Wirkungen mit benachbarten Plangebieten können nicht herausgestellt werden. Die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete werden in südlicher Richtung weiterentwickelt. Die Erschließung ist bereits über bestehende Verkehrsachsen und Anschlüsse an überregionale Straßen gesichert.

11.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht herausgestellt werden, entsprechend sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

11.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c BauGB)

11.c.1 Tiere

Für die Bauleitplanungen (79. FNPÄ und BPlan 202) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, regionalplan & uvp 2026) auf Grundlage von durchgeführten Bestandsaufnahmen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien) aus den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt. Details zu den Bestandsaufnahmen 2024 können u.a. dem faunistischen Erfassungsbericht (regionalplan & uvp 2024) entnommen werden.

Folgende Maßnahmen für den Artenschutz sind erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme V1 Allgemein:
  Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

  Dieser Vermeidungsmaßnahme wird durch die Planung Rechnung getragen. Die nördlich bzw. nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Baumhecke wird durch die Festsetzung der Baugrenze außerhalb des Kronentraufbereichs dauerhaft geschützt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze können hingegen nicht erhalten werden, da deren Erhalt die erforderlichen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes erheblich einschränken würde.

- Vermeidungsmaßnahme V2 Bauzeitenbeschränkung:
  - Fäll- und Rodungsarbeiten:
    Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden, um baubedingte Tötungen oder Verletzungen von Gehölz bewohnenden Tieren (insbesondere Vögeln und Fledermäusen) zu vermeiden. Müssen Gehölze gefällt werden, die Baumhöhlen (z. B. Spechthöhlen) enthalten, sind diese vorab – sofern möglich – durch qualifiziertes Fachpersonal auf Besatz zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Baumhöhlen auch im Winter als Quartier für Fledermäuse dienen können.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Fäll- und Rodungsarbeiten das Baufeld durch geeignetes Fachpersonal auf mögliche Nester und Quartiere hin zu überprüfen. Sollten keine Nester bzw. Quartiere vorgefunden werden, können die Fäll- und Rodungsarbeiten vorgenommen werden.

Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten auf der ehemaligen Hofstelle wurden bereits durchgeführt. Ein Teil der Bäume wurde vor Beginn der Abrissarbeiten und damit vor Aufnahme der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) am 07.02.2026 gefällt. Sämtliche zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Gehölzstrukturen wurden vor ihrer Fällung durch die ÖBB kontrolliert. Das Protokoll der Ökologischen Baubegleitung ist dem Umweltbericht als Anhang beigefügt. Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte oder sonstige naturschutzfachliche Probleme ergaben sich nicht.

- Abrissarbeiten:
  Abrissarbeiten dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden, um baubedingte Tötungen oder Verletzungen von gebäudebewohnenden Tieren (insbesondere Vögeln und Fledermäusen) zu vermeiden. Vor Beginn der Abbruch- und Räumungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten durch die Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden. Eine ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal hat die abzureißenden Gebäude vorab auf Vorkommen geschützter Arten – insbesondere Fledermäuse und Vögel – zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet eine artenschutzgerechte Durchführung der Abrissarbeiten während der gesamten Bauphase und dient der Umsetzung des vorsorgenden Artenschutzes.

  Vor Beginn der Abrissarbeiten erfolgte eine Kontrolle aller vorhandenen Gebäudestrukturen durch die ÖBB. Mit den Abrissarbeiten wurde in der KW 7/2026 begonnen. Während ihrer gesamten Dauer wurde diese fachgutachterlich begleitet. Das Protokoll der Ökologischen Baubegleitung ist dem Umweltbericht als Anhang beigefügt. Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte oder sonstige naturschutzfachliche Probleme ergaben sich nicht.

- Maßnahmen an dem vorhandenen Graben im Geltungsbereich sind unter Schonung von Amphibien vorzunehmen (in der Regel im September/ Oktober).

- Werden im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen, wie der Baufeldfreimachung, oder während des weiteren Bauablaufs Arbeitspausen eingelegt, ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Ansiedlung planungsrelevanter Arten (z. B. Brutvögel, Reptilien, Amphibien) erfolgt ist. Die Kontrolle hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen und ist zu dokumentieren.

- Vermeidungsmaßnahme V3 Ökologische Baubegleitung:
  Grundsätzlich gilt: Während der Umsetzungsphase und bei der Umsetzung der festgelegten artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
  - Durch die ökologische Baubegleitung ist zu gewährleisten, dass vorkommende wildlebende Tierarten nicht durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt werden.

    Die Ökologische Baubegleitung wurde beauftragt und hat bereits die Abrissarbeiten sämtlicher Gebäudestrukturen sowie die Fällung der vorhandenen Gehölze auf der ehemaligen Hoffläche begleitet.

  - Die Standortauswahl und die Anbringung der Ersatzbrutstätten erfolgt in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems).

- Vermeidungsmaßnahme V4 Beleuchtungskonzept:
  - Eine nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung ist entsprechend so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren.

- Ausgleichsmaßnahme A1 „Ersatzlebensraum Steinkauz“
  - Die alte Streuobstwiese wird durch die Planungen verloren gehen und somit auch der Lebensraum des Steinkauzes. Um diesen Verlust auszugleichen, ist auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite (B70) ein Ersatzlebensraum für den Steinkauz zu schaffen. Diese Kompensationsfläche (Gemarkung Bramsche, Flur 130, Flurstück 69) ist als Fläche für die Entwicklung von Streuobstwiese (Ersatzhabitat) geeignet. Sie liegt in unmittelbarer Nähe (siehe Abbildung 7).

    Auf der Fläche sind insgesamt 20 Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Obstbäumen sollten jeweils etwa 12 m betragen. Das vorhandene Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

Optimalerweise wird das „Extensivgrünland beweidet. Oder es wird eine Mosaik-Mahd ab Anfang Mai vorgenommen. Kurz- und langrasige Strukturen sollten sich dann abwechseln. Bei einer Nutzung als Weide sind die Obstbäume vor Verbiss und Scheuern zu schützen.

In der vorhandenen Baum-Strauchhecke parallel der Straße „Am Bloomholt“ angrenzend an die Kompensationsfläche sind 2 Niströhren für den Steinkauz fachgerecht anzubringen. Eine dritte Röhre ist an der neuen Hofstelle (etwa 1,1 km nordwestlich der alten Hofstelle) aufzuhängen.

Die neu anzulegende Streuobstwiese ist von der nördlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche mit Eichenspaltpfählen/ Weidepfähle abzutrennen.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 „Ersatzlebensraum Steinkauz“ wurde bereits im Jahr 2025 umgesetzt.

Parallel zur Straße Bundesstraße B70 ist ein 12m breiter Streifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste, Qualität und Pflege siehe oben). Dieser Gehölzstreifen dient als Schutzstreifen, um negative Wirkungen des Straßenverkehrs zu minimieren. Zudem dient die neue Gehölzpflanzung den innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen Freibrütern als Ausweichlebensraum.

- Ausgleichsmaßnahme A2 „Ersatzbrutstätten“
  - Zur Schaffung von Brutmöglichkeiten für vorkommende beeinträchtigte Gehölzbrüter (Höhlen- und Nischenbrüter) und Gebäudebrüter erfolgt die Anbringung von Ersatzbrutstätten im räumlichen Zusammenhang. Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der betroffenen Arten und den Ausgleichbedarf an. Dabei werden bei pro betroffenes Revier 3 Ersatzbrutstätten für die Berechnung angesetzt.

    Aus der saP heraus, sind Ersatzbrutstätten für die beeinträchtigten Gehölzhöhlenbrüter und Gebäudebrüter im Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Es sind insgesamt 21 Nisthilfen anzubringen. Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der betroffenen Arten und den Ausgleichbedarf an. Dabei werden bei pro betroffenes Revier 3 Ersatzbrutstätten für die Berechnung angesetzt.

Tabelle 13: Ersatzbrutstätten

Art	Anzahl	Nisthilfe	Kastentyp
Steinkauz	1	3	Steinkauzröhren (2 an der Ersatzfläche A1 und 1 an der neuen Hofstelle)
Rauchschwalbe	Kolonie	9	Rauchschwalbennest Nr. 10 von Schwegler oder gleichwertig
Haussperling	Kolonie	3	Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler oder gleichwertig
Dohle	1	3	Dohlennisthöhle von Schwegler oder gleichwertig
Kohlmeise	1	3	Nisthöhle 1B Fluglochweite Ø 32 mm von Schwegler oder gleichwertig

Bei der Auswahl der Kästen ist auf die Anforderungen der jeweiligen betroffenen Arten Rücksicht zu nehmen. Die Auswahl der Kästen und die genaue Lage ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) abzustimmen. Vornehmlich sind die Kästen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. an der neuen Hofstelle anzubringen.

Alle aufgeführten Maßnahmen, die noch nicht durchgeführt wurden, werden im Zuge des Bebauungsplanes umgesetzt.

11.c.2 Pflanzen, Biotoptypen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt einen Bestandswert von 16.221,9 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 4.303,15 Werteinheiten (WE). Es verbleibt unter Berücksichtigung der Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz“ (4.800 WE) ein Kompensationsdefizit von 7.118,75 Werteinheiten (WE).

Um das Defizit zu kompensieren, stehen ausreichende Werteinheiten aus einem bestehenden bzw. bereits realisierten Flächenpool bereit. Zum jetzigen Entwicklungsstand wird lediglich konkret durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planungen ausgelöst. Dieses für den Bebauungsplan konkret ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 9.775,15 WE nach Osnabrücker Kompensationsmodell wird auf **Ersatzfläche E 460 I (Kontingent Stadt)** in Wachendorf kompensiert (Anlagen 8 bis 10). Die Ersatzfläche sowie die auf diesen umzusetzenden Maßnahmen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Um auch den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, werden im Rahmen der Bauleitplanung die notwendigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

11.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des hohen Versiegelungsanteils von 80 % auf Gewerblichen Bauflächen und im Sonstigen Sondergebiet nur bedingt gefolgt werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung (Pflanzen, Biotoptypen) beschriebenen Maßnahmen reagiert werden. Konkrete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

11.c.4 Wasser

Grundwasser

Entsprechend der vorgesehenen Darstellung wird mit einer Versiegelung von 80 % sowohl für die Gewerblichen Bauflächen als auch für das Sonstige Sondergebiet (SO) gerechnet. Somit bleiben 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ werden Festsetzungen getroffen, die eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers sicherstellen.

11.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Die entstehenden Grün- und Wasserflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

11.c.6 Landschaft

Die Gewerblichen Bauflächen und das Sonstige Sondergebiet sollten durch ausreichend breite Pflanzstreifen eingegrünt und hierdurch in das örtliche Landschaftsgefüge eingebunden werden. Dies hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

11.c.7 Mensch sowie seine Gesundheit

Mit entsprechender Festsetzung der Emissionskontingente im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 202 werden die zulässigen Werte eingehalten.

Die Darstellung von Grün- und Wasserflächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und zum Klimaschutz, da sie zur Bindung von Staub und CO_2 sowie zur Verschattung und Verdunstung beitragen. Die Pflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölze in den öffentlichen Grünflächen sowie das Einbringen von Hochstämmen in den Straßenraum tragen dazu bei, negative Wirkungen zusätzlicher Versiegelung zu mindern.

11.c.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden verwiesen.

11.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB)

Konkreter Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ im Ortsteil Bramsche der Stadt Lingen (Ems). Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Absicherung zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und Sonstigen Sondergebietes (SO).

Im Kern erfolgt durch diese Bauleitplanung eine maßvolle Erweiterung der gewerblichen Bereiche und die Sicherung der Lebensmittelversorgung im Ortsteil. Die Fläche ist für die Stadt Lingen (Ems) verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage.

11.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. Anlage 1 Ziff. 2e zum BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Geplant ist die Darstellung Gewerblicher Bauflächen und eines Sonstigen Sondergebietes und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen.

Im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht von einer Ansiedlung störfallrelevanter Betriebe ausgegangen.

Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit – KAS-18 zur Verfügung.

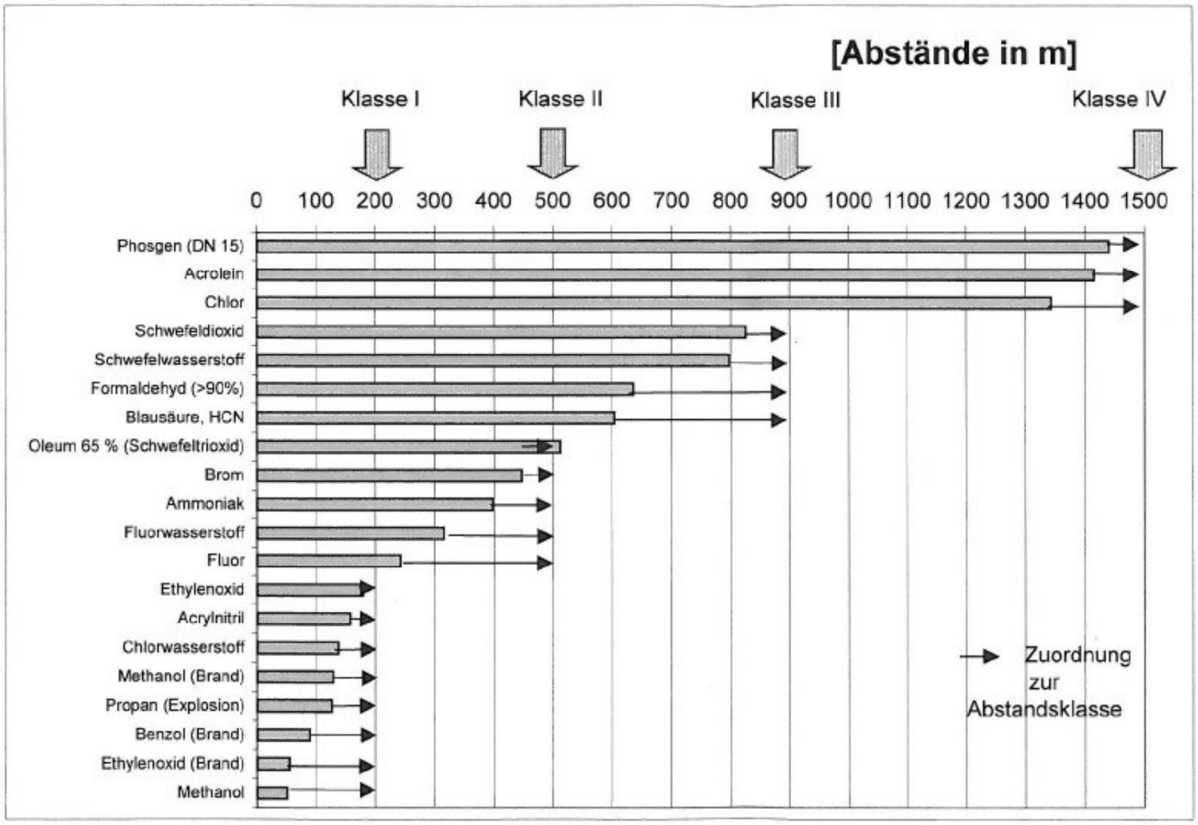


Abbildung 10: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

12. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

12.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (gem. Anlage 1 Ziff. 3a BauGB)

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (Stand 2001), auf eine Biotoptypenkartierung sowie faunistischen Bestandserfassungen zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf das „Osnabrücker Kompensationsmodell 2025“ (Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2021) verwendet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (regionalplan & uvp 2026) auf der Basis von methodischen avifaunistischen und fledermauskundlichen Erfassungen in den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt und als Anlage den Auslegungsunterlagen beigefügt. Die in der saP beschriebene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Planunterlagen aufgenommen worden.

Entwässerung/ Schallschutz / Geruchsimmissionen
Für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 202 wurden Baugrunduntersuchungen, Berechnungen zur Bemessung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens sowie Gutachten zu den Themen Geruch und Lärmschutz erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Gutachten werden durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass die rechtlichen Anforderungen eingehalten und eine ordnungsgemäße Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.

Schwierigkeiten bei der Erhebung
Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

12.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Arten(schutz)kontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Wirksamkeit wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.
Nach vollständiger Bebauung und Ausnutzung des Plangebietes werden hinsichtlich des Lärmschutzes bei Bedarf Kontrollmessungen zur Überprüfung der im Lärmgutachten prognostizierten Lärmwerte durchgeführt.

12.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lingen (Ems) plant im Ortsteil Bramsche die Erweiterung bestehender Gewerbeflächen sowie ein Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel. Ziel ist es, neue Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zu schaffen und die Nahversorgung im Ortsteil langfristig zu sichern. Das Plangebiet umfasst rund 1,17 Hektar und liegt zwischen der Bundesstraße B70 und der Straße Kötterhook.

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfasste eine ehemalige Hofstelle mit Gebäuden, Gehölzen und einer alten Streuobstwiese. Die Gebäude und die Gehölze wurden bereits im Jahr 2026 unter ökologischer Baubegleitung entfernt.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gebiet Lebensraum für verschiedene Tierarten ist. Besonders bedeutsam war die vorhandene Streuobstwiese, die unter anderem vom streng geschützten Steinkauz genutzt wurde. Außerdem wurden zahlreiche Vogelarten sowie mehrere Fledermausarten nachgewiesen

Durch die geplante Bebauung gehen Teile der bisherigen Grün- und Freiflächen verloren. Dadurch werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen beeinträchtigt und zusätzliche Flächen versiegelt. Dies führt dazu, dass weniger Regenwasser direkt im Boden versickern kann und natürliche Bodenfunktionen teilweise verloren gehen.

Um diese Eingriffe auszugleichen, werden umfangreiche Maßnahmen und Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 202 vorgesehen. Für den Steinkauz wurde bereits auf der gegenüberliegenden Seite der B70 eine neue Streuobstwiese angelegt. Dort wurden Obstbäume gepflanzt und Nisthilfen eingerichtet. Zusätzlich werden weitere Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten geschaffen und neue Gehölzflächen angelegt. Dadurch entstehen neue Lebensräume für Tiere und eine bessere Eingrünung des Gebietes. Auch der Umgang mit Regenwasser wird berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken geleitet und geordnet versickert oder abgeleitet werden. Nach Einschätzung der Gutachter sind deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf Grundwasser, Gewässer oder den Hochwasserschutz zu erwarten.

Für die Anwohnerinnen und Anwohner wurden außerdem mögliche Lärm- und Geruchsauswirkungen untersucht. Durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan und die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte sollen unzumutbare Belastungen vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebiete werden daher nicht erwartet.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 ist aus umweltfachlicher Sicht als umsetzbar zu bewerten, da die erforderlichen Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie weitere umweltbezogene Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und verbindlich festgesetzt werden können.

12.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie – Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Osnabrücker Kompensationsmodell 2025 Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

regionalplan & uvp (2024): Faunistischer Erfassungsbericht Flächenentwicklung Bramscher Straße/ B70, Stadt Lingen (Ems), Stand: 15.11.2024

regionalplan & uvp (2026): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 79. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“, Stadt Lingen (Ems), Stand: 26.08.2026

R&H INGENIEURBÜRO RICHTERS & HÜLS (2026): Geruchsgutachten - Immissionsprognose- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ in 49811 Lingen- Bramsche, Stand: 18.08.2026

R&H INGENIEURBÜRO RICHTERS & HÜLS (2026): Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ in 49811 Lingen- Bramsche, Stand: 28.08.2026

Rechtsgrundlagen

Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (**32. BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (**Wärmeplanungsgesetz - WPG**) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBI. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBI. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (**WRRL**), aktuelle Fassung

Richtlinie 2024/2881 des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2024 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Neufassung)

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBl 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (**TRGS**), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ (NIBIS-Kartenserver)

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/(Umweltkarten Niedersachsen)

http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik /doc/5698.php

http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm

13. VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch:
Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 01.09.2026

Leiter FB Planung und Hochbau

.....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dieser Begründung zugestimmt und die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

Die Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht wurde mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen veröffentlicht und hat zusätzlich in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) ausgelegen.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

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

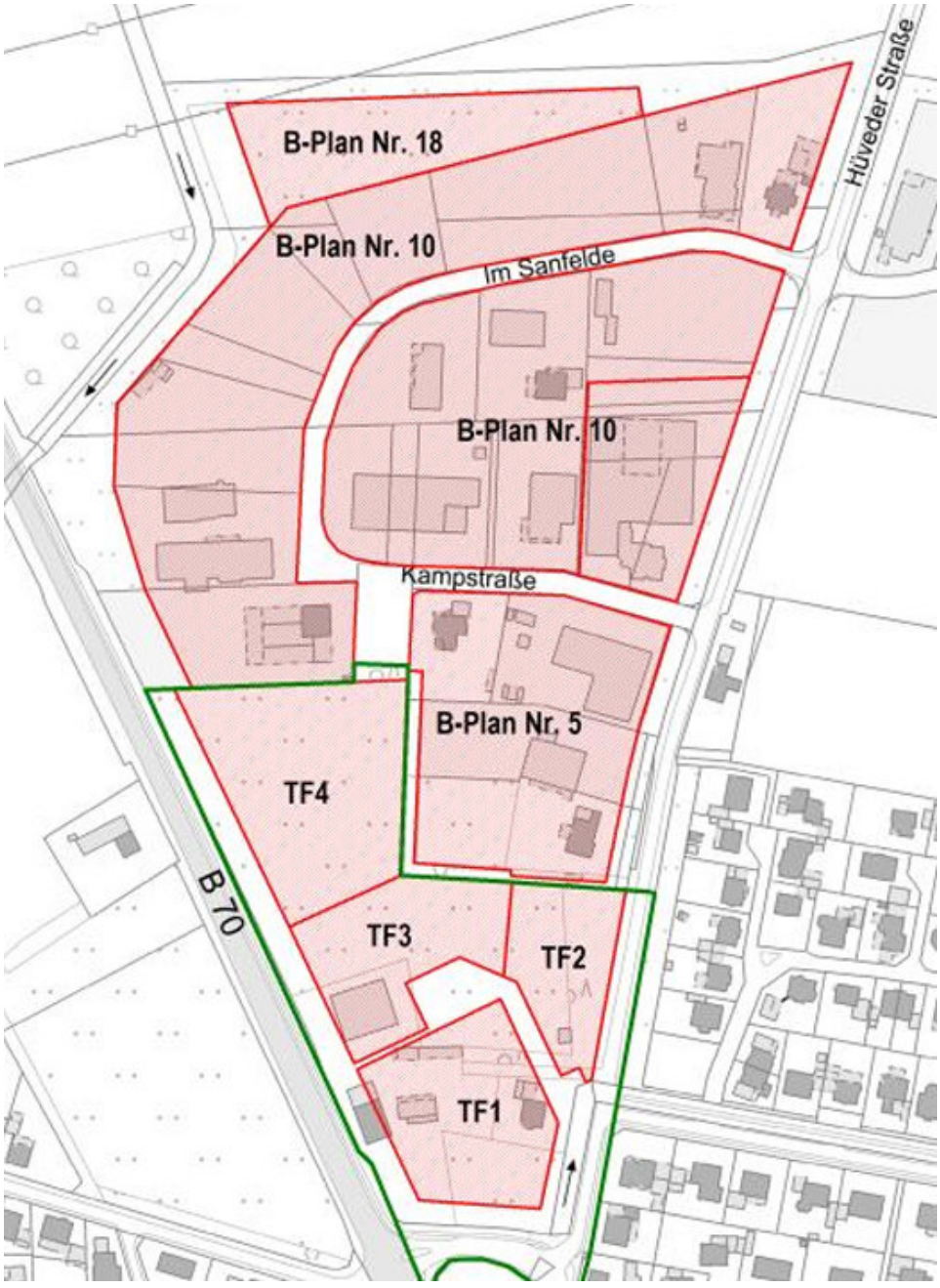
Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

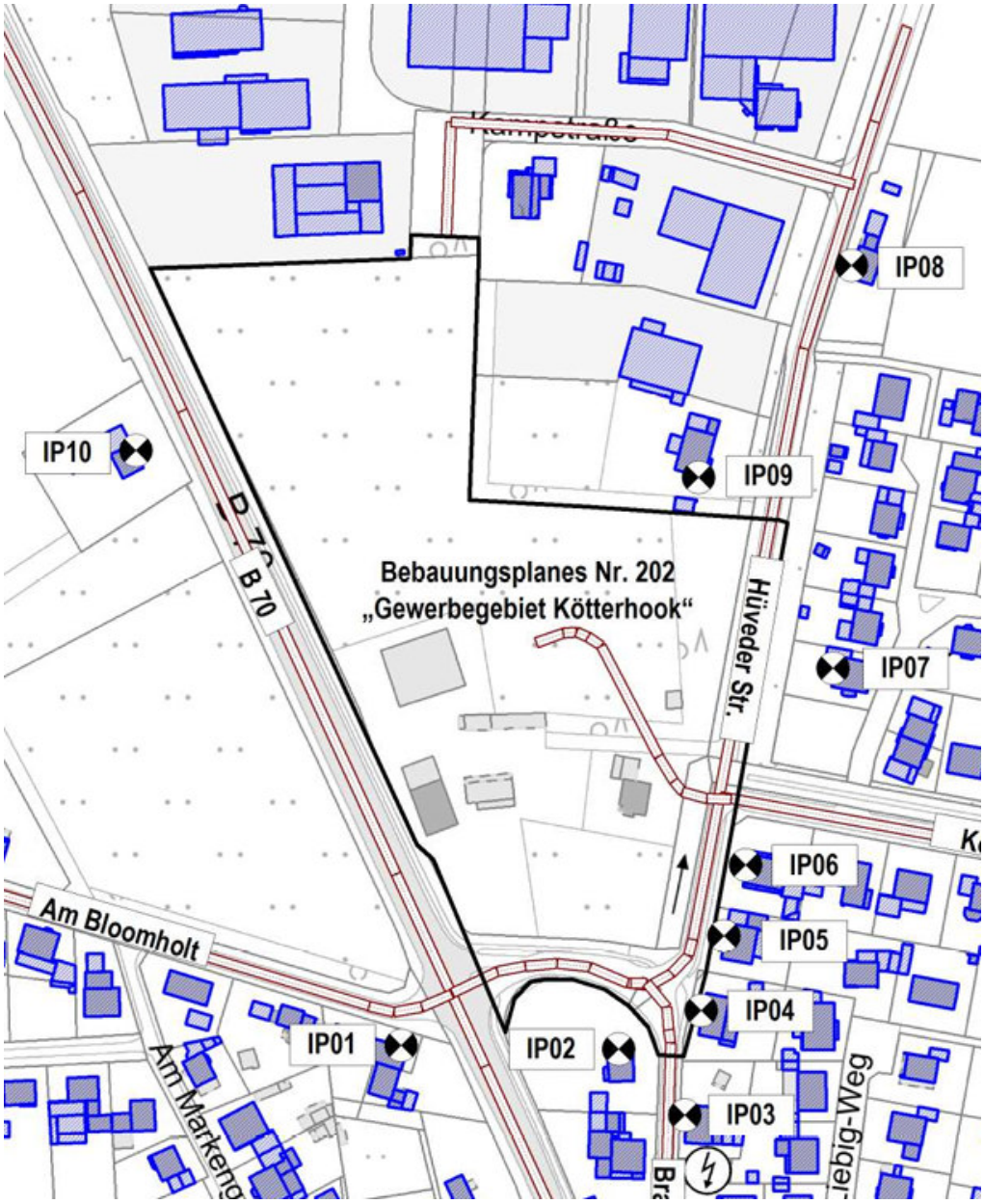
Anlage 1: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01 Gewerbelärmimmissionen –
Gewerbliche Vorbelastung und Kontingentierung Teilflächen im Plangebiet



Teilfläche		Bereich L_{WA}'' in dB(A)	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF 1	(SO)	62	47
TF 2	(GEe 1)	60	45
TF 3	(GE 2)	63	48
TF 4	(GE 3)	65	50

Flächenbezogene Schallleistungspegel

Anlage 2: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen -
Relevante Schallquellen und nächstgelegene Immissionsorte

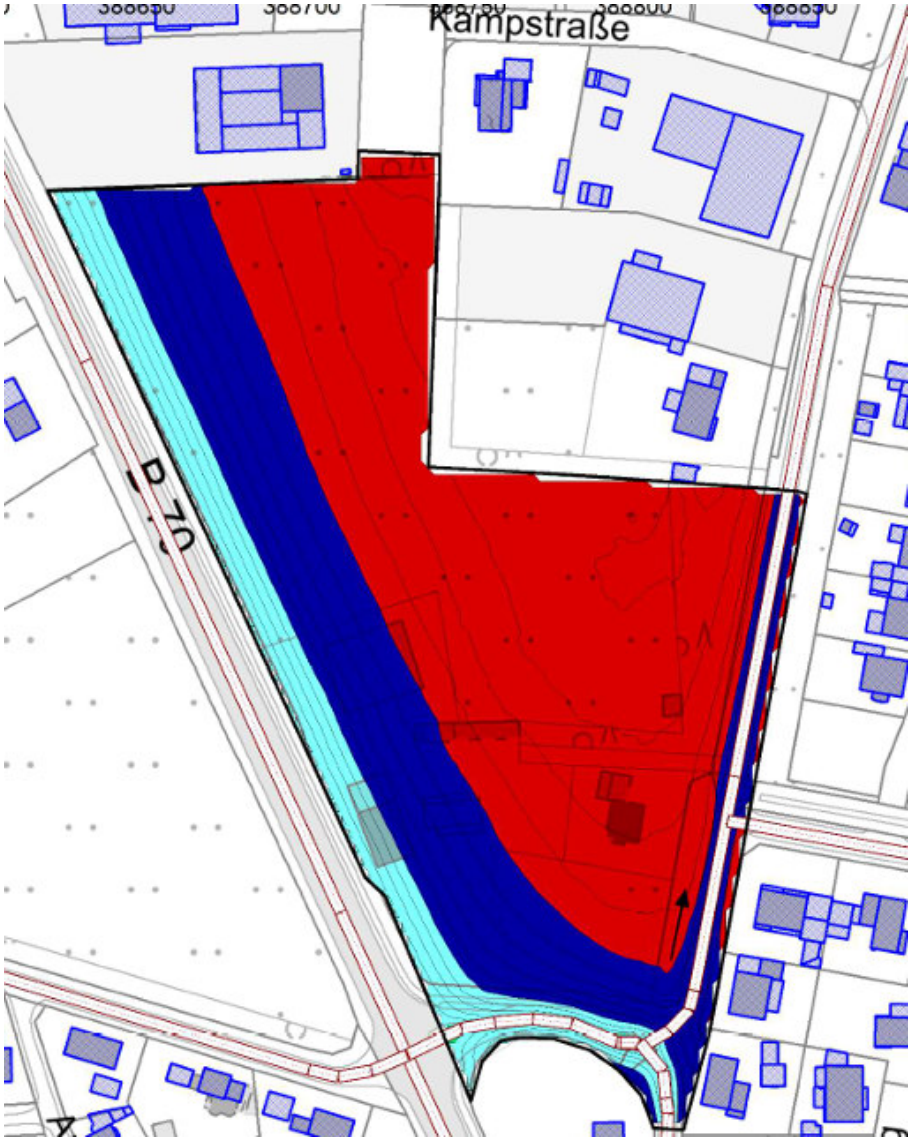


Übersichtsplan mit Darstellung der
relevanten Schallquellen sowie
der nächstgelegenen Immissionsorte

Objektlegende:

- Straße
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Anlage 3: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen -
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
Berechnungshöhe 2,8 m Erdgeschoss 2,8 m - Sondergebiet

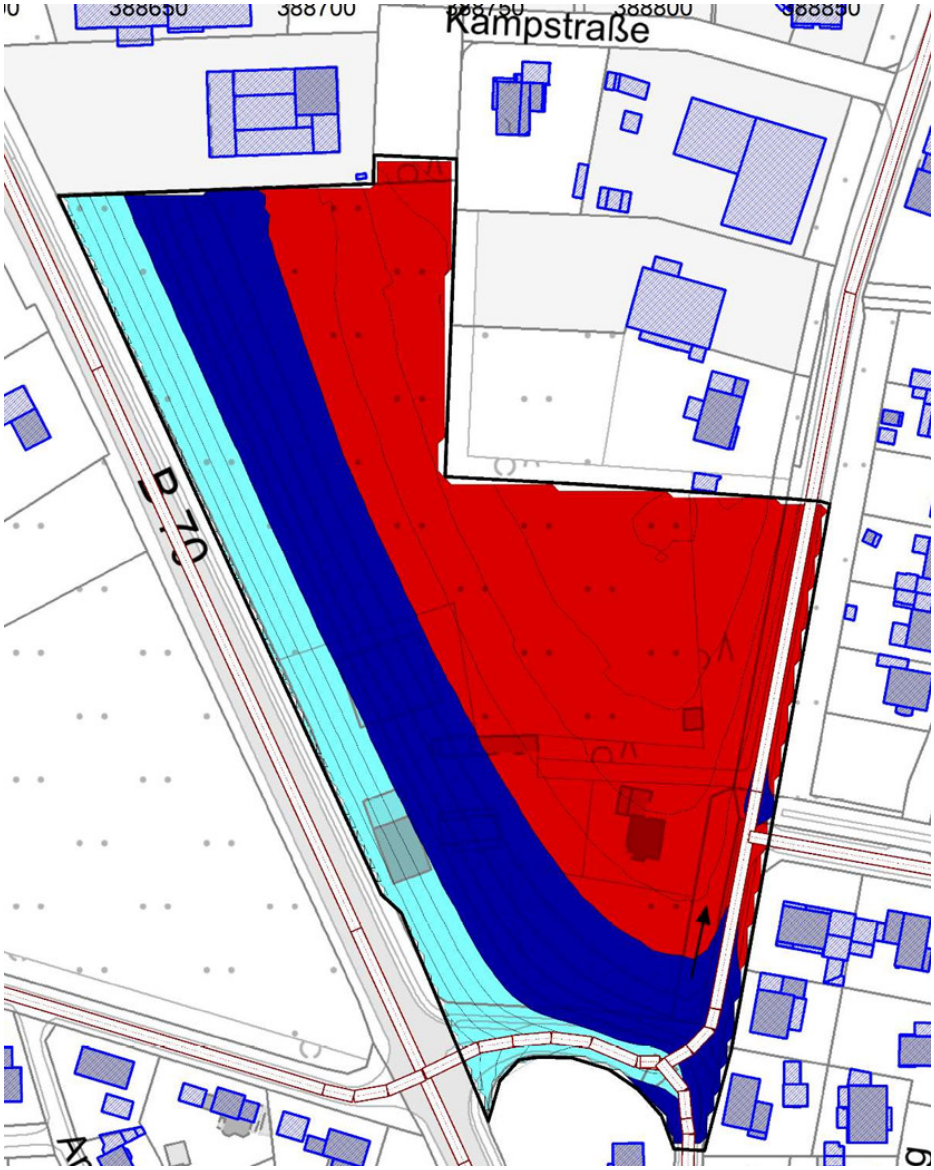


Objektlegende:
- Straße
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Lärmpegelbereich/
maßgeblicher Außenlärmpegel:

I	(55 dB(A))
II	(60 dB(A))
III	(65 dB(A))
IV	(70 dB(A))
V	(75 dB(A))
VI	(80 dB(A))
VII	(> 80 dB(A))

Anlage 4: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Verkehrslärmimmissionen -
Lärmpegelbereiche / maßgeblicher Außenlärmpegel
Berechnungshöhe 5,6 m 1. Obergeschoss - Gewerbegebiete

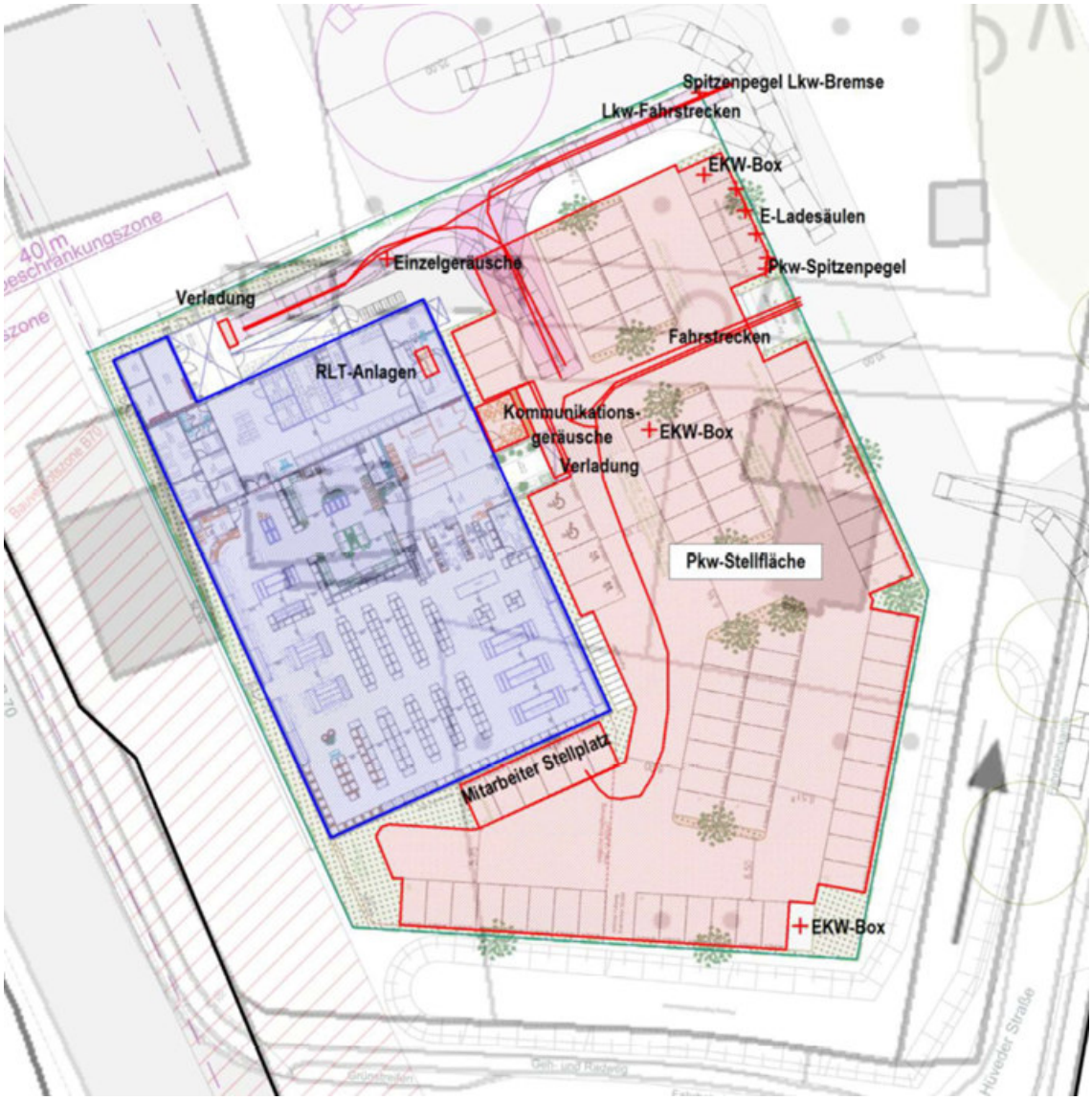


Objektlegende:
- Straße
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Lärmpegelbereich/
maßgeblicher Außenlärmpegel:

	I	(55 dB(A))
	II	(60 dB(A))
	III	(65 dB(A))
	IV	(70 dB(A))
	V	(75 dB(A))
	VI	(80 dB(A))
	VII	(> 80 dB(A))

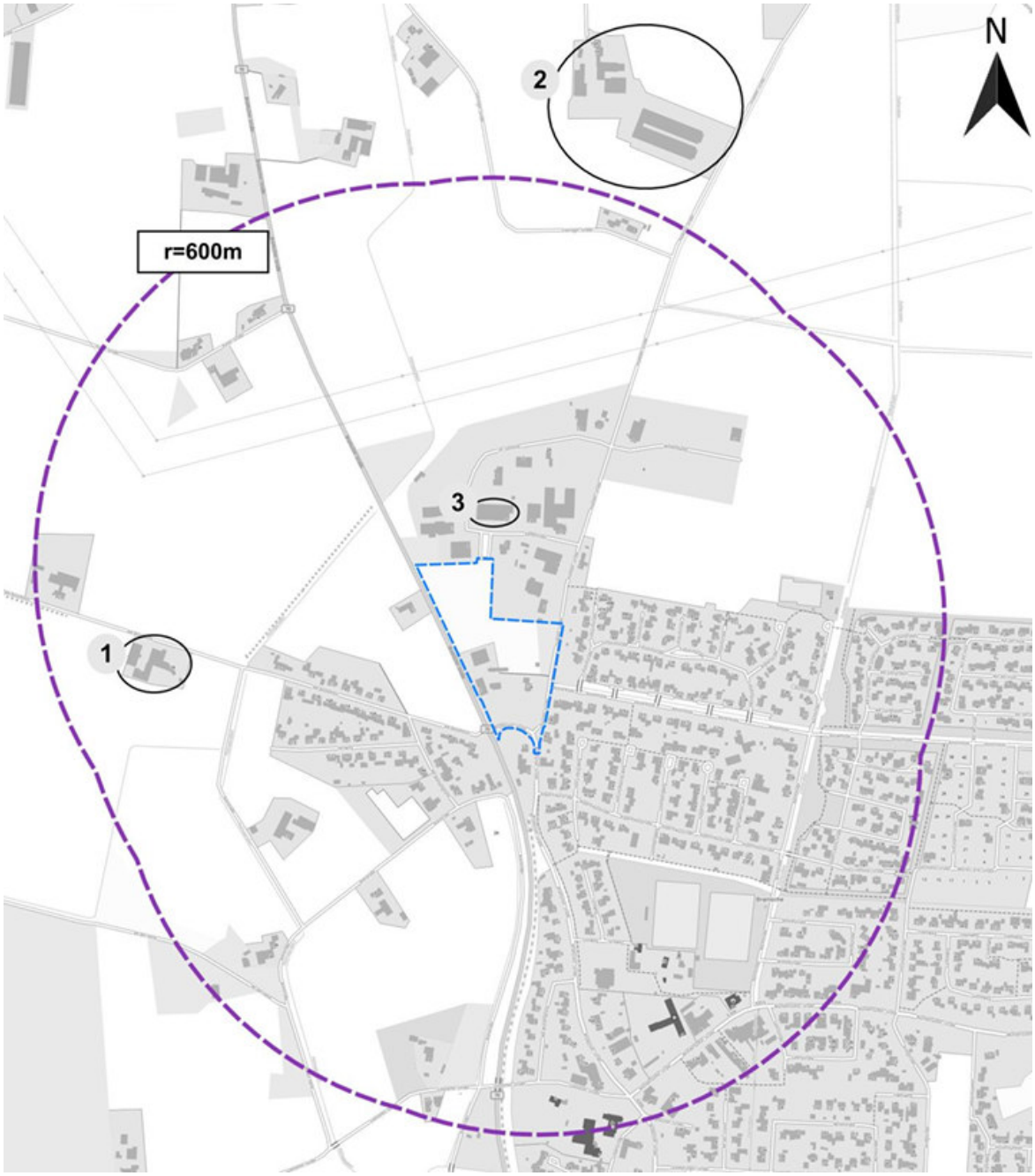
Anlage 5: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Lärmemissionen Lebensmittelmarkt -
Relevante Schallquellen



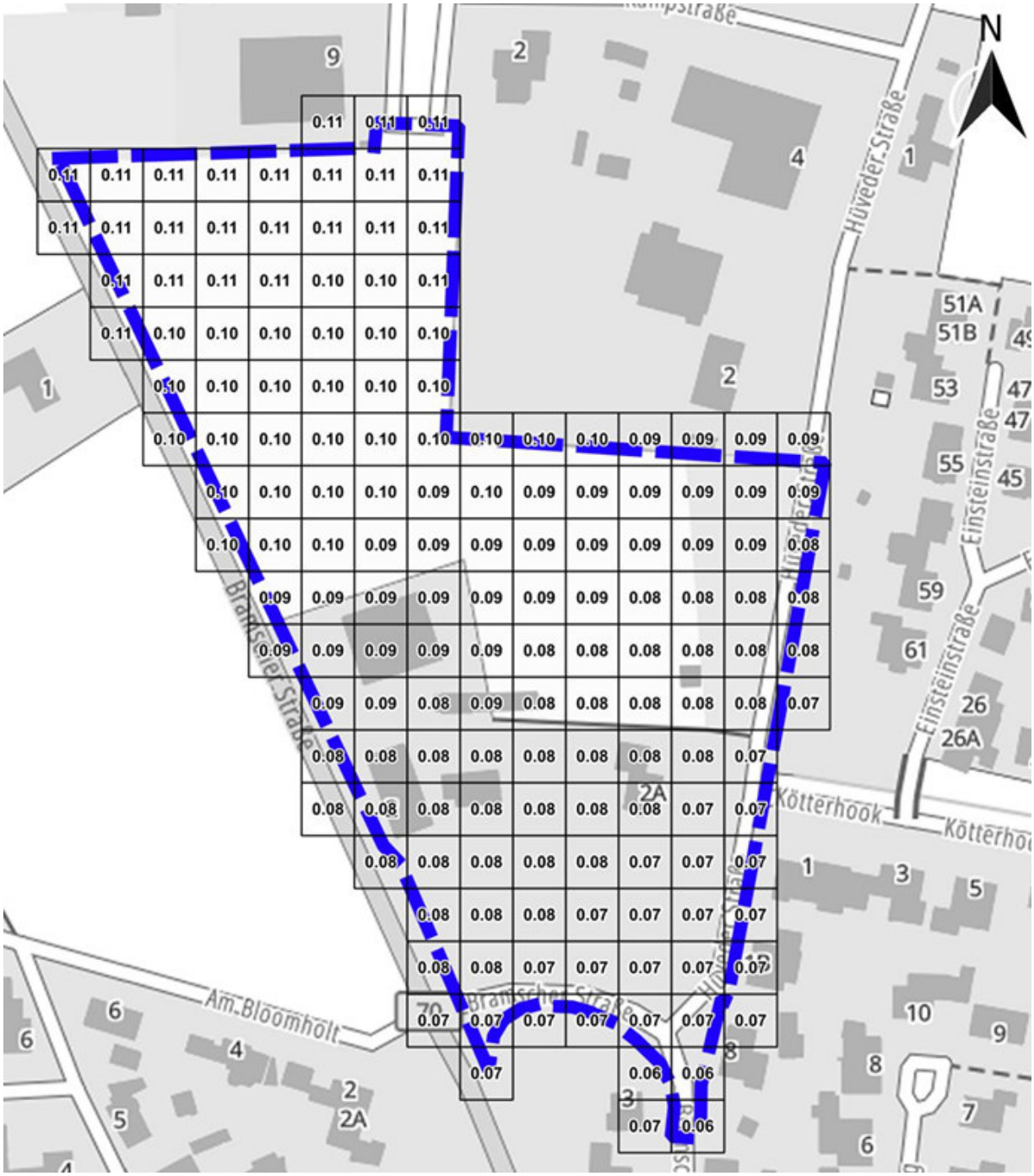
Objektlegende:

- Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Haus
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

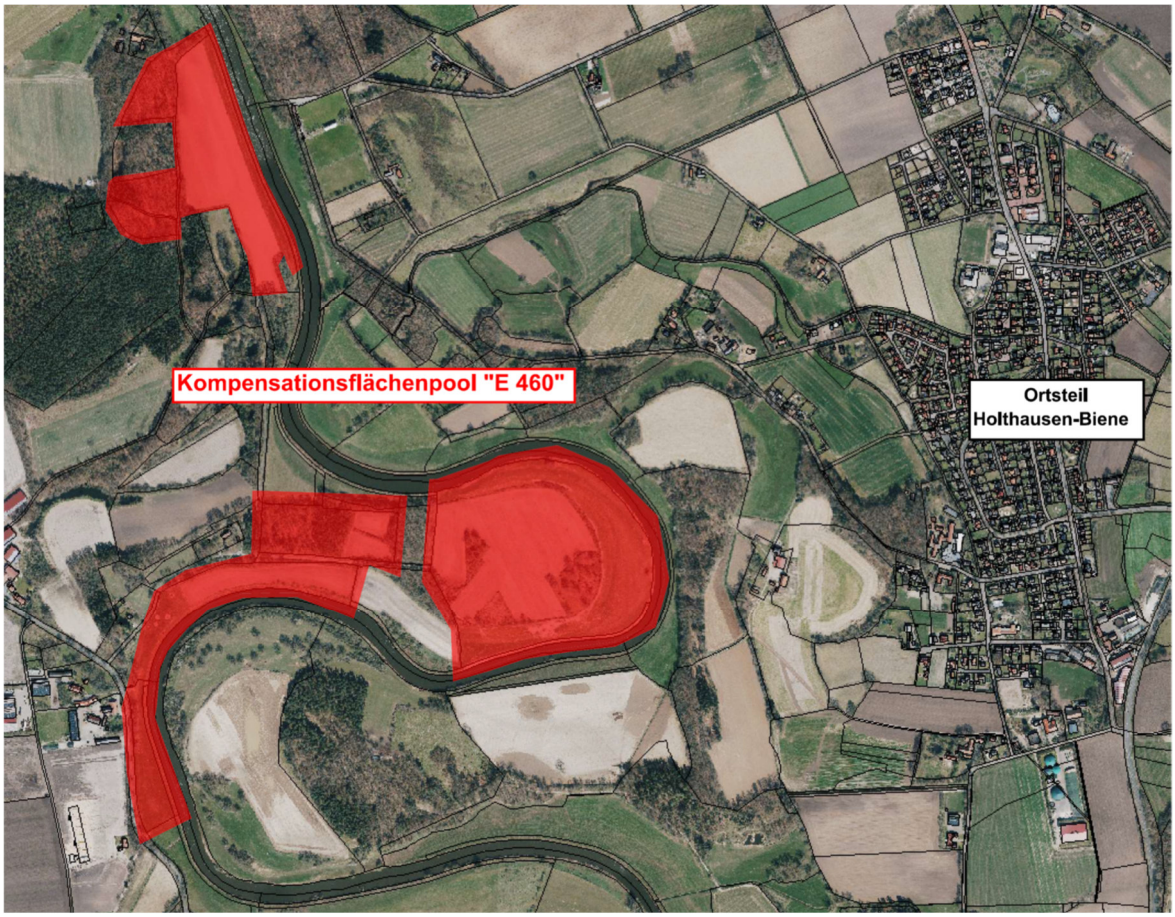
Anlage 6: Auszug Geruchstechnischer Bericht Nr. G-6732-01 Geruchsimmissionen –
Berücksichtigte relevante Geruchsemittenten in der Umgebung



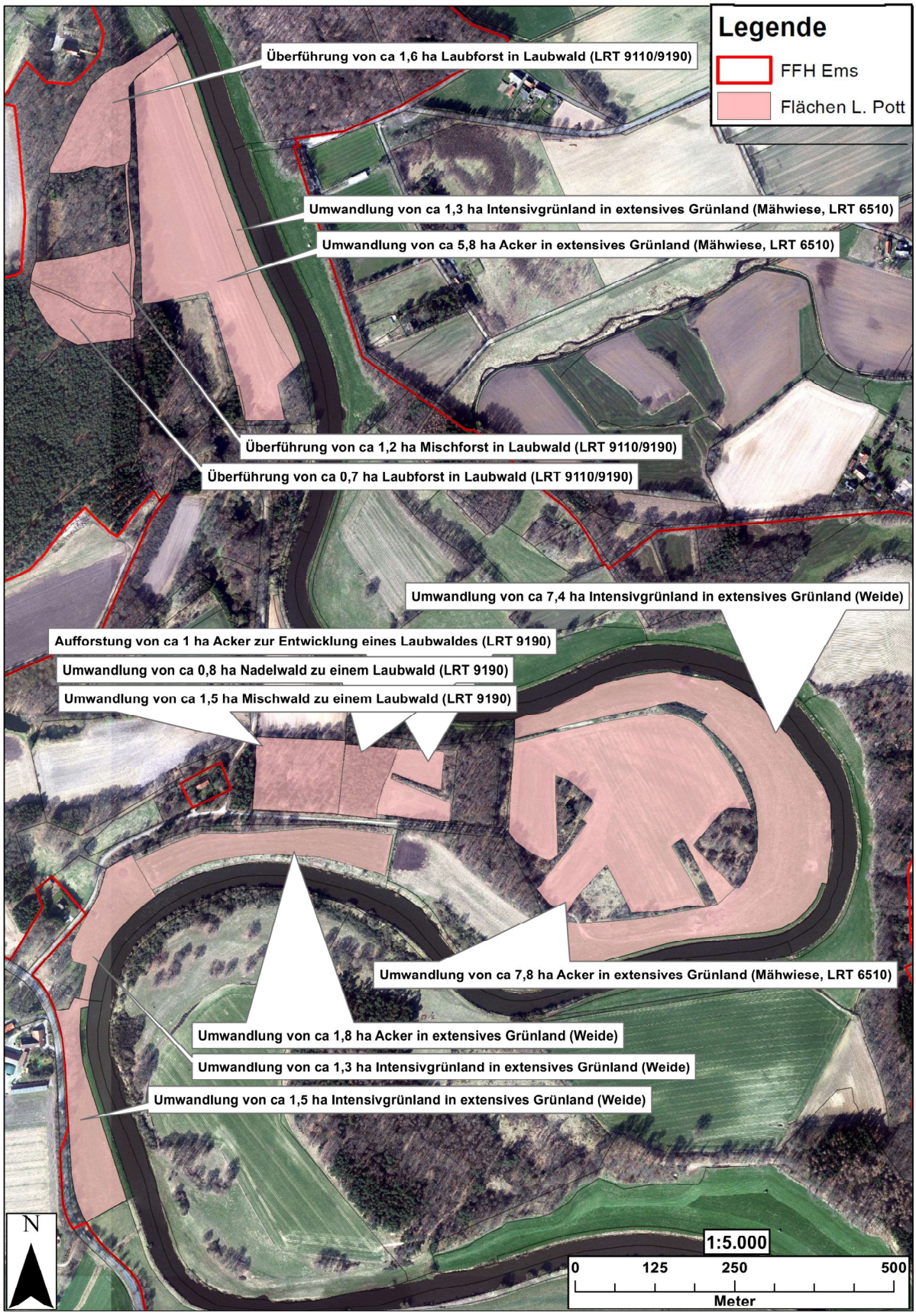
Anlage 7: Auszug Geruchstechnischer Bericht Nr. G-6732-01 Geruchsimmissionen –
Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen -
Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden



Anlage 8: Externe Ersatzfläche E 460
Übersichtsplan

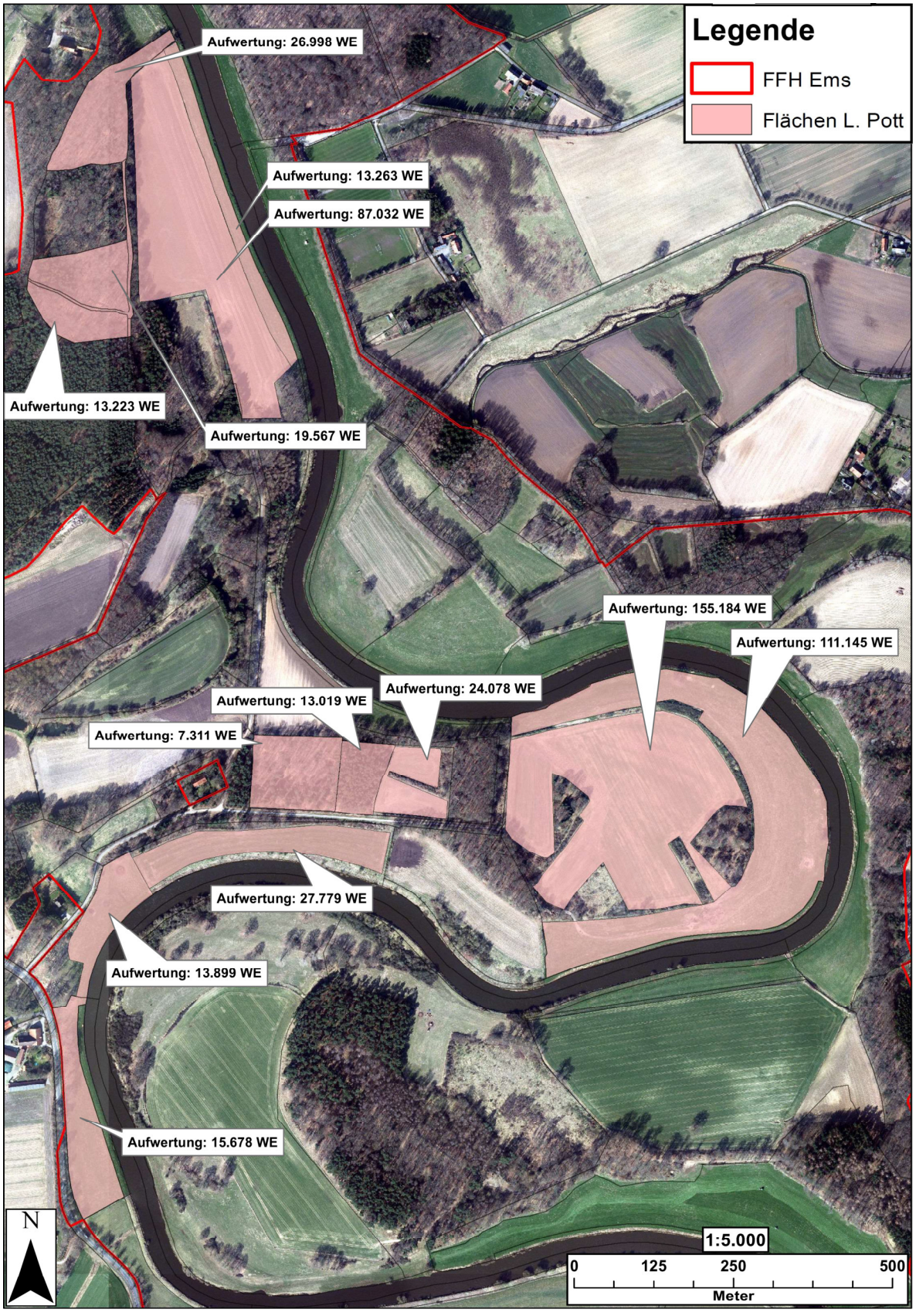


Anlage 9: Externe Ersatzfläche E 460
Aufwertungsmaßnahmen



Anlage 10 : Externe Ersatzfläche E 460

anrechenbare Werteinheiten (WE) nach Flächenaufwertung



Anlage 12: Umweltbericht
Biotoptypenkartierung



Anlage 14: Umweltbericht
Brutvogelkartierung 2024 - Legende

Erfassungsergebnisse
- Brutvögel 2024-

(Erfassungszeitraum: 19.03. - 20.06.2024)

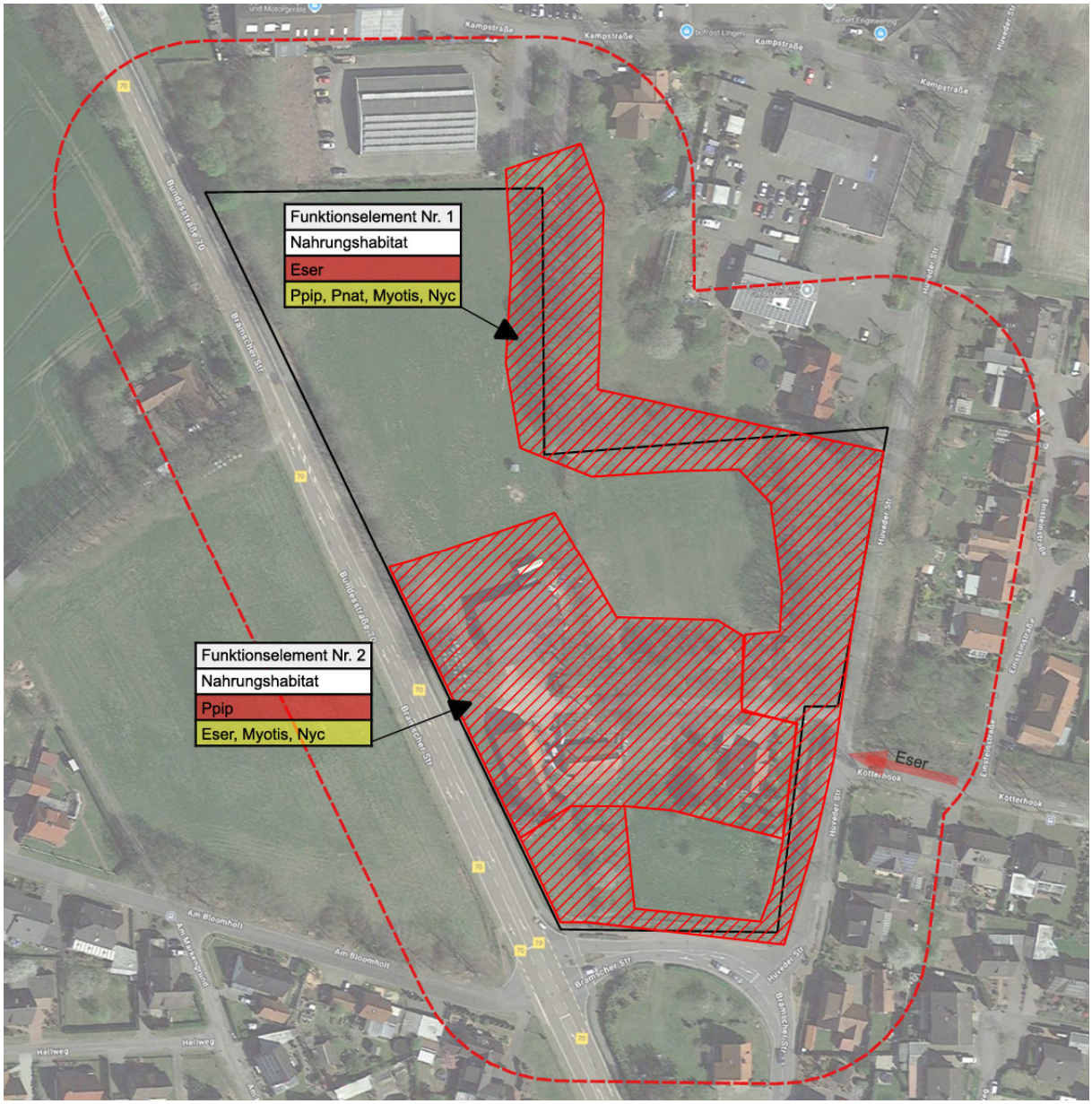
Dargestellt werden die Reviermittelpunkte, Brutplätze und Brutzeitfeststellungene aller erfassten Brutvogelarten.

A	Amsel (Reviermitelpunkt)
B	Buchfink (Reviermittelpunkt)
Bm	Blaumeise (Reviermittelpunkt)
D	Dohle (Reviermittelpunkt)
Gf	Grünfink (Brutzeitfeststellung)
H	Haussperling (Kolonie)
He	Heckenbraunelle (Reviermittelpunkt)
Hot	Hohltaube (Reviermittelpunkt)
K	Kohlmeise (Reviermittelpunkt)
Mg	Mönchsgrasmücke (Reviermittelpunkt)
R	Rotkehlchen (Reviermittelpunkt)
Rs	Rauchschwalbe (Kolonie)
Rt	Ringeltaube (Reviermittelpunkt)
Sd	Singdrossel (Reviermittelpunkt)
Sti	Stieglitz (Brutzeitfeststellung)
Stk	Steinkauz (Reviermittelpunkt)
Su	Sumpfrohrsänger (Brutzeitfeststellung)
Ts	Trauerschnäpper (Brutzeitfeststellung)
Z	Zaunkönig (Reviermittelpunkt)
Zi	Zilpzalp (Reviermittelpunkt)
Gg	Gartengrasmücke (Brutzeitfeststellung)

Planfläche

Untersuchungsgebiet

Anlage 15: Umweltbericht
Fledermauskartierung 2024 - Plan



Anlage 16: Umweltbericht
Fledermauskartierung 2024 - Plan

Erfassungsergebnisse
- Bewertung Fledermäuse 2024-

(Erfassungszeitraum: 14.05. - 18.09.2024)

Grundlage für die Bewertung der Funktionsräume bilden die durchgeführten Detektorbegehungen. Manche Funktionsräume wurden im Analogieschluss bewertet.

Flugstraßen

Hohe Bedeutung

Funktionsräume

Nahrungsahabitat (Hohe Bedeutung)

Funktionselement Nr. XY
Bedeutung als
Hohe Bedeutung für
Allgemeine Bedeutung für

Ppip - Zwergfledermaus
Pnat - Rauhautfledermaus
Myotis - Myotis unbestimmt
Nyc - Abendsegler unbestimmt
Eser - Breitflügelfledermaus

Planfläche

Untersuchungsgebiet