Stadt Lingen (Ems)

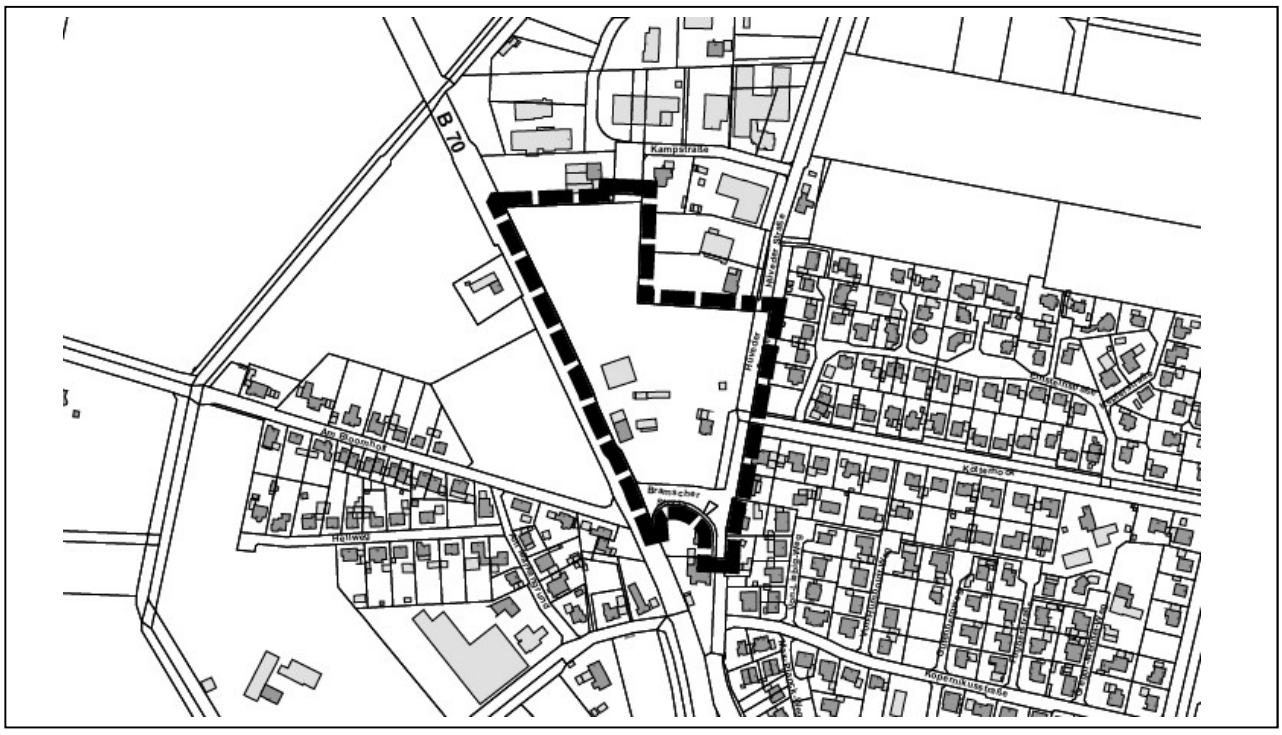
Bebauungsplan Nr. 202
mit örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“

Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

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:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 umfasst eine Fläche im Ortsteil Bramsche unmittelbar angrenzend an die B 70 im Westen, die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden und die Hüveder Straße im Osten.

Der Bebauungsplan ist auf einer Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt worden.

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

TEIL I: BEGRÜNDUNG 7

1. RECHTSGRUNDLAGEN / ANLASS DER PLANUNG 7

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 14
2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021 14
2.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 18
2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 22
2.4 Bestehendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan 25
2.5 Bestehendes Planungsrecht / Bestehende Bebauungspläne 29

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 31
3.1 Gesamtplanung 31
3.2 Geltungsbereich / Bestand 31

4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE 33
4.1 Bestehende Nutzungen 33
4.2 Natürliche Grundlagen 33

5. PLANUNG 34
5.1 Planungsinhalte 34
5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan 36
5.3 Verkehrliche Erschließung 39
5.4 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen und artenschutzbezogene Festsetzungen 44
5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen 45
5.5.1 Art der baulichen Nutzung 45
5.5.1.1 Gewerbegebiete (GE) 45
5.5.1.2 Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt 52
5.5.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 53
5.5.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 57
5.6 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur 58
5.7 Brandschutz 63

6. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB 64

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB / VERMERKE 64

8. HINWEISE 64

9. PLANUNTERLAGE 68

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE 68
10.1 Belange der Landwirtschaft 68
10.2 Belange des Verkehrs 69
10.3 Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen 71
10.4 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz 72
10.4.1 Überschwemmungsgebiet 73
10.4.2 Hochwasserrisikogebiet 73
10.5 Belange von Natur und Landschaft 74
10.6 Belange des Immissionsschutzes 78
10.6.1 Schallimmissionen 78
10.6.1.1 Schallimmissionen Gewerbelärm 78
10.6.1.2 Schallimmissionen Verkehrslärm 80
10.6.1.3 Lärmemissionen Gewerbegebiete und Lebensmittelmarkt 84
10.6.2 Geruchsimmissionen 86
10.7 Belange des Klimaschutzes Klimaanpassung 88
10.8 Belange der Infrastrukturversorgung 89
10.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Altlasten/Kampfmittel 89

11. SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE 91
11.1 Städtebauliche Kenngrößen 91
11.2 Städtebauliche Kalkulation 91
11.3 Umsetzung/Realisierung 92

12. BETEILIGUNGSVERFAHREN 92
12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 92
12.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 92
12.3 Abwägungsergebnisse 92

13. VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG 93

Teil II: UMWELTBERICHT 95

Tabellenverzeichnis des Umweltberichtes 96
Abbildungsverzeichnis des Umweltberichtes 96

14. EINLEITUNG 97
14.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 97
14.a.1 Angaben zum Standort 98
14.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen 98
14.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 98
14.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und Ihre Berücksichtigung 99
14b.1 Fachgesetze 99
14b.2 Fachplanungen 100

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

15. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB) 101

15.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (gem. Anlage 1 Ziff. 2a BauGB) 101

15.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 102
15.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 103
15.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 105
15.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 105
15.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 107
15.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 110
15.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 111
15.a.8 Schutzgut Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 114
15.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 114
15.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB 114
15.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 117
15.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 117
15.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) 118
15.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 119
15.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 119
15.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 120

15.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Ziff. 2b BauGB) 120

15.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt 123
15.b.2 Fläche und Boden 133
15.b.3 Wasser 135
15.b.4 Klima / Luft 137
15.b.5 Landschaft 139
15.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 141
15.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 143
15.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 143
15.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt 143

INHALTSÜBERSICHT **Seite**

15.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 143
15.b.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 144
15.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c BauGB) 144
15.c.1 Tiere 144
15.c.2 Pflanzen, Biotoptypen 148
15.c.3 Fläche und Boden 148
15.c.4 Wasser 149
15.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes 150
15.c.6 Landschaft 150
15.c.7 Mensch und seine Gesundheit 150
15.c.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 150
15.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB) 151
15.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) 151

16. ZUSÄTZLICHE ANBAGEN (GEM. ANLAGE 1 Ziff. 3 ZUM BauGB) 153
16.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (gem. Anlage 1 Ziff. 3a BauGB) 153
16.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 154
16.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung 155
16.d Referenzliste der Quellen 156

17. VERFAHRENSVERMERKE **160**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich 19
Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich 25
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 202, unmaßstäblich 26
Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79, unmaßstäblich 28
Abbildung 5: Bestehende Bebauungspläne, unmaßstäblich 29
Abbildung 6: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich 32
Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf Nr. 202, Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, unmaßstäblich 37
Abbildung 8: Regelquerschnitt Planstraße, unmaßstäblich 41
Abbildung 9: Abgrenzung HQ 100/Überschwemmungsgebiet und HQ Extrem 74

TABELENSVERZEICHNIS

Seite

Tabelle 1: Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote 2014 – 2026, Stadt Lingen (Ems) 11
Tabelle 2: Teilflächengrößen im Plangebiet 91

1. 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 gültigen Fassung.

• Anlass der Planung

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 Lebensmittelmarkt im Ortsteil. Dieser Standort ist durch die Lage zwischen der Mundersumer Straße, der Grundschule und durch umgebende Bebauungen räumlich stark eingeschränkt und verkehrlich nicht ideal angebunden. Auch ist die dort vorzufindende beengte Parkplatzsituation nicht zufriedenstellend. Gleichzeitig ist der Markt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und verfügt über veraltete technische Anlagen.

Nach 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 der Ortslage in den letzten Jahren die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete. Aus der Lage des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich der nördlichen Ortslage resultiert daher eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner und Beschäftigten innerhalb dieser neuen Baugebiete.

Darüber hinaus ist der geplante Standort des Marktes aufgrund der unmittelbaren Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Bundesstraße B 70 direkt und schnell 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.

Auf der für die Errichtung des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1975. Für die für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche setzt dieser rechtskräftige Bebauungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft“ fest.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung im nördlichen Plangebiet und durch den Lebensmittelmarkt wird damit lediglich eine festgesetzte, aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes überwiegend weniger wertvolle landwirtschaftliche Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Anspruch genommen. Lediglich im Süden an der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 bestand auf der Hofstelle eine aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes wertvolle Streuobstwiese. Auch aufgrund der Belastung durch äußere Einflüsse wie Verkehrslärm und Abgase insbesondere resultierend aus der unmittelbar angrenzenden B 70 ist die Fläche derart beeinträchtigt, dass sie aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes überwiegend nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

Durch die Inanspruchnahme einer derartigen, aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes überwiegend weniger wertvollen Fläche für die geplante gewerbliche Bebauung und die geplante Bebauung der Sondergebietsfläche werden aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes wertvollere Flächen im unbebauten Außenbereich geschont.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ der Stadt Lingen (Ems), sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

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

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.

Die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden. Demzufolge ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein gewichtiger Handlungsschwerpunkt.

Der Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich auch anhand der übergeordneten politischen und raumplanerischen Zielsetzungen ableiten.

Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten stellen gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) die Ober- und Mittelzentren dar. In ihnen ist unter anderem durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der wirtschaftsnahen Infrastruktur für ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Im LROP werden die Städte Meppen, Papenburg und Lingen (Ems) im Landkreis Emsland als Mittelzentren ausgewiesen. Lingen hat zusätzlich eine oberzentrale Teilfunktion. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Osnabrück und Oldenburg.

Bereits aus diesen Rahmenbedingungen lässt sich ableiten, dass in der Stadt Lingen (Ems) mit ihrer zugewiesenen Funktion als regionales Mittelzentrum der wirtschaftliche Bereich weiterzuentwickeln und auszubauen ist. Daher ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik.

Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe auszuweisen. Gleichzeitig bedeutet die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bzw. die Förderung von Entfaltungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen aber auch eine Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtteile.

Ein wichtiger Aspekt, der die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung determiniert, ist der fortschreitende Strukturwandel. Dieser dokumentiert sich in der zunehmenden Automatisierung der industriellen Produktion, vermehrter Inanspruchnahme von Produkt- und Serviceleistungen bei Großunternehmen (Tertiärisierung) sowie steigender Mobilität aufgrund der relativen Unabhängigkeit von Rohstoffstandorten. Das relative Anwachsen des Dienstleistungssektors verläuft bundesweit zu Lasten der produzierenden Bereiche und der Landwirtschaft (sektoraler Strukturwandel). Dabei ist davon auszugehen, dass Regionen mit entwicklungsschwacher Industriestruktur und teils landwirtschaftlich geprägte Gebiete eine eher ungünstige Entwicklung haben werden.

Die Stadt Lingen (Ems) mit ihrem bereits vorhandenen hohen Gewerbebesatz und der verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe zu Agglomerationsräumen wie dem Ruhrgebiet und den Niederlanden dürfte auch in Zukunft von oben aufgezeigten Trends profitieren.

Da für die Stadt keine Prognosen bezüglich der gewerblichen Entwicklungen vorliegen, kann der Bedarf nur aus der Entwicklung in der Vergangenheit hergeleitet werden.

Die gewerbliche Situation der Stadt Lingen (Ems) ist wie folgt einzuschätzen:

Gemäß einer internen Auswertung des Gewerbeamtes der Stadt Lingen (Ems) gab es am 31.12.2025 in der Stadt Lingen 4.000 Gewerbebetriebe, die in folgende Bereiche einzuteilen sind:

- 1.092 Handel
- 693 Handwerk
- 74 Industrie
- 2.547 Sonstige

Anmerkung:
Einige Betriebe sind in mehreren Bereichen tätig..

Ein Vergleich mit den Zahlen im 5-Jahres-Vergleich von Dezember 2007 (3.149 Gewerbebetriebe), Dezember 2012 (3.441 Gewerbebetriebe), Dezember 2017 (3.664) und Dezember 2022 (4.270) zeigt sich hier weiterhin eine positive Entwicklung.

Neben der positiven Entwicklung in Bezug auf die Zahl der Gewerbebetriebe ist auch eine positive Tendenz auf dem Arbeitsmarkt zu erkennen.

Am 30.06.2025 waren in der Stadt Lingen insgesamt 30.858 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Gegenüber der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils am 30.06. in den Jahren 2005 (19.620 Beschäftigte), 2010 (23.707 Beschäftigte), 2015 (26.095 Beschäftigte) und 2020 (29.152 Beschäftige) ist damit ein nicht unwesentliches Ansteigen der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Lingen (Ems) zu verzeichnen.

Die am 30.06.2025 in der Stadt Lingen (Ems) tätigen 30.858 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verteilten sich auf folgende Branchen:

- Gesundheits- und Sozialwesen: 6.643
- Verarbeitendes Gewerbe: 5.281
- Handel: 4.103
- Baugewerbe: 2.508
- Verkehr und Lagerei: 934
- Öffentliche Verwaltung: 1.236
- Erziehung und Unterricht: 1.111
- Gastgewerbe: 841
- Finanz- und Versicherungswesen: 559
- Dienstleistungen (freiberuflich, wissenschaftlich und technisch): 3.125
- Sonstige Bereiche: 4.517

(Quelle Landesamt für Statistik 2026)

Hierbei ist z. B. insbesondere die Stärke der Bereiche Dienstleistungen und verarbeitendes Gewerbe deutlich erkennbar. In der Zeit zwischen 2010 und 2020 hat sich die absolute Anzahl an Beschäftigen in diesen Bereichen sogar noch erhöht, was die Dominanz dieser Zweige noch verstärkt.

Geschäftsstellenbezirk Stadt Lingen (Ems): Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote 2014 – 2026, Stichtag jeweils 31.01.:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Arbeitslosenzahl Stadt Lingen (Ems)	1.965	1.909	1.694	1.873	1.603	1.582	1.554
Arbeitslosenquote in %	3,5	3,3	2,9	3,2	2,7	2,6	2,5

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Arbeitslosenzahl Stadt Lingen (Ems)	1.951	1.727	1.949	2.106	2.280	2.946
Arbeitslosenquote in %	3,1	2,7	3,1	3,3	3,5	3,4

Tabelle 1: Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote 2014 – 2026, Stadt Lingen (Ems)
Quelle: Bundesagentur für Arbeit Nordhorn, monatliche Pressemitteilung

Insgesamt weist der Agenturbezirk Nordhorn, zu dem die Stadt Lingen (Ems) gehört, im Vergleich zum Land Niedersachsen eine der geringsten Arbeitslosenquoten auf.

Vor dem Hintergrund dieser insgesamt günstigen Entwicklung des gewerblichen Bereiches und einer verstärkten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist die Stadt Lingen bemüht, zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft zu erweitern. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe auszuweisen.

In der Stadt Lingen und in den Ortsteilen besteht insbesondere eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in verkehrsgünstiger Lage. Diese betrifft auch insbesondere den Ortsteil Bramsche aufgrund dessen Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 70.

Verfügbare gewerbliche Bauplätze bestanden in der Vergangenheit im westlich der Hüveder Straße gelegenen Gewerbegebiet im Nordwesten des Ortsteiles Bramsche im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10, Ortsteil Bramsche, Baugebiet: „Erweiterung Gewerbegebiet Hüveder Straße“ aus dem Jahr 1992. Dieses grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 70 an. Aufgrund dieser guten Standortvoraussetzung ist das Gewebegebiet jedoch zwischenzeitlich vollständig mit gewerblichen Betrieben belegt. Auch in dem im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 16 ab dem Jahr 2013 entstandenen Gewerbegebiet östlich der Hüveder Straße im Bereich der Straße Wolkenkamp sind von den lediglich sechs ausgewiesenen Gewerbegrundstücken bereits vier Grundstücke bebaut. Das östlich an dieses Gewerbegebiet angrenzende, im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 22 ab dem Jahr 2022 entstandene neue Gewerbegebiet ist zwar bislang noch unbebaut, bietet aber aufgrund der dieses Gebiet begrenzenden Randbedingungenr nur eine geringe Größe an gewerblich nutzbaren Bauflächen und ist zudem nicht erweiterbar.

Die genannten gewerblich nutzbaren Flächen liegen alle im nordwestlichen Bereich der Ortslage in unmittelbarer Nähe und damit verkehrsgünstig zur Bundesstraße B 70. In den übrigen Teilbereichen des Ortsteiles im Nordosten, Osten, Süden und Westen bestehen keine gewerblich nutzbaren Flächen und es sind in diesen Teilbereichen auch keine Ansätze für eine größere gewerbliche Flächennutzung vorhanden. Daher bestehen ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles mögliche Potentiale für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und damit zur Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Ortsteil.

Vor diesem Hintergrund der beschränkten Flächenpotentiale für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und damit zur Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes im Ortsteil ist die Stadt Lingen (Ems) bestrebt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Ergänzung der im Ortsteil Bramsche im nordwestlichen Bereich der Ortslage bestehenden Gewerbegebiete zu schaffen.

Mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll das Angebot an Arbeitsplätzen im Ortsteil vergrößert und gesichert werden. Vor diesem Hintergrund erweitert die Stadt Lingen (Ems) im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung das auf der Fläche planungsrechtlich bereits bestehende Gewerbegebiet geringfügig.

Die Standortwahl für die Festsetzung von Gewerbegebieten in diesem Bereich ist städtebaulich begründbar und vertretbar.

Bereits durch die Darstellung der für eine Bebauung möglichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 202 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) als Gewerbliche Bauflächen (G) im nördlichen Bereich sowie als Gemischte Bauflächen (M) im südlichen Bereich ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit bereits auf der Ebene des bestehenden Planungsrechtes konkurrierenden Nutzungsansprüchen wie Landwirtschaft oder sonstigen freiflächenbezogenen Nutzungen entzogen.

Die Abwägung zwischen der baulichen Nutzung und konkurrierenden freiflächenbezogenen Freiflächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgte somit bereits im Rahmen der Aufstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems).

Eine weitere Begründung für die Standortwahl des Gewerbegebietes auf der Fläche, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich entlang der Hüveder Straße und nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes geringfügig erweitert wird, ergibt sich darüber hinaus aus den bereits auf der Fläche des Geltungsbereiches bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 5, Ortsteil Bramsche von 1975, welcher den südlichen und westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 beinhaltet und dessen Änderung Nr. 2 aus dem Jahr 1987, die den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlang der Hüveder Straße beinhaltet (s. Kap. 2.5 „Bestehende Bebauungspläne“).

Da diese beiden im Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 202 liegenden Bebauungspläne für den Bereich bereits Gewerbegebiete festsetzten, erfolgte die Standortwahl für eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 202 bereits im Rahmen dieser rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Festsetzungen dieser in den Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 202 einbezogenen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 202 ersetzt, um die Festsetzungen an die aktuellen Nutzungs- und Erschließungserfordernisse im Bereich zwischen der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße im Ortsteil Bramsche anpassen zu können.

Für neue Gewerbeflächen kommt nur die Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebiets zwischen der Hüveder Straße und der B 70 infrage. Sie ermöglicht kurze Wege zur B 70, nutzt vorhandene Erschließungen und hält den zusätzlichen Gewerbeverkehr von den Wohngebieten möglichst fern.

Zum anderen wird durch dieses geplante Gewerbegebiet überwiegend lediglich eine aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes weniger wertvolle, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Anspruch genommen. Auch aufgrund der Belastung durch äußere Einflüsse wie Verkehrslärm und Abgase insbesondere resultierend aus der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 70 ist die Fläche derart beeinträchtigt, dass sie aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

Durch die Inanspruchnahme einer derartigen, aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes weniger wertvollen Fläche für eine gewerbliche Bebauung werden aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes wertvollere Flächen in unbebauten Außenbereich geschont.

Aufgrund der genannten Gesichtspunkte wie:

- fehlende Flächenpotentiale für eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Bramsche in anderen Bereichen im Ortsteil
- Vorhandensein bereits bestehender Gewerbeflächen
- Verhinderung von gewerblichen Verkehr innerhalb des Ortskernes von Bramsche
- Nähe zur überregional bedeutsamen Bundesstraße B 70
- Nutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen
- Inanspruchnahme einer aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes und der Freizeit- und Erholungsnutzung weniger wertvollen Fläche

bestehen für die geplante Gewerbegebietsausweisung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Ortsteil.

Mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll das Angebot an Arbeitsplätzen im Ortsteil Bramsche vergrößert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Sicherung bestehender gewerblicher Flächen auf einer hierfür geeigneten Fläche geschaffen werden in verkehrsgünstiger Lage in der Nähe der B 70 im Ortsteil Bramsche geschaffen werden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORVEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

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

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

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

- **Allgemeines**

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

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

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 940 m östlich zu dem gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiets (100-jährliches Hochwasser - HQ100) der Großen Aa sowie in einer Entfernung ca. 2.300 m östlich zu dem gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiets (100-jährliches Hochwasser - HQ100) der Ems, so dass etwaige baubedingte Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 800m östlich zu dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (Extremhochwasser - HQextrem) der Großen Aa und in einer Entfernung ca. 2.140 m östlich zu dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (Extremhochwasser - HQextrem) der Ems. Daher sind spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem Extremhochwasser nicht erforderlich.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

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

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da im Plangebiet selbst sowie in seiner unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer bestehen. Das dem Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer, der Pölinggraben (Gewässer II. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 115 m nördlich des Plangebietes. Ein weiteres Oberflächengewässer, der Dallgraben (Gewässer II. Ordnung) verläuft ca. 400 m östlich des Plangebietes. Zu diesem verläuft entlang der Straße Kötterhook der im Plangebiet bestehende Entwässerungsgraben.

Bei Starkregen kann es sein, dass aus dem Norden vom Baccumer Rücken 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 südlichen Teil des Plangebietes noch mit Überflutungen zu rechnen. Von diesen Überflutungen wäre damit auch insbesondere der im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Lebensmittelmarkt betroffen. Um Überflutungen im Bereich des Lebensmittelmarktes zukünftig zu vermeiden, ist im Plangebiet im südlichen Bereich ein ausreichend großes Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem die im Plangebiet 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 blibt unberührt.“

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

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben III. Ordnung, der ausgehend von dem Plangebiet entlang der Straße Kötterhook in Richtung Osten zu dem Dallgraben verläuft. Über diesen Graben werden die angrenzenden Straßen (Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, Hüveder Straße, Kötterhook), das Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie die beidseitig der Straße Kötterhook bestehenden Wohngrundstücke in Richtung Osten zum Dallgraben entwässert. Da der Graben kein Profilwechsel aufweist und auch und auch keine weiteren Zuflüsse vorhanden sind, kann ausgeschlossen werden, dass im aktuellen Zustand Überflutungen resultierend aus dem Graben im Bebauungsplanbereich auftreten können.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, erfolgt im Plangebiet eine Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Entwässerungsgraben entlang der Straße Kötterhook. Der im Plangebiet bestehende Entwässerungsgraben III. Ordnung wird Teil des geplanten Regenrückhaltebeckens. Somit werden auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Überlastungen des Entwässerungsgrabens entlang der Straße Kötterhook und Grabens und damit auch keine Überflutungen im Plangebiet resultierend aus dem Graben zu erwarten sein.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 940 m entfernt östlich des nächstgelegen Überschwemmungsgebietes der Großen Aa nach § 76 WHG sowie ca. 2.300 m entfernt östlich des Überschwemmungsgebietes der Ems nach § 76 WHG. Das Plangebiet liegt damit weit außerhalb außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

- **Schutz vor Meeresüberflutungen**

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

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

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

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

Die Grundsätze und Ziele der BRPHV stehen den Festlegungen des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

2.2 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 Erweiterung eines planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebietes auch ihren Entwicklungsaufgaben nach, die von Seiten der Landes- und Regionalplanung an die Stadt gestellt werden.

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

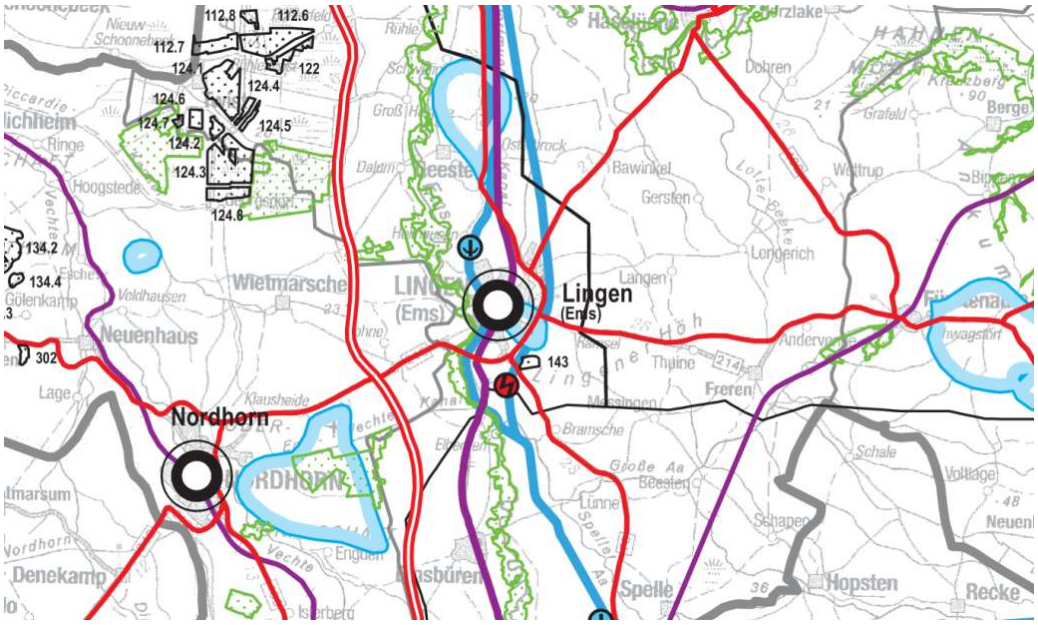


Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion; unmaßstäblich

Mittlerweile hat die Niedersächsische Landesregierung das LROP 2017 erneut fortgeschrieben.

Die Änderungsverordnung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten.

Gegenüber dem LROP 2017 ergeben sich aus der Änderungsverordnung keine weiteren, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 werden bestehende Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer und bereits bestehender Gewerbebetriebe erweitert und planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan entspricht damit den Maßgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017), die Angebote der Daseinsvorsorge (hier: Lebensmittelversorgung) in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen und die Entwicklung der ländlichen Regionen zu fördern, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

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

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

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

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

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

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

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

Daher soll nach dem 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 des Bebauungsplanes Nr. 202 und der parallel dazu in Aufstellung befindlichen 79 Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Kapitel 2.4 „Bestehendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan“) 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.

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

Zusätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 und der parallelen Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 bestehende Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer und Erweiterung bereits bestehender Gewerbebetriebe erweitert und planungsrechtlich gesichert. Die Ergänzung bereits an der Bundesstraße B 70 bestehender und planungsrechtlich abgesicherter gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 entspricht der Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen.

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

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

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

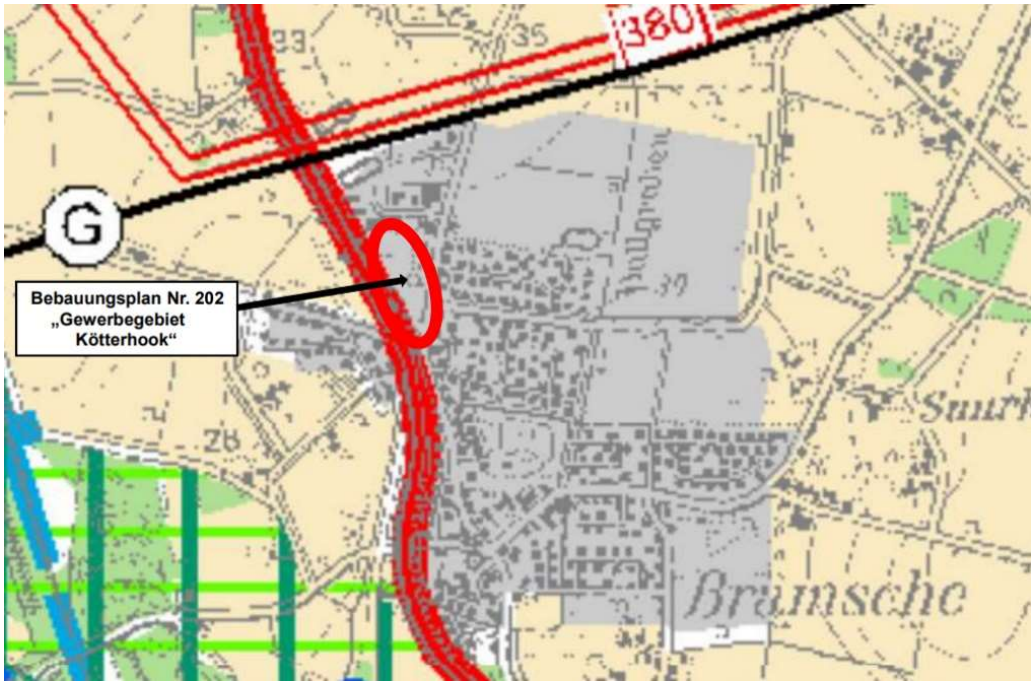


Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich

2.4 Bestehendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 im Norden und im Nordosten an der Hüveder Straße gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Zwischen der Bundesstraße B 70 und der gewerblichen Baufläche ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt, welche die freizuhaltende Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70 beinhaltet (s. Abbildung 3).

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße ist im Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Innerhalb dieser Gemischten Baufläche (M) ist in Abweichung von der nördlich angrenzenden Gewerblichen Baufläche der die Bauverbotszone sichernde Grünstreifen nicht mehr dargestellt, die Gemische Baufläche reicht damit bis unmittelbar an die Bundesstraße B 70 heran.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist der im Bereich des Plangebietes verlaufende Teilabschnitt der Hüveder Straße, der im Flächennutzungsplan entsprechend der östlich angrenzenden Fläche als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

In den südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Teilabschnitt der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, der im Flächennutzungsplan entsprechend der südlich angrenzenden Fläche als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des hier in den Geltungsbereich einbezogenen südlichen Teilstücks der Hüveder Straße und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 eine im Flächennutzungsplan als Haupttrinkwasserleitung dargestellte Wasserversorgungsleitung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 ist die nordöstlich an der Hüveder Straße gelegene gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan teilweise als „Fläche zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet. Diese Fläche ist auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 5 – Änderung Nr. 2 (1987) und Nr. 10 (1992) inzwischen nahezu vollständig gewerblich bebaut. Beide Bebauungspläne enthalten keine Festsetzungen, die die gewerbliche Nutzung aufgrund dieser Kennzeichnung einschränken.

Da die bestehende gewerbliche Bebauung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar ist, wird auch im Bebauungsplan Nr. 202 auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

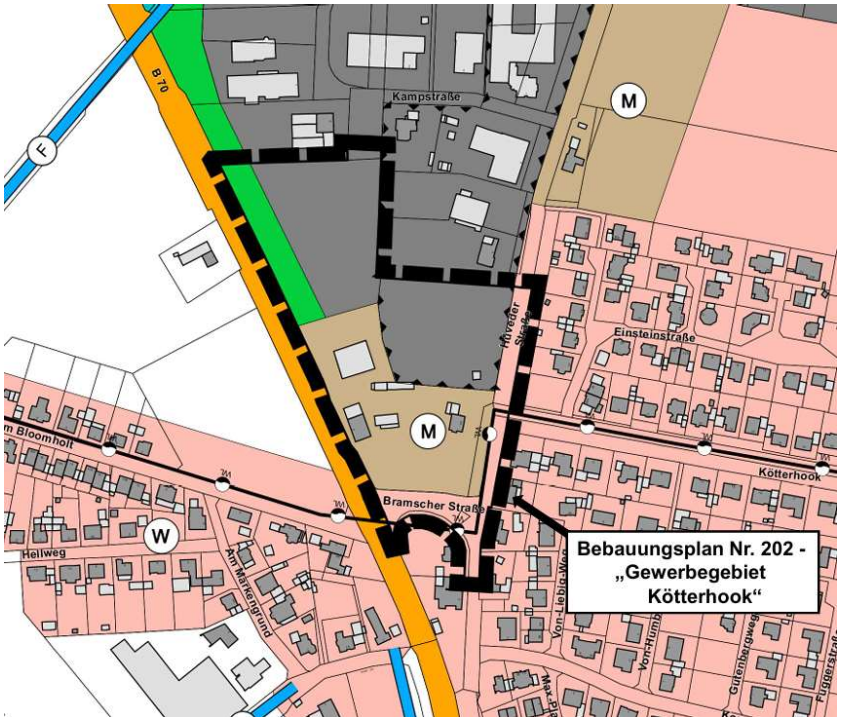


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 202, unmaßstäblich

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße B 70 ist im Flächennutzungsplan als vorhandene Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden „Gewerbliche Bauflächen (G)“ sowie entlang der Bundesstraße B 70 eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Westen und Süden sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „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“ und teilweise als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

Innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 dargestellten Gemischten Baufläche (M) ist in deren südlichen Teilfläche zwischen der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße der geplante Lebensmittelmarkt incl. seiner erforderlichen Außenflächen vorgesehen. Die für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche beinhaltet auch eine kleine, im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellte Teilfläche.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen. Damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Ansiedlung eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist weder im Rahmen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischflächendarstellung (M) noch im Rahmen einer Gewerbeflächendarstellung (G) möglich.

Der Realisierung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in Bramsche mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² incl. der erforderlichen dazugehörenden Außenanlagen sowie einer Bäckereifiliale mit max. 50 m² Verkaufsfläche steht die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) und einer Gewerblichen Baufläche (G) in diesem Bereich entgegen. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig.

Daher werden im Rahmen der parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgenden Aufstellung 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 ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB umgewandelt (s. Abbildung 4).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen zudem die im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bereits dargestellten Gewerblichen Bauflächen (G) durch weitere gewerbliche Bauflächen auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche (M) ergänzt werden. Daher werden ebenfalls im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 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) umgewandelt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 wird die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Bundesstraße B 70 in den Änderungsbereich übernommen und bis zur südlichen Grenze des Änderungsbereiches weitergeführt.

Da gemäß den vorliegenden Untersuchungen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet des Bebauungsplanes und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 nicht möglich ist, muss dieses vor der Einleitung in den angrenzenden Entwässerungsgraben bzw. den Vorfluter im Plangebiet zurückzuhalten werden. Daher wird im Rahmen der die im südlichen Teil des Änderungsbereiches enthaltene Gemischten Baufläche (M) aufgegeben und eine „Wasserfläche“ umgewandelt.

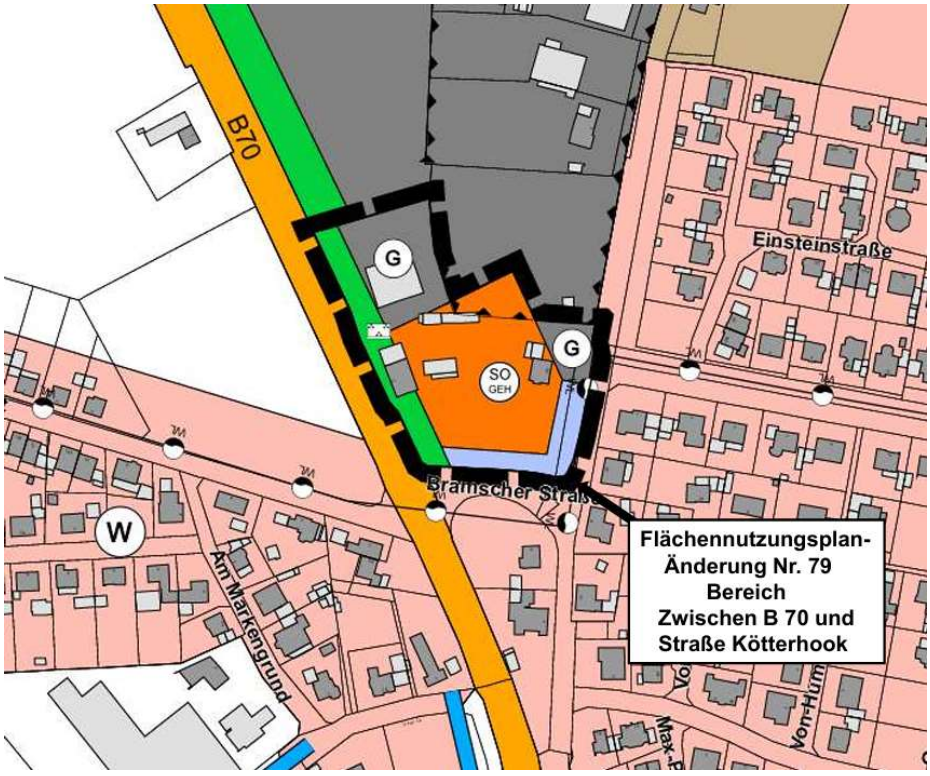


Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
unmaßstäblich

Durch die Darstellung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 als Gemischte Baufläche (M) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die Fläche des Änderungsbereiches 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 Freiflächennutzungen innerhalb des Änderungsbereiches erfolgte somit bereits im Rahmen der Aufstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems).

Da die Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 lediglich eine Nutzungsänderung einer bereits als Gemischte Baufläche dargestellten baulichen Fläche in eine Gewerbliche Fläche, eine Grünfläche sowie eine Wasserfläche beinhaltet, werden damit durch die Flächennutzungsplanäderung keine über den derzeitigen Bestand der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen hinausgehenden baulichen Flächen beansprucht. Die Flächennutzungsplanänderung steht damit nicht mehr in Konkurrenz zu den sonstigen freiflächenbezogenen Nutzungsansprüchen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79 ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 und hat eine Größe von ca. 11.700 m².

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

2.5 Bestehendes Planungsrecht / Bestehende Bebauungspläne

Aus der nachfolgenden Abbildung Nr. 5 sind die auf der Fläche des Bebauungsplanes bestehenden und die an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne ersichtlich:

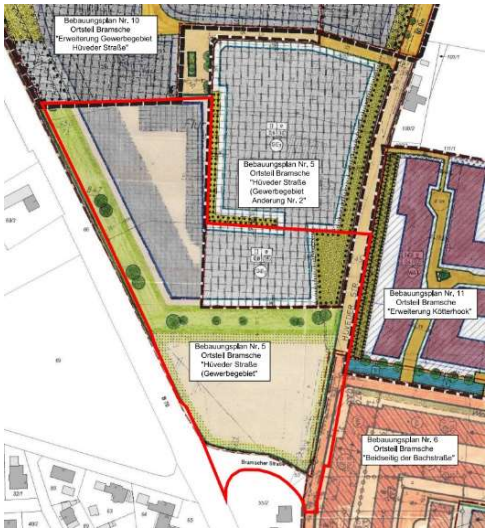


Abbildung 5: Bestehende Bebauungspläne, unmaßstäblich

Derzeit besteht auf der überwiegenden Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 202 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1975 incl. dessen Änderungen Nr. 1 und Nr. 3 aus den Jahren 1986 und 1987. Im mittleren östlichen Teil des Geltungsbereiches überlagert der Bebauungsplan Nr. 202 eine Teilfläche der nordöstlich angrenzenden Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1987. Der ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 202 liegende und nach Norden verlaufende Teilabschnitt der Hüveder Straße ab der Straße Kötterhook, ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Jahr 1975 incl. dessen Änderungen Nr. 1 und 3 aus den Jahren 1986 und 1987. Der zwischen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Straße Kötterhook in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 einbezogene verlaufende Teilabschnitt der Hüveder Straße ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6, Ortsteil Bramsche aus dem Jahr 1973.

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

Diese aktuellen Planungserfordernisse ergeben sich aus der Standortwahl für den neuen Lebensmittelmarkt im Süden des Geltungsbereiches an der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 erschlossen über eine von der Hüveder Straße ausgehende neue Planstraße.

Da dieser Bereich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, wäre auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 die Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Planstraße planungsrechtlich nicht möglich. Daher ist dieser Bereich in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel incl. der Planstraße zu ändern. Da über diese Planstraße gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept auch drei Gewerbegrundstücke erschlossen werden sollen, werden auch im Bereich dieser drei Grundstücke Änderungen der bisherigen bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 5 und dessen 2. Änderung u.a. im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Lärmfestsetzungen etc. erforderlich werden.

Da das Gewerbegebiet im östlichen Bereich des Plangebietes an der Hüveder Straße erweitert werden soll, muss auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angepasst werden. In diesem Bereich ist derzeit eine öffentliche Grünfläche mit dem Erhalt der vorhandenen Bäume festgesetzt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 werden die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Bramsche incl. dessen Änderungen Nr. 1, 2 und 3 sowie der Bebauungsplan Nr. 6, Ortsteil Bramsche überplant.

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

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Gesamtplanung

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 dem Bebauungsplan Nr. 202 der Stadt Lingen (Ems) eine Fläche für Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Bramsche gesichert werden.

3.2 Geltungsbereich / Bestand

Das Gebiet, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ betrifft, liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes im Ortsteil Bramsche ca. 630 m nördlich des Ortskernes am Ortseingang unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 70 im Westen, die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden und die Hüveder Straße im Osten.

Die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Ortsteiles Bramsche ist dem nachfolgenden Auszug aus der Karte WMSTopPlusOpen zu entnehmen (s. Abbildung 6). Die detaillierte Lage des Plangebietes ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

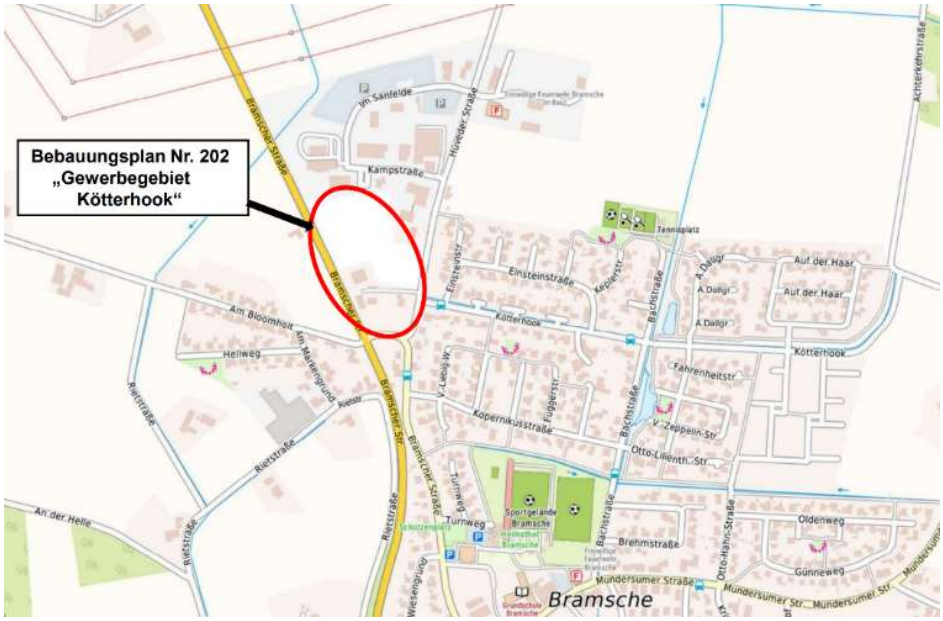


Abbildung 6: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,25 ha. Er umfasst im Wesentlichen eine ca. 2,77 ha große Fläche einer bislang bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen, Grünlandflächen mit einer Flächengröße von ca. 2,48 ha sowie im südlichen Bereich eine Streuobstwiese in einer Größe von ca. 0,29 ha. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche steht im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

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

In den Geltungsbereich mit einbezogen sind die den Geltungsbereich betreffenden Teilflächen der Hüveder Straße (ca. 0,19 ha) im östlichen Teil des Geltungsbereiches und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 (ca. 0,18 ha) im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bundesstraße B 70 begrenzt. Zwischen dieser und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft auf der Plangebietsseite ein die Bundesstraße B 70 begleitender Fuß- und Radweg.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und im Osten durch die Hüveder Straße begrenzt, wobei die den Geltungsbereich betreffenden Straßenflächen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen sind. Im Norden wird der Geltungsbereich durch bebaute Gewerbegrundstücke begrenzt.

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

Der Ortskern des Ortsteiles Bramsche liegt ca. 600 m südlich des Plangebietes.

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

4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 wurde in der Vergangenheit Im Wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es bestand hier eine landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen, Grünlandflächen sowie im südlichen Bereich eine Streuobstwiese. Weitere bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ein im Eigentum des Wasser- und Bodenverband Bramscher Mühlenbach stehender Entwässerungsgraben III. Ordnung im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sowie die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenflächen der Hüveder Straße im Osten sowie der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden.

4.2 Natürliche Grundlagen

Die Plangebietsfläche wurde als landwirtschaftliche Hofstelle bestehend aus Wohngebäuden, Stallanlagen, befestigten Hofflächen und 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 Geltungsbereiches für die vorgesehene Bebauung vorbereitet.

Innerhalb der Plangebietsfläche besteht im östlichen Bereich nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook westlich entlang der Hüveder Straße ein Gehölzbestand. Ebenfalls westlich entlang der Hüveder Straße bestehen im Plangebiet acht ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets an der Kampstraße und zum westlich angrenzenden Gewerbegrundstück befinden sich weitere Bäume und Sträucher.

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

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

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

Ausgehend von der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden des Plangebietes verläuft westlich entlang der Hüveder Straße bis in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Zwischen der Hüveder Straße und dem Entwässerungsgraben bestehen zwei der bereits oben acht erwähnten ortsbildprägenden Einzelbäume.

Bezogen auf die Höhenlage über Meereshöhe (durchschnittlich ca. 31 m über NHN) ist das Plangebiet insgesamt zwar relativ eben, steigt jedoch von Süden nach Norden um ca. 2m an.

5. PLANUNG

5.1 Planungsinhalte

Folgende Planungsinhalte sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“:

- Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ zur Errichtung eines Lebensmittelmarkten mit einer Verkaufsflächengröße von max. 1.000 m² zusätzlich einer max. 50 m² großen Verkaufsfläche einer Bäckerei.
- Festsetzung von Gewerbegebieten zur Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke in Ergänzung der in Bramsche bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen.
- Erschließung der festgesetzten Sonstigen Sondergebietsfläche und der nördlich daran anschließenden festgesetzten Gewerbegebiete über eine Stichstraße mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage ausgehend von der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Hüveder Straße.
- Erschließung der im Norden des Geltungsbereiches festgesetzten Gewerbegebiete von Norden her ausgehend von der hier an den Geltungsbereich anschließenden Kampstraße.
- Orientierung der geplanten gewerblichen Bebauung an der nördlich anschließenden bestehenden gewerblichen Bebauung.

- Einordnung der geplanten gewerblichen Bebauung durch entsprechende Höhenbegrenzung in die angrenzende gewerbliche Baustruktur.
- Nachfrageorientiertes Angebot an Gewerbegrundstücken mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen.
- Fußläufige Anbindung der festgesetzten Gewerbegebiete an den entlang der Bundesstraße B 70 bestehenden Fuß- und Radweg.
- Festsetzung eines Gehölzstreifens entlang der angrenzenden Bundesstraße B 70
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für die geplanten Gewerbegebiete und das geplante Sonstige Sondergebiet innerhalb des Plangebietes zum Schutz der angrenzenden bestehenden Büro- und Wohnnutzungen innerhalb der bebauten Ortslage von Bramsche vor unzumutbaren Gewerbelärmimmissionen, zur Verhinderung unzulässiger Immissionen innerhalb des Plangebietes sowie einer möglichst weitgehenden Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch die Bundessstraße B 70.
- Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz der traditionellen Einzelhandelsstandorte sowohl in der Innenstand Lingens als auch in den Ortsteilen der Stadt Lingen (Ems).
- Im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel Zulassung der zu dem Lebensmittelmarkt zugehörenden Nutzungen incl. der erforderlichen Außen- und Erschließungsanlagen.
- detaillierte Erfassung und Bewertung aller landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Belange incl. Bilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes des durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffs incl. dessen angemessener Kompensation im Rahmen eines eigenständigen Umweltberichtes, welcher ergänzend zur diesem Bebauungsplan erstellt wird und der vollständig in die Begründung zum Bebauungsplan einfließt

Diese grundsätzlichen Planungsinhalte werden im Folgenden umfassend beschrieben und begründet.

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan (Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) ist aus Anlage 7 ersichtlich.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den Planungsstand dieses städtebaulichen Konzeptes frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt 32.213 m².

Inhalte des Konzeptes sind ein neuer Lebensmittelmarkt für Bramsche, Gewerbegebiete öffentliche Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen.

Die Größe des innerhalb des südlichen Teils des Geltungsbereiches für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgesehenen Grundstückes beträgt ca. 5.915 m². Hierin enthalten sind der neue Lebensmittelmarkt mit einer damalig geplanten Verkaufsfläche von maximal 800 m² sowie die zu dem Markt gehörenden erforderlichen Außenanlagen (Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen und den erforderlichen Erschließungsflächen, Stellflächen für Einkaufswagen, Anlieferungsflächen).

Unmittelbar nördlich des für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Grundstückes sind gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept drei Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 9.218 m² und im nördlichen Teil des Plangebietes zwei weitere Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 7.869 m² vorgesehen. Die Größe der im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Gewerbegrundstücke beträgt damit insgesamt 17.085 m².

Der im südöstlichen Teilbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entlang der Hüveder Straße enthaltene Entwässerungsgraben III. Ordnung hat eine Größe von ca. 469 m².

Die Straßenflächen der Hüveder Straße und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 sind mit einer Größe von insgesamt 3.744 m² in das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 202 mit einbezogen.

Ebenfalls Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 202 ist die als öffentliche Grünfläche dargestellte, ausgehend von der Fahrbahnkante der Bundesstraße B 70 erforderliche 20m tiefe zu beachtende Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 70. Diese öffentliche Grünfläche hat im städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Größe von 3.843 m².



Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplanentwurf, Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung unmaßstäblich

Das Gebäude des Marktes ist an der zur Bundesstraße B 70 hin orientierten Seite des Grundstückes vorgesehen, um hierdurch eine Abschirmung der von der Bundesstraße B 70 ausgehenden Lärmemissionen gegenüber den östlich entlang der Hüveder Straße und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 bestehenden Wohnnutzungen zu erreichen. Die Lage des Gebäudes innerhalb der Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 70 ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Da eine Erschließung des Lebensmittelmarktes direkt ausgehend von der Bundesstraße B 70 ausgeschlossen ist, erfolgt die Anbindung des Lebensmittelmarktes an das örtliche Straßennetz über eine ca. 1.157 m² große, neu anzulegende Planstraße an die Hüveder Straße, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Über diese Planstraße werden gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusätzlich zu der Erschließung des Lebensmittelmarktes noch drei nördlich des Lebensmittelmarktes gelegene Gewerbegrundstücke erschlossen.

Darüber hinaus sind gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept im nördlichen Teilbereich zwei weitere Gewerbegrundstücke vorgesehen, die von Norden her über die an das Plangebiet angrenzende Kampstraße erschlossen werden.

Um im Rahmen des Bebauungsplanes einen bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße und ggfs. auch der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehr aufgrund des Lebensmittelmarktes und der neuen Gewerbegrundstücke sicherstellen zu können, sind die Straßenflächen beider Straßen im Bereich des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich die Notwendigkeit, dass die Hüveder Straße im Abschnitt zwischen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Straße Kötterhook aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs bedingt durch den Lebensmittelmarkt und die zusätzlichen Gewerbegrundstücke verbreitert werden muss. Da die Hüveder Straße ab der Einmündung der Straße Kötterhook nach Norden ebenfalls in einer Breite von nur 5m ohne Randbefestigungen ausgebaut ist, soll dieser Abschnitt der Hüveder Straße bis zur den Einmündungen der Straßen Im Sanfelde und Wolkenkamp, über die ca. 30 bestehende Gewerbegrundstücke erschlossen werden, ebenfalls verbreitert und mit einem einseitigen Gehweg versehen werden.

Aus der notwendigen Verbreiterung der Hüveder Straße resultiert, dass die westlich entlang der Hüveder Straße bestehenden und im städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten acht orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume nicht erhalten werden können und daher im Bebauungsplan auch nicht als zu erhaltend festgesetzt sind.

Ebenfalls nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte eine Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeit des Bodens im Plangebiet. Hieraus ergab sich, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden kann. Daher muss das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den östlich an das Plangebiet angrenzenden und nördlich entlang der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgraben und über diesen zu dem weiter östlich liegenden Vorfluter Dallgraben abgeleitet werden. Um eine Überlastung des Entwässerungsgrabens durch die Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu vermeiden muss dieses vor der Einleitung in den Graben in einem im Plangebiet anzulegenden Regenrückhaltebecken (RRB) zurückgehalten werden. Dieses erforderliche RRB ist im Bebauungsplan im Süden entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und im Osten entlang der Hüveder Straße bis zur Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße festgesetzt. In den nach Norden verlaufenden Abschnitt des RRB ist der derzeit im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Hüveder Straße bestehende Entwässerungsgraben III. Ordnung integriert.

Um im zukünftigen Gewerbegebiet sicherzustellen, dass der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch Werbeträger dominiert wird, sollen sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden, sind die Werbeanlagen betreffende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan enthalten. Leidglich im Sonstigen Sondergebiet kann ein eigenständiger Werbepylon für den Lebensmittelmarkt errichtet werden.

5.3 Verkehrliche Erschließung

• Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Bramsche unmittelbar östlich angrenzend an die Bundesstraße B 70, nördlich angrenzend an die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und westlich angrenzend an die Ortsstraße Hüveder Straße. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hüveder Straße, die südöstlich des Plangebietes in die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 einmündet.

Die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 verläuft südlich entlang des Plangebietes nach Westen und mündet in einer Entfernung von ca. 73m zur Einmündung der Hüveder Straße unmittelbar südwestlich des Plangebietes in die überörtliche Hauptverbindungstraße Bundesstraße B 70.

• Innere Erschließung

Südlicher und mittlerer Bereich des Plangebietes

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

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

Um diese Erschließungsfunktionen sicherstellen zu können, verläuft die Planstraße ausgehend von dem Anbindungspunkt an die Hüveder Straße zunächst auf einer Länge von ca. 55 m nach Nordwesten, um dann auf einer Länge von 35 m nach Westen in Richtung Bundesstraße B 70 zu verschwenken. Die Planstraße endet dann in einer für LKW und kommunale Entsorgungsfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 25 m.

Nördlicher Bereich des Plangebietes
Die verkehrliche Erschließung der gemäß städtebaulichen Entwicklungskonzept im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen zwei Gewerbegrundstücke erfolgt von Norden her über die an das Plangebiet angrenzende platzartige Erweiterung der Kampstraße.

Um die Anbindung der im nördlichen Teil des Plangebietes an die platzartige Erweiterung der Kampstraße vorgesehenen Grundstücke planungsrechtlich zu sichern, ist das zwischen der Plangebietsgrenze und der platzartigen Erweiterung bestehende Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen für diese beiden Grundstücke sind nicht vorgesehen.

- **Straßenverkehrsflächen**

Die Fahrbahn der Hüveder Straße ist derzeit ausgehend von der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 im Süden in ihrem Verlauf nach Norden bis zur Einmündung der Straße Kötterhook lediglich in einer Breite von ca. 5 m ausgebaut. Östlich entlang dieses Straßenabschnittes verläuft ein durch einen ca. 1m – 1,5 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennter Fußweg mit einer Breite von ca. 2m.

Ab der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße ist diese im weiteren Verlauf nach Norden lediglich in einer Breite von ca. 5m ausgebaut, jedoch ohne befestigte Randstreifen oder einen straßenbegleitenden Gehweg.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde darauf hingewiesen, dass diese bestehende Ausbaubreite der Hüveder Straße unter Berücksichtigung des aus dem Lebensmittelmarkt und den zusätzlichen gewerblichen Grundstücken resultierenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs und der im weiteren Verlauf der Hüveder Straße nach Norden bestehenden Gewerbegrundstücke als nicht ausreichend anzusehen ist. Die Hüveder Straße ist daher bedarfsgerecht auszubauen.

Dieser bedarfsgerechte Ausbau der Hüveder Straße beinhaltet eine Verbreiterung der Fahrbahn im südlichen Abschnitt zwischen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Einmündung der Straße Kötterhook sowie eine Verbreiterung der Fahrbahn und die Anlage eines einseitigen fahrbahnbegleitenden Gehweges im nördlichen Abschnitt ab der Einmündung der Straße Kötterhook bis zur Kreuzung der Hüveder Straße mit den Straßen Im Sanfelde und Wolkenkamp ca. 390 m nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße.

Um den erforderlichen bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße über den Bebauungsplan sicherstellen zu können, ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze die das Plangebiet betreffenden Straßenfläche der Hüveder Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 beträgt die Breite der festgesetzten öffentlichen Straßenfläche der Hüveder Straße ausgehend von der östlichen Plangebietsgrenze zwischen 10,00 m und 12,50 m. Ab der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße nach Norden ist die öffentlichen Straßenfläche der Hüveder Straße mit einer Breite von 13,00 m festgesetzt. Diese festgesetzten Breiten ermöglicht einen unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen gewerblichen Verkehrs und des zusätzlichen KFZ-Verkehrs resultierend aus dem neuen Lebensmittelmarkt bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße.

Darüber hinaus ermöglicht diese festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenfläche die Anlage eines einseitigen Gehweges entlang der Hüveder Straße ab der Einmündung der Straße Kötterhook nach Norden (s. „Kap. „Fuß- und Radwege“).

Dieser geplante Ausbau der Hüveder Straße mit Verbreiterung der Fahrbahn und mit einem zusätzlichen straßenbegleitenden Gehweg ab der Einmündung der Straße Kötterhook nach Norden erfolgt bis in eine Entfernung von ca. 94m nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

In den südlichen Bereich des Plangebietes ist die Straßenfläche der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um im Rahmen der Straßenausbauplanung im Bereich der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs ggfs. erforderliche Anpassungen vornehmen zu können.

Für die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße ist insgesamt eine Breite von 10,0m vorgesehen. Innerhalb dieser Straßenbreite ist folgende Aufteilung in die verschiedenen Nutzungsstreifen mit Angabe der jeweiligen Breiten vorgesehen (s. Abbildung 8):

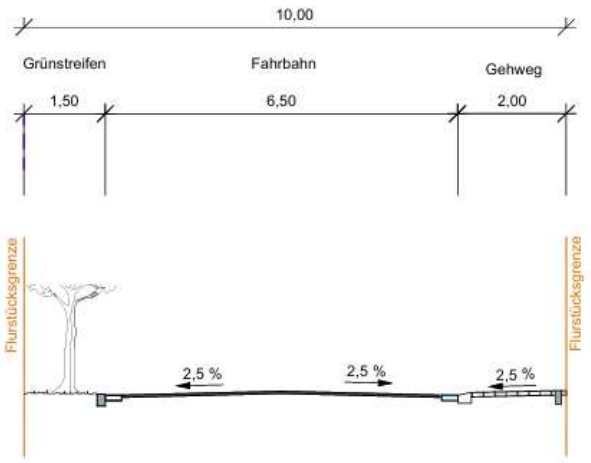


Abbildung 8: Regelquerschnitt Planstraße

Mit dieser vorgesehenen Ausbaubreite der Fahrbahn von 6,50 m kann zum einen der in einem Gewerbegebiet maßgebliche Begegnungsfall LKW/LKW problemlos abgewickelt werden. Zum anderen ermöglicht diese Fahrbahnbreite das problemlose Befahren durch die kommunalen Entsorgungsfahrzeuge ohne Verkehrsbehinderungen und daraus resultierend gefährliche Situationen hervorzurufen.

Darüber hinaus ermöglicht diese Straßenbreite die Anlage eines einseitigen Gehweges für Fußgänger mit einer Breite von 2,00 m sowie zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes und zur gestalterischen Einbindung der Straße in das Orts- und Landschaftsbild die Anlage eines einseitiger Grünstreifens mit Baumpflanzungen mit einer Breite von 1,50m.

Aufgrund der ausreichenden Ausbaubreite der Fahrbahn und des aufgrund der geringen Zahl der über diese Straße erschlossenen Gewerbegrundstücke zu erwartenden geringen gewerblichen Verkehrsaufkommens sind separate Parkstreifen für den ruhenden Verkehr entlang der Straße nicht erforderlich

Die Fahrgeometrie (Kurvenradien etc.) der Planstraße ist einerseits derart bemessen, dass Gewerbefahrzeuge und kommunale Entsorgungsfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren können. Andererseits wird der Straßenausbau auf ein funktional erforderliches Minimum begrenzt, um unnötige Flächenversiegelungen und Kosten zu vermeiden.

Innerhalb der am Ende der Planstraße vorgesehenen Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25m können die Gewerbefahrzeuge und kommunalen Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden. Der geplante Wendekreisdurchmesser ist an dieser Stelle vertretbar, da die Planstraße nur sehr kurz ist und über diese Straße maximal nur drei Gewerbegrundstücke erschlossen sind und über die Wendeanlage zusätzlich lediglich eine Zufahrt zu den nördlich des Marktes vorgesehenen und zu dem Markt gehörenden Parkplätzen erfolgt.

- **Sichtdreiecke**

An folgenden Einmündungen von Straßen in die jeweils übergeordneten Straßen sind im Bebauungsplanentwurf ausreichend große Sichtdreiecke übernommen, um für die an diesen Einmündungen in die jeweils übergeordnete Straße einbiegenden Kfz eine ausreichende Sicht in die übergeordnete Straße sicherstellen zu können:

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

An den genannten Einmündungen sind die den Geltungsbereich des Bebauungsplan betreffenden Sichtdreiecke mit den erforderlichen Schenkellängen auf der jeweils übergeordneten Straße im Bebauungsplan gekennzeichnet (s. Kapitel 6 “ KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 Abs. 5 BAUGB“)

Diese gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten (s. Kap. 8 „HINWEISE“).

- **Öffentliche und private Parkplätze**

Auf dem für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen und als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festgesetzten Grundstück werden die rund 90 erforderlichen Stellplätze für die Kunden und die Mitarbeiter des Marktes überwiegend im östlichen Bereich des Grundstückes des Lebensmittelmarktes zwischen dem Gebäude des Marktes und der Planstraße angelegt werden. Ein Teil der Stellplätze wird im Bereich südlich des Gebäude des Marktes entlang des hier festgesetzten Regenrückhaltebeckens angelegt werden. Diese Lage der Stellplätze auf dem Grundstück stellt sicher, dass die Stellplätze unmittelbar von der vorgesehenen Planstraße aus angefahren werden können

Diese Stellplatzanlage incl. deren erforderlichen Erschließungsflächen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes sind im Bebauungsplan innerhalb der für den geplanten Lebensmittelmarkt festgesetzten überbaubaren Fläche in dem festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ vorgesehen. So verbleibt hinsichtlich der Anordnung des Marktes und der dazugehörenden Stellplatzanlage ausreichend Planungsspielraum.

Die notwendigen privaten Einstellplätze der Gewerbegrundstücke sind auf den einzelnen privaten Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Auf den zukünftigen neuen Gewerbegrundstücken lässt es die Art der Bebauung zum einen zu, die für die Betriebsabläufe notwendigen Einstellplätze anzulegen. Zum anderen sind Stellplatzflächen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen und somit ausnahmsweise zulässig.

- **Fuß- und Radwege**

Neben den Belangen des Kfz-Verkehrs werden in die zukünftige Planung auch die Belange nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer mit einbezogen werden. Hierzu ist ausgehend von der nördlich des Marktes vorgesehenen Wendeanlage am Ende der Planstraße ein Fuß- und Radweg zu dem die Bundesstraße B 70 begleitenden Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser Fuß- und Radweg ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Über diesen Fuß- und Radweg kann der Lebensmittelmarkt ausgehend von dem entlang der Bundestraße verlaufenden Fuß- und Radweg direkt und auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Hüveder Straße ab der Einmündung der Straße Kötterhook zur Verbesserung der Sicherheit für die Fußgänger bis zur Kreuzung der Hüveder Straße mit den Straßen Im Sanfelde und Wolkenkamp ca. 390 m nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook mit einem einseitigen straßenbegleitenden Gehweg zu versehen.

Südlich entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 ist darüber hinaus ein 3,00 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Größe von 256 m² in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche einbezogen, um hier einen zusätzlichen Fuß- und Radweg anlegen zu können. Dieser zusätzliche Fuß- und Radweg soll an den entlang der Bundesstraße B 70 bestehenden Fuß- und Radweg angebunden und von da aus nach Süden entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 zur Ortsmitte von Bramsche geführt werden.

Hiermit soll die Erreichbarkeit der Ortsmitte von Bramsche für Fußgänger und Radfahrer ausgehend von der Bundesstraße B 70 verbessert werden. Da diese Fläche sich nicht im städtischen Eigentum befindet, handelt es sich hier um eine zukunftsorientiere Planung. Sollte die Möglichkeit bestehen, diese Flächen zu erwerben, wäre das Planungsrecht für einen Ausbau gegeben.

5.4 Grünflächen / grünordnerische und artenschutzbezogene Festsetzungen

Das Entwurfskonzept für den Bebauungsplan sieht die Sicherung und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen vor, die der Entwicklung von Landschaftsbestandteilen (Gehölzbeständen) dienen.

Folgende öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche F1: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1).

Entlang der angrenzenden Bundesstraße B 70 sind auf der hier festgesetzten, zwischen ca. 12,00 m und ca. 14,00 m breiten öffentliche Grünfläche F 1 zur gestalterischen Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der angrenzenden Bundesstraße B 70 flächendeckend Laubgehölze zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der in der Textlichen Festsetzung Nr. 7.1 enthaltenen Pflanzliste zu entnehmen. Ebenso enthält diese Festsetzung konkrete Angaben zum zu verwendenden Pflanzmaterial, zur Pflanzdurchführung und zur Pflege.

Um entlang der Bundesstraße B 70 eine strukturierte Hecke zu erhalten und um Sichtbeziehungen von den Straßen in das Gewerbegebiet hinein herstellen zu können, darf die Bepflanzung an geeigneten Stellen nur aus Straucharten niedriger Wuchshöhe bestehen.

Dieser öffentliche Grünstreifen F 1 beinhaltet die entlang der Bundesstraße B 70 freizuhaltende Bauverbotszone mit einer Tiefe von 20m ausgehend vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70.

Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zur ökologischen Aufwertung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Gewerbeumfeldes in angemessener Anzahl und in gestalterisch wirksamen Abständen unter Berücksichtigung der späteren Grundstückszufahrten zu den Gewerbegrundstücken die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen.

Konkret ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 20m Hochstammbäume, Dominanz heimische Arten, in ausreichend großen Vegetationsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang hat ein Ersatz durch dieselbe Art zu erfolgen (Textliche Festsetzung Nr. 7.2).

Diese Baumpflanzungen innerhalb den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Artenschutzbezogene Festsetzung
Als Ersatz für die durch die Planung beeinträchtigten Gehölzbrüter (Höhlen- und Nischenbrüter) und Gebäudebrüter sind im Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang 21 Nisthilfen anzubringen (Textliche Festsetzung Nr. 7.3).

5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

5.5.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend den o.g. Planungszielen sind im überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO in einer Gesamtgröße von 15.990 m² festgesetzt. Im Hinblick auf den Schutz der östlich, südlich als auch westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 des Plangebietes zur Ortslage von Bramsche gehörenden bestehenden Wohnnutzungen vor schädlichen gewerblichen Lärmimmissionen sind im Bebauungsplan Lärmemissionskontingente (LEK) für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und die festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 dienen als Flächenpotential zur Neuansiedlung von zusätzlichen und der Erweiterung von bestehenden Gewerbeunternehmen. Da die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) zwangsläufig einen sehr offen strukturierten Gebietstypus ermöglicht, soll die so mögliche planerische Gestaltungsvielfalt durch die Festsetzung eines Ordnungsrahmens beschränkt werden, insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lingen (Ems). Aus diesem Grunde werden in den neuen Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen und die folgenden allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- **Allgemein zulässige Nutzungen**

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3

- Gewerbebetriebe aller Art (Ausschlüsse hiervon im Folgenden), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  (8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  (8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

allgemein zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Diese allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und sichern die angestrebte gewerbliche Struktur in dem Gebiet.

- **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen**

Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe

Von den Gewerbegebieten aller Art sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 a) und b)).

Die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften würde der Struktur des Gewerbegebietes mit kleinteiligen Handwerks- und Gewerbebetrieben entgegenstehen und ist auch unter Berücksichtigung der neu entstehenden Gewerbelärmimmissionen und der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 70 als kritisch einzustufen. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften auch wegen der von diesen Einrichtungen ausgehenden Emissionen unter Berücksichtigung angrenzender Wohnbebauungen problematisch (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 a).

Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben unmittelbar entlang der Bundesstraße B 70 ist unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie möglicherweise neu entstehenden Gewerbelärmimmissionen und den vorhandenen Verkehrslärmimmissionen ebenfalls als kritisch zu betrachten. Um Konflikte zu vermeiden, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes für die Gewerbegebiete ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 b).

Biogasanlagen

Es wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 c)), da diese dem gewünschten Gebietscharakter des Gewerbegebietes bestehend aus kleinteilig strukturierten Gewerbegebieten nicht entsprechen. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Gewerbegebietes würden sich die baulichen Anlagen der Biogasanlage darüber hinaus gestalterisch negativ auf das Landschaftsbild insbesondere aufgrund ihrer Nähe zur nördlichen Hauptzufahrtsstraße zum Ortsteil Bramsche ausgehend von der Bundesstraße B 70 auswirken.

Zudem erfolgt der Ausschluss von Biogasanlagen zum Schutz der im Plangebiet und dessen Umgebung bestehenden Wohnnutzungen vor schädlichen Immissionen (insbesondere Geruch).

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme als solarer Strahlungsenergie oder Windenergie

Es wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme als solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 d)), da diese ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter des Gewerbegebietes bestehend aus kleinteilig strukturierten Gewerbegebieten nicht entsprechen. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Gewerbegebietes würden sich die baulichen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme als solarer Strahlungsenergie oder Windenergie darüber hinaus gestalterisch negativ auf das Landschaftsbild insbesondere aufgrund ihrer Nähe zur nördlichen Hauptzufahrtsstraße zum Ortsteil Bramsche ausgehend von der B 70 auswirken

Zudem erfolgt der Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme als solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zum Schutz der im Plangebiet und dessen Umgebung bestehenden Wohnnutzungen vor schädlichen Immissionen (insbesondere Lärm).

Einzelhandelsbetriebe

Um insbesondere die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufszentrum sowie der Versorgungsbereiche in den Stadt- und den Ortsteilen funktional zu sichern, sind in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 zusätzlich Einzelhandelsbetriebe aller Art als Gewerbebetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Grundlage hierfür ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahre 2021, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022.

Da aufgrund der offenen Gebietsstruktur eines Gewerbegebietes die Gefahr besteht, dass sich Einzelhandelsgeschäfte, die zu Standorten außerhalb der Innenstadt und der Versorgungsbereiche in den Stadt- sowie den Ortsteilen tendieren, sich in diesen Gebieten ansiedeln, ist ein wichtiges Ziel, das mit diesem Bebauungsplanes verfolgt wird, die Steuerung der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf deren Verteilung innerhalb des Stadtgebietes.

Die Stadt Lingen (Ems) ist bestrebt, die Funktionen des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche im Lingener Stadtgebiet zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehören unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion übernehmen.

Neben dem Hauptgeschäftsbereich im Zentrum kann die Stadt Lingen (Ems) in Bezug auf ihre Versorgungsbereiche in ein Stadtteilzentrum (an der Georgstraße) und vier Nahversorgungszentren (in den Ortsteilen Gauerbach, Bramsche, Baccum und Holthausen) sowie in vier Sonderstandorte für überwiegend großflächigen Einzelhandel untergliedert werden.

Als übergeordnete Entwicklungsziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wurde in diesem Konzept folgende Handlungsstrategie formuliert:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Lingen
- Vermeidung von neuen Einzelhandelsstandorten
- Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in den Ortsteilen
- Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehende und anzusiedelnden Einzelhandel
- Sicherung der landesplanerischen Funktion Lingens
- Verhinderung konterkarierender Planungen und
- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. langfristig angelegte Entwicklung des Einzelhandels

Als wichtigsten Grundsatz der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Lingen wurde empfohlen, dass der strukturprägende Einzelhandel nur noch im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zulässig ist. Beeinträchtigungen dieses Hauptgeschäftsbereiches sind generell durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und strukturprägenden Betriebsgrößenordnungen zu erwarten.

Daher wird mit dem Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben insbesondere dem übergeordneten Ziel einer „Vermeidung von neuen Einzelhandelsstandorten“ gefolgt, indem Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art innerhalb dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ausgeschlossen werden (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 e).

Dies gilt für folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i.S. des LROP

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Apothekerwaren
- Zeitschriften /, Zeitungen
- Schnittblumen:
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf i

- Bekleidung:
- Bücher, Spiel- und Schreibwaren
- Elektrogroß- und Kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Gardinen / Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus-/ Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Kunstgewerbe Bilder /Rahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Musikinstrumente / Zubehör
- Optik, Akustik
- Parfümeriewaren
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Durch den Ausschluss dieser zentrenrelevanten Branchen und Sortimente wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht berührt. Einzelhandelsbetriebe dieser Art sind nur ein Teil der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art.

Generell zulässig sind in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 jedoch Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsflächen insgesamt nicht mehr als 100 m² betragen, da diese industriellen Produkte im Gewerbegebiet angefertigt werden und der Vertrieb dieser Waren nicht die Hauptnutzung der Unternehmen darstellt. (Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2).

Darüber hinaus sind branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, in einer Größenordnung bis zu 70 m² Verkaufsfläche zulässig (Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.3).

Bordelle und bordellartige Betriebe

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind zudem die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art einzustufenden Bordelle und bordellartige Betriebe (gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, in allen festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.1 f)).

Bordelle, bordellartige Betriebe (z.B. Sauna-Clubs, Single-Clubs) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, werden im Planungsrecht nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet. Nach geltender Rechtsprechung werden sie als „gewerbliche Nutzungen eigener Art“ eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig.

Als Gewerbebetriebe eigener Art unterscheiden sie sich jedoch erheblich von sonstigen Gewerbebetrieben. Aufgrund des mit diesem Gewerbe bedingten Milieus sind Bordelle und bordellartige Betriebe auch in Gewerbegebieten mit namhaftem Firmenbesatz oder mit Klein- und Handwerksbetrieben sowie in der Nähe zu bestehenden Wohngebieten konfliktträchtig. Daher werden in den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Bordelle, bordellartige Betriebe (z.B. Sauna-Clubs, Single-Clubs) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt in dem Gebiet zu verhindern. Entsprechende Betriebe würden im Spannungsverhältnis zu den städtebaulichen Zielsetzungen stehen.

Tankstellen

Da die Gewerbegebiete in erster Linie der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben und der damit verbundenen Einrichtung von Arbeitsplätzen dienen sollen, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, dass in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO, Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.2). Tankstellen und das damit verbundene Kfz-Aufkommen in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 70, in der Hüveder Straße und daraus resultierend in den angrenzenden örtlichen Straßen sowie im Einmündungsbereich der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B 70 sind im Zusammenhang mit den daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen als kritisch zu betrachten. Tankstellen sind daher in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Hiermit wird die vorgenannte Entwicklung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung gesichert und einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem gewünschten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorgebeugt.

Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1.3). Die Errichtung von sportlichen Anlagen würde zum einen der angestrebten Struktur der Gewerbegebiete bestehend aus kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben entgegenstehen.

Zum anderen ist das mit Anlagen für sportliche Zwecke das damit verbundene Kfz-Aufkommen in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 70, in der Hüveder Straße und daraus resultierend in den angrenzenden örtlichen Straßen sowie im Einmündungsbereich der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B 70 sind im Zusammenhang mit den daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen als kritisch zu betrachten. Anlagen für sportliche Zwecke sind daher in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Hiermit wird die vorgenannte Entwicklung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung gesichert und einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem gewünschten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorgebeugt.

- **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Um die vorgenannte Entwicklung eines Gebietes für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern und um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem gewünschten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.4 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke

sowie

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da die Lärmimmissionen der Bundesstraße B 70 und der geplanten gewerblichen Nutzungen dieser Wohnnutzung entgegenstehen. Zudem sollen mit dem Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber weitere Lärmeinschränkungen für die Gewerbeflächen vermieden werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke würden der Struktur des Gewerbegebietes mit kleinteiligen Handwerks- und Gewerbebetrieben entgegenstehen und sind auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 70 als kritisch einzustufen.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden sich ebenfalls nicht in die geplanten Strukturen einfügen und einen zusätzlichen Besucherverkehr auf den angrenzenden Straßen verursachen, welche auch zu Nachtzeiten auftreten könnten. Es handelt sich bei Vergnügungsstätten um Einrichtungen, die den Spiel-, Geselligkeits- und / oder Sexualtrieb ansprechen. Folgende Einrichtungen zählen demnach zu den Vergnügungsstätten (Beispiele):

- Spielhalle
- Wettbüro
- Diskothek / Club
- Bar mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen
- Table-Dance / Swinger Club
- Kino
- Sportclub
- Bordelle (wenn es Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung gibt, sonst handelt es sich um Gewerbebetriebe).

Städtebauliches Ziel im Planbereich ist es, eine hochwertige Gewerbestruktur zu schaffen und zu sichern, indem das Gebiet vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Wettbüros etc. werden in den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplanes ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt in dem Gebiet zu verhindern. Entsprechende Betriebe würden im Spannungsverhältnis zu den städtebaulichen Zielsetzungen stehen (vgl. Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben).

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten für die gesamten geplanten Gewerbegebiete, so dass hinsichtlich der Art der Nutzung ein insgesamt homogenes Gewerbegebiet entsteht, in dem gleiche Voraussetzungen für die Gewerbebetriebe vorliegen.

5.5.1.2 Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Ebenfalls entsprechend den o.g. Planungszielen ist im südlichen Teilbereich des Plangebietes das für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgesehene, 5.647 m² große Grundstück als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um hier einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² sowie zusätzlich eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m² realisieren zu können.

Im Hinblick auf den Schutz der östlich, südlich sowie westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 des Plangebietes zur Ortslage von Bramsche gehörenden bestehenden Wohnnutzungen vor schädlichen, von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden gewerblichen Lärmimmissionen ist für das Sondergebiet im Bebauungsplan ebenfalls ein Lärmemissionskontingent (LEK) für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten „Sonstiges Sondergebietes, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ sind zulässig:

- Verkaufsfläche bis 1.000 m² zuzüglich Bäckerei mit einer Verkaufsfläche bis 50 m² (Textliche Festsetzungen Nr. 1.2.1 a))

- Zulässige Sortimente als nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2022 (Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 b):
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogerie-, Apothekerwaren
  - Zeitschriften, Zeitungen
  - Schnittblumen
  - Tiernahrung
- Notwendige Außen- und Erschließungsanlagen (Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 c):
  - offene oberirdische Stellplätze für PKW incl. deren Erschließungsflächen
  - Flächen für die Anlieferung

Neben den genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind maximal 10 % der Verkaufsfläche für andere zentrenrelevante Sortimente zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.2.2).

Diese zulässigen Randsortimente sind innerhalb eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zuzüglich einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m² angemessen und bilden eine gute und ausreichende Grundlage für die Neuausrichtung der Versorgung des Ortsteiles Bramsche.

5.5.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Es ist zu gewährleisten, dass das geplante „Gewerbegebiet“ sowie auch das geplante „Sonstige Sondergebiet“ in Bezug auf die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung nicht über für den Bebauungsplan Nr. 202 bereits rechtskräftig bestehenden Maße der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung 2, Ortsteil Bramsche, hinausgeht. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, dass das geplante Gewerbegebiet mit dem geplanten „Sonstige Sondergebiet“ und diese beiden Gebiete auch gemeinsam mit den nördlich im Bereich der Kampstraße angrenzenden bestehenden, bereits bebauten Teilen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bundesstraße B 70 eine städtebauliche und gestalterische Einheit bilden. Auch sollen gleiche Voraussetzungen für die Gewerbebetriebe in beiden Gebieten vorliegen. Daher ist vorgesehen, die Festsetzungen der bestehenden Maße der baulichen Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen in den vorliegenden Bebauungsplan zu übernehmen.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

- **Bauweise**

In den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehenden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung Nr. 2 ist jeweils eine offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung daran und an die nördlich angrenzende eher kleinteilige Gewerbegebietsstruktur ist in den Gewerbegebieten grundsätzlich ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen, innerhalb derer grundsätzlich Gebäude möglich sind, deren Länge höchstens 50m beträgt.

Da jedoch aufgrund der möglichen Zuschnitte der sich ergebenden Gewerbegrundstücke auch Gebäude möglich sind, deren Länge 50m übersteigt und auch um die Länge des geplanten Lebensmittelmarktes nicht auf die innerhalb der offenen Bauweise zulässigen Länge von maximal 50m zu beschränken, wird innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der abweichende Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Durch diese abweichende Bauweise wird die Errichtung optimal nutzbarer gewerblicher Gebäude und auch des Lebensmittelmarktes ermöglicht. Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der niedersächsischen Bauordnung.

➢ Grundflächenzahl (GRZ)

In den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehenden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung Nr. 2 ist jeweils eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In Anlehnung daran ist für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Hiermit wird der Orientierungswert für Obergrenzen entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung ermöglicht. Dies ist damit zu rechtfertigen, dass die Stadt Lingen (Ems) im Ortsteil Bramsche in diesem Bereich zusammen mit den bereits bestehenden Gewerbebetrieben konzentriert eine gewerbliche Nutzung für planerisch vertretbar hält und ganz bewusst fördern möchte. Zudem wird durch die Übernahme der in den bestehenden Gewerbegebieten zulässigen maximal GRZ eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Bereich der bestehenden und neu geplanten Gewerbegebiete im Ortsteil gewährleistet. Darüber hinaus ermöglicht dieser Wert eine angemessene Verdichtung und optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke.

In den festgesetzten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht möglich, um die Versiegelung auf den Orientierungswert für Obergrenzen entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung zu begrenzen.

Für das „Sonstige Sondergebiet“ ist ebenfalls eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, welche ebenfalls dem Orientierungswert für die maximal zulässige Versiegelungsrate für „Sonstige Sondergebiete“ entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung entspricht. Diese maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes incl. der dazugehörenden Außenanlagen (Parkplätze incl. Erschließungsflächen, Anlieferung) grundsätzlich hinreichend.

Die im „Sonstigen Sondergebiet“ festgesetzte GRZ von 0,8 darf jedoch überschritten werden, soweit betriebliche Erfordernisse dies begründen. Hiermit sollen für den Lebensmittelmarkt variable Planungsmöglichkeiten vorgehalten werden.

➢ Geschossflächenzahl (GFZ)

In den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehenden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung Nr. 2 sowie in dem nördlich angrenzenden, dem hier bestehende Gewerbegebiet zugrunde liegenden Bebauungsplan ist jeweils eine maximale Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,6 festgesetzt:

In Anlehnung daran ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 202 für die festgesetzten Gewerbegebiete ebenfalls eine maximal einzuhaltende GFZ von 1,6 festgesetzt. Diese maximal zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der zwei Vollgeschosse und stellt sicher, dass jedes Vollgeschoss baulich uneingeschränkt gewerblich nutzbar ist.

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahlen liegt unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Obergrenzen von 2,4 für Gewerbegebiete. Hiermit im Hinblick auf die angestrebte kleinteiligere Gewerbestruktur eine zu sehr verdichtete Bauweise und Baustruktur verhindert werden.

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese ergibt sich daraus, dass das Gebäude des Lebensmittelmarktes mit lediglich einem Vollgeschoss errichtet werden soll.

• Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten mittels einer baufeldbezogenen Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) geregelt.

Entsprechend der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehenden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung Nr. 2 sowie in dem nördlich angrenzenden, dem hier bestehende Gewerbegebiet zugrunde liegenden Bebauungsplan sind in den festgesetzten Gewerbegebieten maximal zwei Vollgeschosse (VG) zulässig. Hiermit wird die Zahl der Vollgeschosse in dem in die freie Landschaft wirkenden Bereich entlang der Bundesstraße B 70 auf ein ortsübliches Maß begrenzt. Trotz dieser Begrenzung der Vollgeschosse wird den gewerblichen Nutzern eine möglichst weitgehende Ausnutzung sowohl der Gebäude zu ermöglicht

Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehenden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5, Änderung Nr. 2 sowie in dem nördlich angrenzenden, dem hier bestehende Gewerbegebiet zugrunde liegenden Bebauungsplan ist keine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (maximal II) in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie aus den in diesem Bereich bereits errichteten Gewerbegebäuden kann abgeleitet werden, dass die maximalen Gebäudehöhen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten wird.

Hierauf basierend ist daher für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die maximal mögliche Gebäudehöhe von 10m stellt eine einheitliche Höhenentwicklung der Gewerbegebäude in diesem Bereich der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete sicher.

Diese festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich neben der Anlehnung an den tatsächlichen und planungsrechtlich vorgegebenen Bestand in diesem Bereich auch aus der für gewerbliche Gebäude zugrunde zu legenden Geschoßhöhe von 4,5 – 5,0 m in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse (II).

In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ wird sich die Nutzung des Lebensmittelmarktes ausschließlich auf das Erdgeschoss beschränken. Daher ist für das festgesetzte „Sonstigen Sondergebiet“ maximal ein Vollgeschoss zulässig. Basierend hierauf ist für das „Sonstigen Sondergebiet“ eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt

Die Regelung zu der maximal zulässigen und zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch unbedingt erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um 1,00 m überschritten werden.

Die Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen (GH) gelten nur für die Hauptgebäude.

Bezugsebene für die Höhenbemessung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße), gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Mitte des Zufahrtsbereich zum jeweiligen Grundstücks als Bezugsebene zu wählen.

Insgesamt bieten die Gebäudehöhen und auch die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausreichende Spielräume für betriebliche Erfordernisse ansiedlungsbereiter Unternehmen im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Ausnutzung der gewerblich genutzten Gebäude.

- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen im Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung ausreichend bemessen, um den Flächenansprüchen des geplanten Lebensmittelmarktes und der sonstigen gewerblichen Nutzungen gerecht werden zu können. Durch die Festsetzung größerer zusammenhängender Überbaubarkeiten kann eine flexible und den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung realisiert werden. Auch werden durch die vorgesehenen großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ggfs. erforderliche Erweiterungen des Lebensmittelmarktes und der gewerblichen Gebäude ermöglicht.

Innerhalb des den geplanten Lebensmittelmarkt betreffenden festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ erfolgt die Anlage der zu dem Lebensmittelmarkt gehörenden erforderlichen Stellplatzanlage incl. deren erforderlichen Erschließungsflächen und Anlieferungsflächen innerhalb festgesetzten überbaubaren Fläche. So verbleibt hinsichtlich der Anordnung des Marktes und der dazugehörenden Stellplatzanlage ausreichend Planungsspielraum innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“.

Die Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,00 m zu den sie umgebenden Nutzungen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grün- und Wasserflächen) ein, so dass ein großzügiger Freiraum zu diesen angrenzenden Nutzungen verbleibt. Lediglich entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen ist die Baugrenze zu den hier angrenzenden privaten Gewerbegrundstücken in Abständen von 8m sowie 13 m und 14 m festgesetzt. Hiermit soll ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung von 5m zu den in diesen Bereichen in das Plangebiet hineinragenden Kronentrauflinien der außerhalb entlang der Plangebietsgrenzen bestehenden Bäume und Gehölze sichergestellt werden.

5.5.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Um für den Lebensmittelmarkt und die sonstigen Gewerbebetriebe (Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktionshallen) in Bezug auf die Gestaltung der baulichen Anlagen eine möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit zu belassen, erfolgt diesbezüglich nur die die Gestaltung der Gebäude betreffende gestalterische Festlegung, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten und dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes, Großflächiger Einzelhandel“ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

Jedoch wird das von außen und hier insbesondere von der Bundesstraße B 70 aus wahrnehmbare Gestaltungsbild des Gewerbegebietes im Wesentlichen durch die Gestaltung der möglichen Werbeanlagen bestimmt. Daher werden diese Werbeanlagen wie im Folgenden beschrieben in Größe und Umfang beschränkt.

Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Für Werbeanlagen gilt, dass diese ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe zulässig sind. Damit wird verhindert, dass der öffentliche (Straßen-) Raum in dem Plangebiet – und darüber hinaus die Fernwirkung entlang der Bundesstraße B 70) – durch die Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt.

Lediglich im Bereich des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes, Großflächiger Einzelhandel“ ist für den hier vorgesehenen Lebensmittelmarkt im Bereich der Einmündung der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B 70 ein eigenständiger, vom Gebäude des Lebensmittelmarktes unabhängiger Werbepylon mit dem Namen des Betreiber des Marktes mit eine Höhe von maximal 6,0 m zulässig, um für von der Bundesstraße B 70 anfahrende potentielle Kunden des Marktes frühzeitig auf die Existenz des Marktes an dieser Stelle hinzuweisen.

Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie der Ausschluss bestimmter greller Leuchtfarben unterstützen das Planungsziel, dass sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen. Außerdem werden durch diese Vorgaben weitere, erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf die angrenzenden Bundesstraße verhindert.

5.6 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

• Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den „Wasserbeschaffungsverband Lingener Land“ gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der angrenzenden Hüveder Straße (DN 100 von Norden her bis zur Einmündung der Straße Kötterhook, DN 300 ab der Einmündung der Straße Kötterhook nach Süden), entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 (DN 300) sowie entlang der Bundesstraße B 70 auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite (DN 100). Zudem besteht im Norden des Plangebietes innerhalb der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kampstraße bis an das Plangebiet heran eine Wasserversorgungsleitung DN 100. Somit kann der Anschluss des entstehenden Grundstückes für den Lebensmittelmarktes und der geplanten Gewerbegrundstücke problemlos erfolgen.

Zur Versorgung des über die Planstraße erschlossenen Grundstückes des Lebensmittelmarktes und der über die Planstraße erschlossenen Gewerbegrundstücke wird in diese eine Trinkwasserleitung verlegt werden.

• Strom / Gas / Telefon

Die Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit sowohl des geplanten Lebensmittelmarktes als auch der geplanten Gewerbegebiete mit Elektrizität ist über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen Hüveder Straße und Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 bestehenden Stromnetze durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

Zur Versorgung des über die Planstraße erschlossenen Grundstückes des Lebensmittelmarktes und der über die Planstraße erschlossenen Gewerbegrundstücke wird in diese eine Stromleitung verlegt werden.

Darüber hinaus ist der fernmeldetechnische Anschluss des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an das in der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Hüveder Straße bestehende Netz problemlos möglich. Der Straßenquerschnitt der festgesetzten geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße ist ausreichend dimensioniert, um geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen bereit zu stellen.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Lingen (Ems) vom 11.07.2025 sind zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie zwei Trafo-Stationen erforderlich.

Eine dieser Trafo-Stationen ist im Bebauungsplan an zentraler Stelle nördlich der Einmündung der Planstraße in die Hüveder Straße vorgesehen. Darüber hinaus besteht innerhalb dieser festgesetzten Versorgungsfläche eine bestehende Verteilerstation der Telekom, die gemäß Aussage der Telekom zu erhalten ist. Daher ist diese Fläche darüber hinaus mit der Zweckbestimmung „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität und Telekommunikation“ belegt. Die Größe dieser Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Telekommunikation“ ist im Bebauungsplan einer Größe von 9,0m x 7,0m festgesetzt.

Im Norden besteht an der hier angrenzenden Kampstraße unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 bereits eine Trafostation der Stadtwerke Lingen (Ems). Die Fläche dieser bestehenden Trafostation ist in dem hier angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10, Ortsteil Bramsche als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität“ mit jeweils einer Größe von 7,0m x 3,0m festgesetzt. Gemäß Aussage der Stadtwerke Lingen (Ems) ist diese bestehende Trafostation zu erneuern. Diese Erneuerung erfolgt durch den Neubau einer Trafostation im unmittelbaren Anschluss an den derzeit noch bestehenden Standort. Hierfür ist gemäß Aussage der Stadtwerke Lingen (Ems) für diese neue Trafostation nunmehr eine Flächengröße von 7,0m x 5,0m erforderlich. Zur Absicherung der Errichtung einer neuen Trafostation ist daher im Bebauungsplan Nr. 202 an der nördlichen Plangebietsgrenze eine „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität“ in der von den Stadtwerken Lingen (Ems) geforderten Größe von 7,0 m x 5,0 m festgesetzt. Diese festgesetzte Versorgungsfläche ist von der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche der Kampstraße aus erreichbar.

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

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

Gemäß Aussage der Stadtwerke Lingen (Ems) wird in die 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 wird durch die Stadtwerke Lingen GmbH ggfls. festgelegt werden, ob die an der Hüveder Straße sowie der Kampstraße gelegenen Gewerbegrundstücke an die in diesen beiden Straßen bestehenden Gasleitungen angeschlossen werden.

Die Festlegung, ob die Energieversorgung des Lebensmittelmarktes ebenfalls in Form einer individuellen Lösung (z.B. aus Wärmepumpen oder Geothermie) erfolgt oder ob das Grundstück des Marktes 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).

Festsetzungen zur Sicherung bestehender oder geplanter Leitungen, bei denen der Verlauf innerhalb privater Grundstücke erfolgt (z.B. Leitungsrechte) sind nicht erforderlich. Die sonstigen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets geplanten Einrichtungen werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt, so dass für diese Leitungen keine Festsetzungen zu deren Sicherung erforderlich sind.

Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen vor Schädigungen durch Pflanzenwurzeln sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen dementsprechenden Hinweis (s. Kap. 8 „HINWEISE“). 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 den rechtzeitigen Ausbau der Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem entsprechenden Versorgungsträger so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes sowie die nördlich daran angrenzenden geplanten Gewerbegebäude werden an die in die angrenzende Planstraße neu zu verlegende, ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitung angeschlossen. Über einen Leitungsanschluss der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung erfolgt ein Anschluss an die in der angrenzenden Hüveder Straße bestehende Schmutzwasserleitung. Das Abwasser der im nördlichen Teilbereich des Plangebietes entstehenden Gewerbegebäude wird über Leitungsanschlüsse der in der angrenzenden Kampstraße bestehenden betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserleitung zugeführt. Ausgehend von der Hüveder Straße und der Kampstraße gelangt das Schmutzwasser über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lingen. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeleitet und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

- **Oberflächenentwässerung**

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

Um die Voraussetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Plangebietes mittel vier 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 Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher aus dem Plangebiet heraus über den nördlich entlang der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgraben in das ca. 400 m östlich des Plangebietes in den in südliche Richtung verlaufenden Vorfluter, den Dallgraben (Gewässer II. Ordnung), abzuleiten (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Um eine Überlastung des Grabens im Falle starker Regenereignisse zu vermeiden, ist das im Plangebiet 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 Gegenbenheiten im Plangebiet und der Nähe zu dem Entwässerungsgraben nördlich der Straße Kötterhook ist dieses RRB nur im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes 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 Plangebietes in einer Größe von ca. 1.378 m² im Bebauungsplan als „Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses: Zweckbestimmung R, Regenrückhaltebecken“ festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5).

In dieses wird das im Plangebiet auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Bundesstraße B 70, der Fläche des Lebensmittelmarktes und auf den befestigten und unbefestigten Flächen der privaten Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser gemäß dem vorliegenden wassertechnischen Konzept (Wassertechnisches Konzept, Projekt-Nr. 1332, GLADEN Ingenieure, Spelle) über ein Graben- und Leitungssystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden .

Ausgehend von dem RRB wird das anfallende Oberflächenwasser nach der Rückhaltung mittels einer bestehenden Verrohrung in Höhe der Einmündung der Straße Kötterhook in die Hüveder Straße unter der Planstraße und der Hüveder Straße hindurch in den nördlich entlang der Straße Kötterhook bestehenden Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

Der derzeit im südöstlichen Teil des Plangebietes entlang der Hüveder Straße bestehende, im Eigentum des Wasserverbandes Bramscher Mühlenbach befindliche Entwässerungsgraben III. Ordnung wird in das geplante Regenrückhaltebecken integriert werden. Für die Anlage des RRB und die Einbeziehung des Entwässerungsgrabens in dieses 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 Planstraße ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Zur Entwässerung der öffentlichen Straßenfläche wird in die Planstraße ein geringstmöglich dimensionierter Regenwasserkanal mit unmittelbarem Anschluss an das RRB verlegt werden. Die Entwässerung des nördlichen Teils der öffentlichen Straßenfläche der Hüveder Straße erfolgt ab der Einmündung der Straße Kötterhook durch einen innerhalb der Straßenfläche bestehenden Regenwasserkanal mit Anschluss an den nördlich entlang der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgraben. Innerhalb der öffentlichen Straßenfläche des südlichen Teilabschnitts der Hüveder Straße zwischen der Einmündung der Straße Kötterhook und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 besteht kein Regenwasserkanal. Hier wird auch kein dementsprechender Kanal verlegt werden. Das auf diesem Teilstück auf der öffentlichen Straßenfläche anfallende Regenwasser wird über einen Leitungsanschluss an das RRB unmittelbar in dieses abgeleitet werden.

- **Abfallentsorgung**

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

Innerhalb der Wendeanlage am Ende der Planstraße mit dem vorgesehenen Wendekreisdurchmesser von 25m ist das Wenden der kommunalen Einsatzfahrzeuge problemlos möglich.

5.7 Brandschutz

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

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

An den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wasserleitungen in der Hüveder Straße, Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Kampstraße bestehen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet insgesamt vier Hydranten.

Gemäß den Anforderungen an vergleichbare Gewerbegebiete ist für das Plangebiet bzgl. der Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 1.600l/min (96m³/h) für mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen (s. Kap. 8 „HINWEISE).

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

Ob im Zuge der Verlegung der Wasserleitung in die Planstraße mit Anschluss an die in der Hüveder Straße bestehende Wasserleitung die Errichtung eines weiteren zusätzlichen Hydranten im Plangebiet erfolgt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung samt Standort festgelegt werden.

Über die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wasserleitungen und die in der Planstraße neu zu verlegende Wasserleitung mit dem an diese angeschlossenen Hydranten kann der im Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf bereitgestellt werden.

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

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

Diesbezüglich besteht im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden platzartigen Erweiterung der Kampstraße ein Löschwasserbrunnen. Ob zur vollständigen Sicherstellung einer vom Trinkwassernetz unabhängigen Löschwasserversorgung im Plangebiet ein weiterer Löschwasserbrunnen angelegt werden wird, wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt. Ebenso wird der Standort des ggfs. neunen Löschwasserbrunnens im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt werden.

Ggfs. kann auch das geplante Regenrückhaltebecken als Löschwasserreservoir zusätzlich als Möglichkeit in Betracht kommen.

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass der Brandschutz für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 geplanten Gebäude gewährleistet ist.

6. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 Abs. 5 BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ enthält folgende Kennzeichnungen:

- Sichtdreiecke
  Im Bebauungsplan sind im Bereich der Anbindungen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B70, der Hüveder Straße an die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Planstraße an die Hüveder Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 Abs. 6 BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ enthält folgende Nachrichtliche Übernahmen:

- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
  Entlang der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße / 306 sind die Bauverbotszonen nach § 9 Abs. 1 FStrG und entlang der Bundesstraße B 70 zusätzlich die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG nachrichtlich übernommen.

8. HINWEISE

Folgende Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“:

1. Gesetzliche Grundlagen
   Für diesen Bebauungsplan gelten:
   - Das Baugesetzbuch (BauGB)
   - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

   Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

4. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.

5. Mit der Emissionskontingentierung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbegebietsflächen ohne Kontingentierung gibt.

6. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

7. Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG
   Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
   - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
   - bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

   Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
   Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des·Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich.

8. Zum Schutz der von bestehenden und zukünftig geplanten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

9. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

10. Bei Bauvorhaben sind die gründungtechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2020-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2020-12 vorgegeben.

11. Artenschutzbezogene Hinweise
    Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

    Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung 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.

    Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten durch die Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden.

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

Während der Umsetzungsphase und bei der Umsetzung der festgelegten artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal hat das Baufeld vorab auf Vorkommen geschützter Arten – insbesondere Fledermäuse und Vögel – zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet eine artenschutzgerechte Durchführung der Baufeldfreimachung während der gesamten Bauphase und stellt sicher, dass das vorkommende wildlebende Tierarten nicht durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt werden. Sie dient damit der Umsetzung des vorsorgenden Artenschutzes.

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.

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.

12. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ werden für den Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 Ortsteil Bramsche und dessen Änderungen Nr. 1, 2 und 3 sowie der Bebauungsplan Nr. 6 Ortsteil Bramsche überplant.

13. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in der Planurkunde in Bezug genommenen wird, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

9. PLANUNTERLAGE

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, 2026) im Maßstab 1:1:000 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Ing.-Büro Illguth, Lingen, zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Bramsche, Flur 130.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Geschäftsbuch unter der Nummer 25/05 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.11.2025).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

10.1 Belange der Landwirtschaft

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 im Wesentlichen die Fläche einer ehemals bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Wirtschaftsflächen, Grünlandflächen sowie eine Streuobstwiese umfasst, werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Überplanung der Fläche nicht in ihrem Umfang verringert, Zudem hat der ehemalige Eigentümer der insgesamt 27.707 m² großen Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Veräußerung an die Stadt Lingen (Ems) bereits seinen Verzicht auf die betriebliche Notwendigkeit der Bewirtschaftung der Grünlandflächen der Hofstelle erklärt.

Dass die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nicht unzumutbar berührt werden, begründet sich auch aus den Festlegungen der dem Bebauungsplan übergeordneten Planungsebenen.

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

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

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

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

Im Zuge der Realisierung der mit dieser Planung vorgesehenen Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes und der geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten ist nicht von einer Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen (Hüveder Straße, Straße Kötterhook, Bramscher Straße / Kreisstraße K 306, Bundesstraße B 70) auszugehen.

10.2 Belange des Verkehrs

Aus der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes in Bramsche im Rahmen der Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebietes, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ und der Festsetzung von Gewerbegebieten auf der Fläche resultiert grundsätzlich keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Bramsche. Auch sind zunächst keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

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. Die südliche Teilabschnitt dieses notwendigen Ausbaus wird über den Bebauungsplan sichergestellt.

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

Da entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Bundesstraße B 70 verläuft, ist in den Bebauungsplan für diesen Bundestraßenabschnitt eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 1 FStrG sowie eine Anbaubeschränkungszone mit einem Abstand von 40m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 70 nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (s. Kapitel 7 “NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 Abs. 6 BAUGB“) sowie einen diesbezüglichen Hinweis (s. Kap. 8 „HINWEISE“).

In den südlichen Teil des Plangebietes ist das hier bestehende Teilstück der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 einbezogen. Für diese ist innerhalb des Bebauungsplanes ebenfalls eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 nach § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich übernommen.

Diese entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 nachrichtlich übernommene Bauverbotszone verläuft in einer Tiefe von 5m ausgehend von dem festgesetzten Regenrückhaltebecken bis an die innerhalb der Sondergebietsfläche festgesetzte Baugrenze heran. Somit sind aufgrund dessen hochbauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ausgeschlossen. Jedoch können innerhalb dieses in der Bauverbotszone liegenden nicht überbaubaren Grundstücksstreifens des festgesetzten SO-Gebietes die zu dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes zugehörenden Stellplätze angelegt werden. Da diese Stellplätze jedoch keine hochbaulichen Anlagen darstellen, wird durch diese der Zweck der Bauverbotszone nicht negativ beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan enthält zu den nachrichtlich übernommenen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen eine entsprechende nachrichtliche Angabe (s Kapitel 6 “NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB“) sowie einen diesbezüglichen Hinweis (s. Kap. 8 „HINWEISE“).

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

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 Plangebiet 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 Bebauungsplanentwurfs 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) (Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bauungsplanentwurfs Nr. 202 Betriebe mit Betriebsbereichen ausgeschlossen werden, deren Störfallwirkung über einen Radius hinausgeht, der die umliegenden Wohnbereiche gefährden könnte.

10.4 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.

10.4.1 Überschwemmungsgebiet

Westlich des Plangebietes 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 9, blaue Flächen) beider Gewässer, welche im RROP als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ dargestellt sind, betragen die Entfernungen ca. 940m (Große Aa) und ca. 2300 m (Ems). Das Plangebiet 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.

10.4.2 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 9, rot schraffierte Flächen) betragen die Abstände des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ 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.

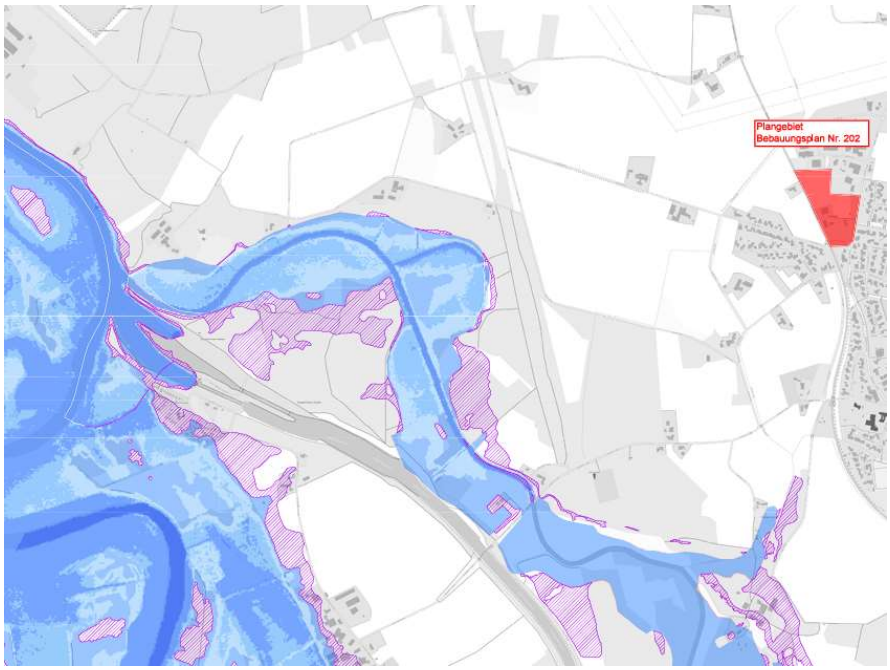


Abbildung 9: Abgrenzung HQ 100/Überschwemmungsgebiet und HQ Extrem

10.5 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten, eines „Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ und öffentlichen Grünflächen werden ca. 1,68 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 im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eine über die derzeitige bestehende Versiegelung hinausgehende Bebauung und Versiegelung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Ausweisung eines Sondergebietes und Gewerbegebieten 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 dieses Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung des Bebauungsplanes 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 diesem Bebauungsplan enthält eine detaillierte Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft / Schutzgüter im Plangebiet und dessen Umgebung, sowie eine Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Zur Ermittlung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und 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 im Bebauungsplan berücksichtigt.

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 des Bebauungsplanes durchgeführten Biotoptypenkartierung (Regionalplan & uvp Planungsbüro Stelzer GmbH, Freren) werden durch die Planungen eine ehemals bestehende landwirtschaftliche Hoffläche mit Intensivgrünland überplant. Die Intensivgrünlandfläche hat eine Größe von ca. 1,68 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 Geltungsbereiches 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.

Innerhalb der Plangebietsfläche bestand im östlichen Bereich nördlich der Einmündung der Straße Kötterhook westlich entlang der Hüveder Straße ein Gehölzbestand. Aus der Überplanung dieses Bereiches durch die festgesetzten Gewerbegebiete resultiert ein Verlust dieses Gehölzbestandes. Dieser Verlust wird sachgerecht ausgeglichen.

Ebenfalls westlich entlang der Hüveder Straße bestehen im Plangebiet acht ortsbild- und landschaftsbildprägende Einzelbäume. Aus dem erforderlichen bedarfsgerechten Ausbau der Hüveder Straße, der im Bebauungsplan durch die hierfür entlang der östlichen Plangebietsfläche festgesetzte 13 m breite öffentliche Straßenfläche sichergestellt wird, resultiert ein Verlust dieser Bäume. Diese sind daher im Bebauungsplan nicht als zu erhaltend festgesetzt. Der Verlust der Bäume wird sachgerecht ausgeglichen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches 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 integriert werden. Die beiden im Geltungsbereich 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.

Auf der nördlichen Plangebietsgrenze zur Kampstraße und zu dem westlich der Kampstraße bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstück besteht eine lineare Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern. Da die beiden im nördlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehenen Gewerbegrundstücke von der an das Plangebiet angrenzenden platzartigen Erweiterung der Kampstraße aus erschlossen werden sollen, ist das Flurstück, über welches die Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf dem ein Teilabschnitt der genannten linearen Gehölzstruktur besteht, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Da die auf diesem Grundstück bestehende lineare Gehölzstruktur einer Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entgegensteht, ist die auf dem Grundstück bestehende Gehölzstruktur im Bebauungsplan nicht als zu erhaltend festgesetzt. Der teilweise Verlust dieser Gehölzstruktur wird sachgerecht ausgeglichen.

Auf der die nordöstliche Plangebietsgrenze bildenden rückwärtigen Grundstücksgrenze der zwischen dem Plangebiet und der Hüveder Straße bestehenden Gewerbegrundstücke besteht ebenfalls eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende ortsbildprägende lineare Gehölzstruktur. Diese Gehölzstruktur wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

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 Geltungsbereiches 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 Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Es sind insgesamt 21 Nisthilfen anzubringen.

Zur Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange enthält der Bebauungsplan 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.

11.6 Belange des Immissionsschutzes

10.6.1 Schallimmissionen

10.6.1.1 Schallimmissionen Gewerbelärm

Von den im Änderungsbereich vorgesehenen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gewerbebetriebe) gehen Lärmemissionen aus, die insbesondere die im Umfeld des Änderungsbereiches bestehenden Wohnnutzungen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden östlichen Seite der Hüveder Straße und der Bramscher Straße aber auch die auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 70 im Außenbereich bestehenden Wohnnutzungen betreffen könnten.

Die von den geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gewerbegebiete) ausgehenden Lärmemissionen sind daher im Rahmen dieses Bebauungsplanes 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ derart zu begrenzen, dass für diese im innerhalb der bebauten Ortslage von Bramsche liegenden Wohnnutzungen und die im Außenbereich liegenden Wohnnutzungen keine unzumutbaren Lärmimmissionen auftreten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird innerhalb des Plangebietes eine Lärmkontingentierung das Sondergebiet und die gewerblichen Baugebietsflächen in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) für die Tages- und Nachtzeit vorgenommen.

Die Gewerbegebiete der Stadt Lingen (Ems) sind darüber hinaus auch baugebietsübergreifend gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. In Lingen (Ems) besteht ein teilweise enges räumliches Nebeneinander zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. Dabei sollen auch Gewerbeflächen in solchen Situationen grundsätzlich erhalten bleiben, um einen Beitrag zur Bedienung des Gewerbeflächenbedarfs zu leisten. In diesen Situationen ist es aber oft erforderlich, im Rahmen einer Emissionskontingentierung, Einschränkungen für die Gewerbebetriebe vorzusehen, um den Immissionsschutz sicherzustellen. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind Gewerbegebiete vorhanden, bei denen keine solchen Einschränkungen bestehen. Für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 BauNVO sind deshalb die folgenden in den folgenden Bebauungsplänen festgesetzten Gebiete vorgesehen

- B-Plan Nr. 15 Teil 1, Ortsteil Darme, Baugebiet: „Industriepark Lingen-Süd“
- B-Plan Nr. 8, Ortsteil Schepsdorf, Baugebiet: „Erweiterung Gewerbegebiet Pötterdiek“
- B-Plan Nr. 11, Ortsteil Brögbern, Baugebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Linger Feld“

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) wurden die maximal möglichen Emissionskontingente (L_{EK}) innerhalb des Sondergebietes und des geplanten Gewerbegebietes in Form von abgestuften Emissionskontingenten (L_{EK}) für die Tages- und Nachtzeit gutachterlich ermittelt.

Als Ergebnis hieraus sind in den einzelnen Teilflächen des Plangebietes Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00) überschreiten (Textliche Festsetzung Nr. 3 und Anlage 1):

- **Teilfläche 1 (SO**, südlicher Teilbereich des Plangebietes zwischen der Bundesstraße B 70, der Bramscher Straße K 306 und der Hüveder Straße):
  Tageszeit 62 L_{EK} dB(A) / Nachtzeit L_{EK} 47 dB(A).

- **Teilfläche 2 (GEe 1**, Fläche im mittleren Teilbereich des Plangebietes zwischen der Hüveder Straße und der Planstraße):
  Tageszeit LEK 60 dB(A) / Nachtzeit LEK 45 dB(A).

- **Teilfläche 3 (GE 2** , Fläche im mittleren Teilbereich des Plangebietes nördlich der Planstraße sowie zwischen der Planstraße und der Bundesstraße B 70.
  Tageszeit L_{EK} 63 dB(A) / Nachtzeit L_{EK} 48 dB(A).

- **Teilfläche 4 (GE 3**, Fläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes südlich der Kampstraße und östlich der Bundesstraße B 70):
  Tageszeit L_{EK} 65 dB(A) / Nachtzeit L_{EK} 50 dB(A).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel durch dieses Vorhaben den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn die – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die Werte für die Gewerbegebietsfläche im mittleren Teilbereich des Plangebietes zwischen der Hüveder Straße und der Planstraße gelegenen Gewerbegebietsteilflächen entsprechen den Emissionswerten eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Daher ist diese Teilfläche im Bebauungsplan auch als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Es ist dies das mit GEe 1 gekennzeichnet eingeschränkten Gewerbegebiete. Dass diese an der Hüveder Straße gelegene Teilflächen lediglich Lärmemissionswerte eines eingeschränkten Gewerbegebietes zugeordnet werden konnten begründet sich aus den auf den gegenüberliegenden Seiten der Hüveder Straße bestehenden schützenswerten Wohnnutzungen.

Die Werte für die an Bundesstraße B 70 gelegenen und mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiete entsprechen denen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) 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 innerhalb der Ortslage von Bramsche und im Außenbereich nicht zu erwarten sind und die für das Plangebiet umgebenden bestehenden Wohnnutzungen sowohl innerhalb der Ortslage von Bramsche aus im Außenbereich geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

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

10.6.1.2 Schallimmissionen Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 geplanten Nutzungen Lebensmittelmarkt und gewerbliche Nutzungen belastende Schallemissionen ausgehen. Die relevanten Schiallquellen und die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte sind in Anlage 2 dargestellt

Die auf das Plangebiet einwirkenden und von der Bundesstraße B 70 sowie der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Auftrage der Stadt Lingen (Ems) im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) quantifiziert. Resultierend aus den ermittelten Schallimmissionen wurden – soweit erforderlich – zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

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 Verkehrsguachtens 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 das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der daraus ableitbaren und festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan 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 festgesetzte „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ nennt die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – 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 Sondergebiet innerhalb eines gewerblich geprägten Plangebietes 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.

Als für die Festsetzungen des Bebauungsplanes relevantes Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass aufgrund der von der Bundesstraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 ausgehenden Lärmemissionen in dem festgesetzten Sondergebiet in folgenden Bereichen der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) 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 festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird der schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB (A) in einem ca. 42 m bis ca. 59 m breiten Geländestreifen entlang der Bundesstraße B 70 überschritten.

Die unterschiedlichen Tiefen der Überschreitungsbereiche entlang der Bundesstraße B 70 in dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten resultieren aus den unterschiedlichen, der Berechnung zugrunde liegenden Berechnungshöhen in beiden Gebieten. Aufgrund der in dem Sondergebiet festgesetzten maximalen I-Geschossigkeit wurde hier das Erdgeschoss verbunden mit einer Berechnungshöhe von 2,8 m berechnet. Für die Gewerbegebiete wurde aufgrund der in diesen festgesetzten II-Geschossigkeit das 1. Obergeschoss verbunden mit einer Berechnungshöhe von 5,6 m angesetzt.

Für diese Überschreitungsbereiche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ausgehend von der Bundestraße B 70 und der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 die Lärmpegelbereiche (LP) V und IV ermittelt (Anlagen 3 und 4).

Aufgrund der größeren Berechnungshöhe betrifft der Lärmpegelbereich V ausschließlich in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3. Dieser Lärmpegelbereich V ist im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 entlang der Bundestraße B 70 auf einem durchschnittlich ca. 15m breiten Geländestreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Lärmpegelbereich V betrifft nahezu ausschließlich den Bereich des Bebauungsplanes, in dem im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und in diesem Bereich darüber hinaus eine Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist.

Ausgehend von der östlichen Begrenzung des in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 festgesetzten Lärmpegelbereiches V ist im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV auf einem ca. 26 m bis ca. 39 m breiten Geländestreifen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 überlagert dieser Lärmpegelbereich im Wesentlichen bebaubare Bereiche innerhalb dieser Gewerbegebiete.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebietes 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 und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für alle anderen Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes wurde für die festgesetzten Gewerbegebiete und das festgesetzte Sondergebiet der Lärmpegelbereich (LP) III ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V erforderliche Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche (LP) sind folgende maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde zu legen:

- LP III: 65 dB
- LP IV: 70 dB
- LP V: 75 dB

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: “Gewerbegebiet Kötterhook“ sind innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche V bauliche Anlagen und damit auch schützenswerte Räume wie Aufenthaltsräume (Büros u.ä.) möglich. Daher sind die ermittelten Lärmpegelbereich im Bebauungsplan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Aus der Festsetzung des Lärmpegelbereiches V mit einem zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel resultiert für die Erreichung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes ein baulicher und finanzieller Mehraufwand. Dieser erforderliche Mehraufwand hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und die Nutzung innerhalb der geplanten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3, da dieser Lärmpegelbereich V auf einer Breite von überwiegend lediglich ca. 3 m entlang der Bundesstraße B 70 innerhalb der festgesetzten, aber nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 verläuft, so dass bauliche Hauptanlagen von dem Lärmpegelbereich nicht betroffen sind. Nur im nördlichen Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 verschwenkt die Grenze des festgesetzten Lärmpegelbereiches V geringfügig in Richtung Osten, so dass in diesem Bereich auch der überbaubare Bereich in dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 geringfügig von dem Lärmpegelbereich V überlagert wird. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überlagerung resultiert hieraus jedoch für die in den dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 geplanten Bauvorhaben zur Erreichung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes kein unzumutbarer baulicher und finanzieller Mehraufwand.

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 Bereich des Plangebietes 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 das Plangebiet ergebenden Konsequenzen sind dem schalltechnischen Gutachten (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

10.6.1.3 Lärmemissionen Gewerbegebiete und Lebensmittelmarkt

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose Bericht Nr. L-6731-01 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 der durch die zusätzlichen Gewerbegebiete verursachte Mehrverkehr auf der Grundlage der Annahme einer Ansiedlung kleinstrukturierter Gewerbebetriebe ermittelt. Hierbei erfolgte die Ermittlung des werktätigen Verkehrsaufkommens unter Zugrundelegung der Anzahl der Beschäftigten. Diese wurden unter Berücksichtigung eines flächenspezifischen Ansatzes bzgl. der Arbeitsplätze je Hektar berechnet. Resultierend hieraus ist aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 geplanten Gewerbegebieten mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 206 Kfz/24 Stunden als Summe beider Richtungen zu rechnen. Die maximalen spitzenstündlichen Richtungsbewegungen liegen bei 15 Kfz/h. Der überwiegende Anteil des Verkehrs wird sich ausgehend von dem Plangebiet in über die Hüveder Straße und die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B 70 in Richtung Norden zur Stadt Lingen (Ems) hin entwickeln.

Die Berechnung der aus dem 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 Lebensmittelmarkt auch die dem Markt zuzuordnenden typischen Geräuschemissionsquellen (Anlage 5) gutachterlich unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Ausgangsdaten bewertet:

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 vom 28.08.2026, R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus) zu entnehmen.

10.6.2 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

In Bezug auf mögliche, auf das Plangebiet 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 Luftlinie zum Plangebiet.
- nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 700 m Luftlinie zum Plangebiet

Die von den genannten Hofstellen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen wurden im Auftrage der Stadt Lingen (Ems) im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes im Rahmen eines Geruchsgutachtens (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 Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete 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 „Sondergebiet großflächiger Einzelhande“ festgesetzte Teilfläche, innerhalb derer ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen ist, sieht die TA Luft keinen eigenen Immissionswert vor. Die zulässige Geruchsbelastung in einem 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 Bereich des Bebauungsplanes sicher eingehalten wird (Anlage 7).

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

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

Diese im Plangebiet gelegentlich auftretenden landwirtschaftliche Gerüche werden als Vorbelastung anerkannt (s. Kapitel 8 „HINWEISE).

Bestehender Gewerbebetrieb

In einer Entfernung von ca. 80m nördlich des Plangebietes 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 Geruchsgutachtens (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 Sondergebiet maßgebliche Immissionsrichtwert von 0,15 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sicher eingehalten wird (Anlage 7).

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

10.7 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet und als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ 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 die planungsrechtlichen Festsetzungen 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. Dies findet somit hier ebenfalls Anwendung.

10.8 Belange der Infrastrukturversorgung

In einer Entfernung von ca. 500 m südöstlich des Bebauungsplangebietes liegt der Ortskern von Bramsche. Hier bestehen auch die Ortsverwaltung, die Feuerwehr, sportlichen Einrichtungen (Sportplätze, Turnhalle) sowie private und öffentliche Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes.

In diesem Ortskernbereich besteht auch der derzeitige Lebensmittelmarkt des Ortsteiles, der durch den im Bebauungsplangebiet geplanten Lebensmittelmarkt ersetzt werden wird.

Die Innenstadt Lingens mit Ihren zentralen Handels- und Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 7,5km Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

10.9 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 Plangebietes bestehenden archäologischen Fundstellen im nördlichen und im östlichen Teil der Fläche des Geltungsbereiches ebenfalls schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes bestehen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen dieser Stellungnahme für diesen Teilbereich eine Prospektion im Hinblick auf evtl. vorhandene archäologische Bodendenkmale gefordert. Im Rahmen dieser 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 ermittelt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Prospektion enthält Bebauungsplan Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ folgenden Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern (s. Kapitel 8 „HINWEISE“):

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- **Altlasten**

Verunreinigungen des Bodens und/oder der Luft mit umwelt- und/oder gesundheitsgefährdenden Stoffen – so genannten Altlasten – sind im Plangebiet nicht bekannt und sind aufgrund der 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 Plangebiet 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 des Bebauungsplanes). 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ und die innerhalb des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen Lebensmittelmarkt und Gewerbe.

Unabhängig von der durchgeführten Luftbildauswertung und unabhängig davon, dass resultierend aus dieser Luftbildauswertung keine weitergehende Sondierung der Plangebietsfläche in Bezug auf Kampfmittel erforderlich ist, enthält der Bebauungsplan Nr. 202, folgenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln (s. Kap. 8 „HINWEISE“):

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

11. SONSTIGE PLANUNGS- / ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

11.1 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,25 ha. Hierin enthalten sind folgende Teilflächengrößen:

Teilfläche	Flächengrößen	Anteil an Gesamtfläche Plangebiet
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)		
➢ Hüveder Straße / Bramscher Straße / Kreisstraße K 306	3.914 m²	12,03 %
➢ Kampstraße	181 m²	0,56 %
➢ Planstraße	1.716 m²	5,27 %
Fuß- und Radweg (öffentlich)	153 m²	0,47 %
Grünfläche entlang B 70 (öffentlich)	3.468 m²	10,66 %
Regenrückhaltebecken (öffentlich)	1.378 m²	4,23 %
Versorgungsflächen (öffentlich)	98 m²	0,30 %
Private Flächen		
➢ Gewerbegebietsflächen	15.990 m²	49,13 %
➢ SO großflächiger Einzelhandel	5.647 m²	17,35 %
Gesamtgröße des Plangebietes	**32.545 m²**	**100,00 %**

Tabelle 2: Teilflächengrößen im Plangebiet

11.2 Städtebauliche Kalkulation

Bei der Realisierung des Baugebietes ergeben sich Kosten für die Anlage der Erschließungsstraße, der öffentlichen Grünflächen und der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die hierfür aufzuwendenden erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge des weiteren Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

11.3 Umsetzung/Realisierung

• Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da sowohl die für die gewerbliche Bebauung vorgesehenen Flächen als auch das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück im Eigentum der Stadt Lingen (Ems) stehen.

➢ Sozialplan

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung auf. Die Festsetzungen von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich sind somit nicht erforderlich.

12. 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:

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Abwägungsergebnisse

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

13. 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

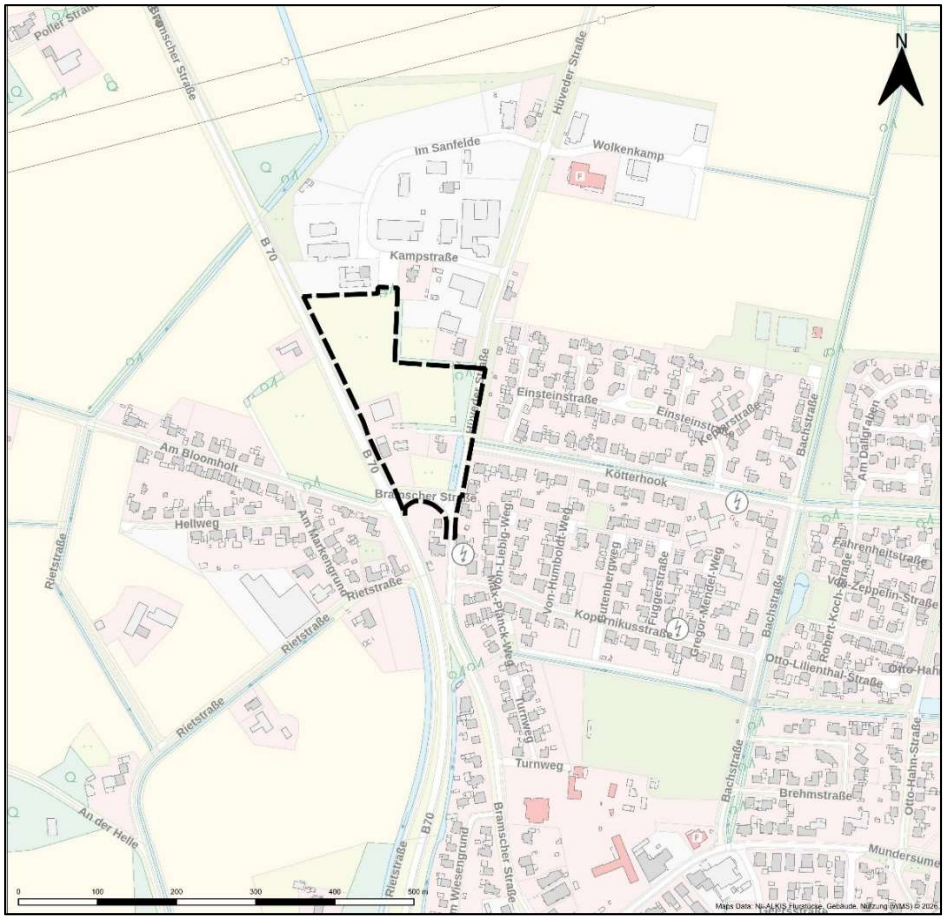
Anlage 16: Umweltbericht
Fledermauskartierung 2024 - Legende

Teil II

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 202
Baugebiet: „Gewerbegebiet 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)

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tabelle 1: Übersicht der geplanten Flächenverteilung 99
Tabelle 2 Ist-Bestand im Geltungsbereich 104
Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung 122
Tabelle 4: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Biodiversität 123
Tabelle 5: Darstellung des Ist-Bestands im Geltungsbereich 124
Tabelle 6: Darstellung des Ist-Bestands im südlichen Geltungsbereich 126
Tabelle 7: Darstellung des Ist-Bestands im südlichen Geltungsbereich 128
Tabelle 8: Darstellung des Ist-Bestands der Kompensationsfläche 131
Tabelle 9: Darstellung des Soll-Bestands der Kompensationsfläche 131
Tabelle 10: Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfs 132
Tabelle 11: betroffene Vogelarten und Ausgleichsbedarf (Höhlen- und Nischenbrüter) 132
Tabelle 12: Auswirkungen auf Boden und Fläche 133
Tabelle 13 Auswirkungen auf Wasser 135
Tabelle 14: Auswirkungen auf Klima und Luft 137
Tabelle 15: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 139
Tabelle 16: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich 142
Tabelle 17: Ersatzbrutstätten 147

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), 12.08.2026) 101
Abbildung 2: Ergebnis der Biotoptypenkartierung (2025) 103
Abbildung 3: Darstellung der Böden im Geltungsbereich
(Quelle: BK 50; https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#, 19.08.2026) 106
Abbildung 4: Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes „Mundersum“
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026) 108
Abbildung 5: Darstellung der Gewässereinzugsgebiete
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026) 109
Abbildung 6: Vorbelastung Gerüche
(Quelle: Geruchsgutachten, Richters & Hüls 2026a) 115
Abbildung 7: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten
(Quelle: Richters & Hüls 2026b) 116
Abbildung 8: Unterteilung des Geltungsbereiches für die Bilanzierung 126
Abbildung 9: Darstellung der Biotoptypen im Bereich Nord und Süd 127
Abbildung 10: Lage und Umsetzung des Ersatzlebensraumes "Steinkauz" 130
Abbildung 11: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 152

14. EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die “Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) und §1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen. Die Umweltprüfung / der Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter / Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes sind. Die Ergebnisse der saP werden zusammenfassend dargestellt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt, soweit diese relevant sind.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

14.a.1 Angaben zum Standort

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

Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen 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. Hierzu wurde als Grundlage eine städtebauliche Entwicklungskonzeption erarbeitet. Weitere Festsetzungen umfassen die den Geltungsbereich erschließende Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), Grünflächen mit Pflanzgebot, Regenrückhaltebecken sowie zwei Flächen für Versorgungsanlagen.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (zuletzt geändert Dezember 2023) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Basis von faunistischen Bestandserfassungen und einer Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die Ergebnisse der saP werden bei der Umweltprüfung bzw. bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt, soweit diese relevant sind. Entsprechende Vorkehrungen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan getroffen, geregelt in Festsetzungen und Hinweisen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Bebauungsplanumsetzung nicht ein.

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

14.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich erfolgen im Wesentlichen die nachfolgenden Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen

14.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes im Ortsteil Bramsche östlich der Bundesstraße B70. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 3,26 ha und wurde größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden 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 7km nördlich des Plangebietes. Die in Anspruch genommenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

Die Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Übersicht der geplanten Flächenverteilung

Bezeichnung	**Größe (m²)**	**Anteil (%)**
Geltungsbereich	**32.545**	**100,00**
Gewerbeflächen (GE)	16.009	49,19
Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radweg	5.938	18,25
Sondergebiet (SO)	5.647	17,35
Öffentliche Grünflächen	3.475	10,68
Regenrückhaltebecken	1.378	4,23
Versorgungseinrichtungen	98	0,30

14 b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

14.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bebauungsplanverfahren 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 er-mittelt 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 Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft im Umwelt-bericht ermittelt und bilanziert. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bauleit-planung 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 Fortpflanzungs- oder Ruhestätte essenziell sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind da-bei insbesondere die europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Eine vertiefende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

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.

14.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 keiner Darstellung versehen.

Flächennutzungsplan (FNP)
Aktuell ist der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) als gewerbliche Bauflächen, öffentliche Grünfläche und als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann der Begründung entnommen werden.

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

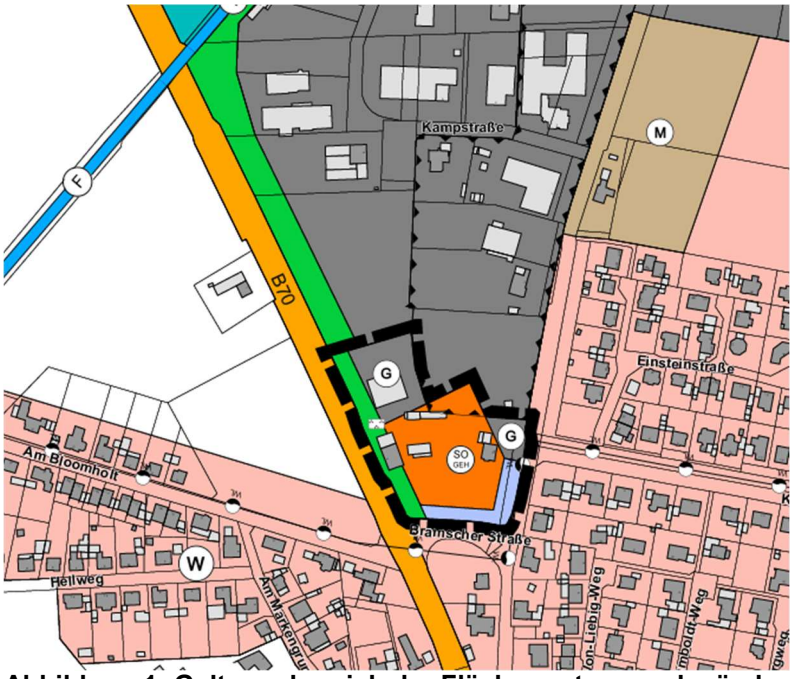


Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 79
(Quelle: Stadt Lingen (Ems), 12.08.2026)

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 11.699 m² und sieht Gewerbe-, Wasser und Grünflächen sowie Flächen für ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmlung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ vor.

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

15.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.

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

Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Bestandserfassungen der Brutvögel und Fledermäuse im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. 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 (siehe Anhang) 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.

15.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.

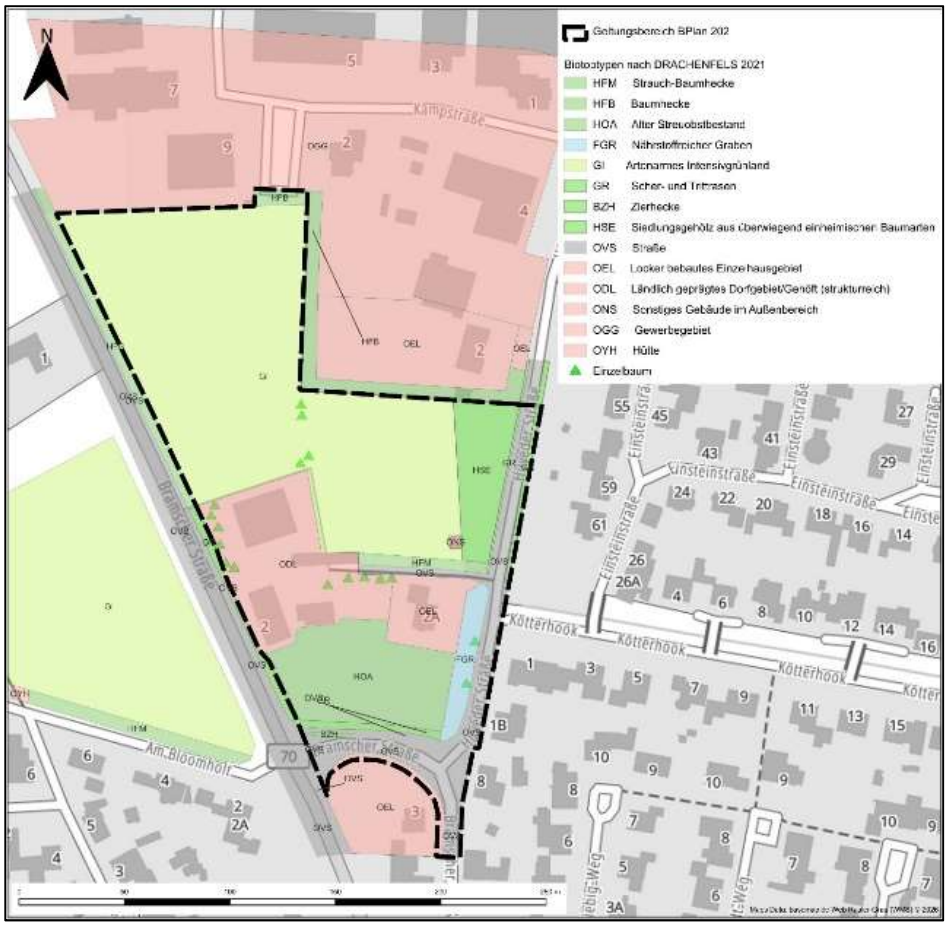


Abbildung 2: Ergebnis der Biotoptypenkartierung (2025)

Tabelle 2: Ist-Bestand im Geltungsbereich

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
BZH	Zierhecke entlang der Straße	39	1	39
FGR	Entwässerungsgraben - teilweise trockenfallend	686	1,5	1.029
GI	Intensivgrünland - teilweise genutzt als Pferdeweide	16772	1,5	25.158
HFB	Baumhecke	197	2,5	492,5
HFM	Strauch-Baumhecke	317	2,5	792,5
HOA	Alte Streuobstwiese - teilweise genutzt als Gänsewiese	3.422	3	10.266
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	1.653	2	3.306
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	4.226	0,1	422,6
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Garten	1.454	0,5	727
ONS	Pferdestall	35	0	0
OVS	Straße	3.223	0	0
GR	Scher- und Trittrasen - Wegeseitenraum, z.T. mit Versickerungsmulde	521	1	521
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert		**32.545**		**42.753,6**

Des Weiteren wurden 17 markante Einzelgehölze (BHD 20-< 50 cm) auf der Hoffläche bzw. auf dem Intensivgrünland im Plangebiet erfasst. Diese sind als Einzelbäume in der Abbildung 3 gekennzeichnet. Die Straßenbäume entlang der Hüveder Straße im Bereich des Siedlungsgehölzes sind dem Siedlungsgehölz zugeschlagen. Ein Ausgleich dieser Bäume erfolgt über den Flächenansatz.

Die Biotoptypen wurden nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2025) bewertet. Der gesamte Geltungsbereich hat einen **Ausgangsflächenwert von 42.753,6 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.

15.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 Grünlandflächen 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.

15.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). Westlich 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.

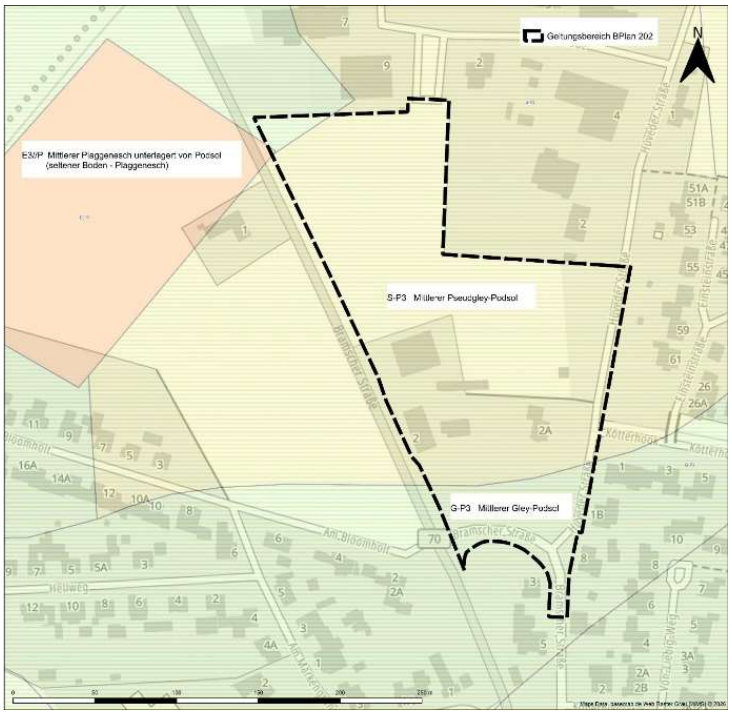


Abbildung 1: Darstellung der Böden im Geltungsbereich
(Quelle: BK 50; https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#, 19.08.2026

15.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“ (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 4: 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.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes steigt der Versiegelungsgrad im Plangebiet. In den künftig überbauten und versiegelten Bereichen wird die natürliche Versickerungsfunktion eingeschränkt bzw. aufgehoben. Damit können sich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserhaushalt ergeben. Durch die zusätzliche Versiegelung kann der Oberflächenabfluss erhöht und die natürliche Rückhaltung von Niederschlagswasser im Boden vermindert werden.

<u>Oberflächengewässer</u>
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.

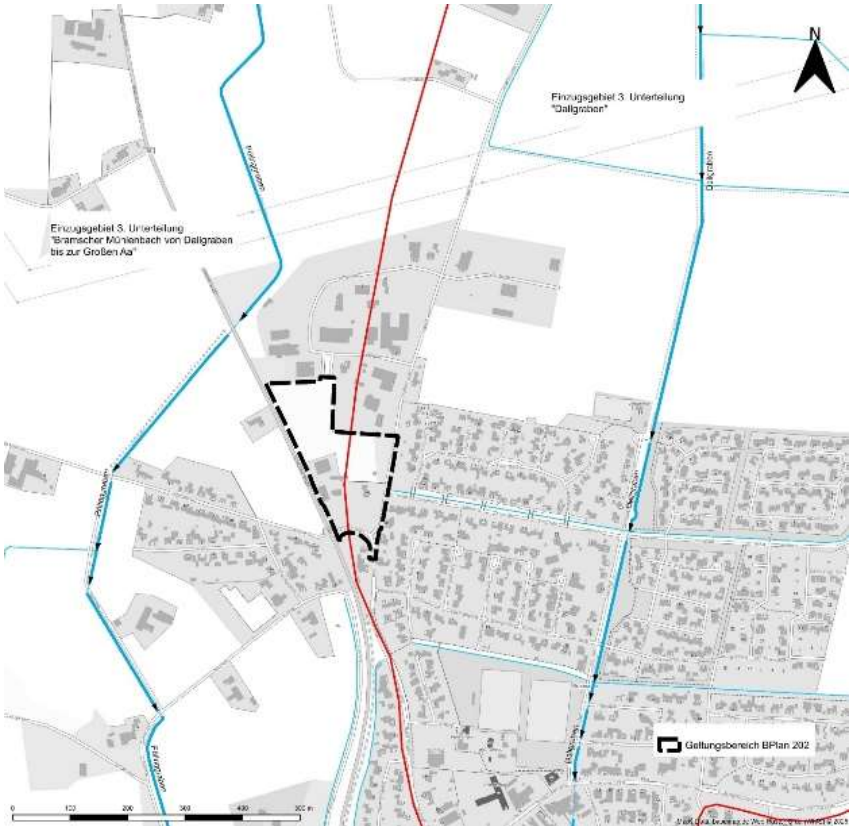


Abbildung 5: Darstellung der Gewässereinzugsgebiete
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 19.08.2026)

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.

15.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 und Intensivgrünland genutzt. Intensivgrünlandflächen können grundsätzlich zur nächtlichen Kaltluftentstehung beitragen, besitzen jedoch im Vergleich zu Gehölzflächen oder Gewässerrandbereichen nur eine eingeschränkte klimatische Strukturvielfalt.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches wirken sich durch Verschattung, Verdunstung sowie Bindung von Staub und CO_2 positiv auf das lokale Kleinklima aus. Insgesamt 2.167 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.

15.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.

uch 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.

15.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.

15.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.

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

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Auf der ehemaligen Hofstelle wurden Rindvieh, Gänse und Enten sowie Pferde gehalten. Das intensiv genutzte Grünland sowie die Streuobstwiese dienten 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 bezogen.

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

Gerüche

Im vorliegenden Geruchsgutachten -Immissionsprognose- (Richter & Hüls 2026a) werden folgende geruchsrelevante Emittenten, welche in den Berechnungen berücksichtigt werden, dargestellt.

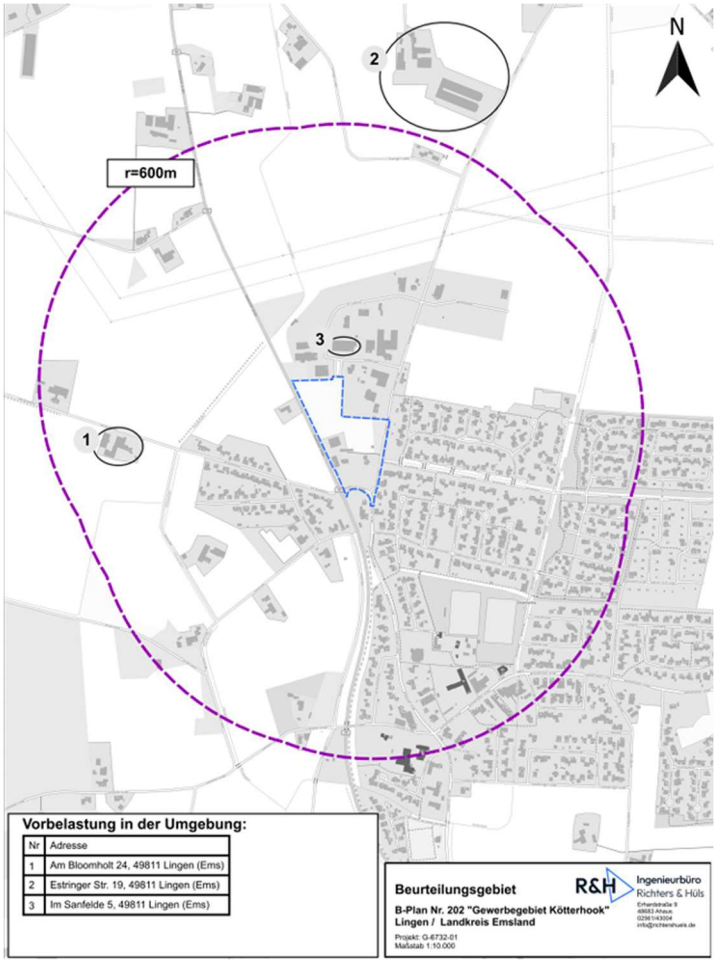


Abbildung 6: Vorbelastung Gerüche (Quelle: Geruchsgutachten, Richters & Hüls 2026a)

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.

15.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. Schutzwürdige Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung grenzen lediglich an das Plangebiet an.

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.

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

Emissionen

Aufgrund der Ausweisung u.a. eines Gewerbegebietes und sonstigen Sondergebietes (SO) sind Emissionen zu erwarten. Diese werden sich im Rahmen der zulässigen Werte der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen (z. B. TA Lärm) bewegen. Im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung werden entsprechende Nachweise geführt. Zum Themenbereich Lärm liegt ein Immissionsschutztechnischer Bericht vor. Dieser setzt das für den Planbereich zulässige Maß fest. Mit entsprechender Festsetzung der Emissionskontingente im B-Plan werden die zulässigen Werte eingehalten.

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.

15.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).

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 Bebauungsplan Nr. 202 aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

15.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.

15.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.

15.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.

15.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 Ausweisung des Gewerbegebietes und Sonstiges Sondergebiet, der Erschließung und sonstigen Infrastrukturen 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 Betriebsprozessen innerhalb des Gewerbegebietes und des Sonstigen Sondergebietes. Im Rahmen des vorbeugenden Schallimmissionsschutzes wurde für den Bebauungsplan 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) ein Schalltechnisches Gutachten (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. Die ermittelten Werte werden als verbindliche Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt.

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

Tabelle 3: 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

15.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. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 85 % für das Gewerbegebiet (GE) 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. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird mit einer vollständigen Versiegelung gerechnet.

Tabelle 4: 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.

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

Wie bereits im Kapitel 15.a 2 aufgeführt, stellt sich die Ausgangssituation wie folgt dar.

Tabelle 5: Darstellung des Ist-Bestands im Geltungsbereich

Biotoptyp	**Beschreibung**	**Fläche in m²**	**Wertfaktor/ m²**	**Flächenwert (WE)**
BZH	Zierhecke entlang der Straße	39	1	39
FGR	Entwässerungsgraben - teilweise trockenfallend	686	1,5	1.029
GI	Intensivgrünland - teilweise genutzt als Pferdeweide	16.772	1,5	25.158
HFB	Baumhecke	197	2,5	492,5
HFM	Strauch-Baumhecke	317	2,5	792,5
HOA	Alte Streuobstwiese - teilweise genutzt als Gänsewiese	3.422	3	10.266
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	1.653	2	3.306

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	4.226	0,1	422,6
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Garten	1.454	0,5	727
ONS	Pferdestall	35	0	0
OVS	Straße	3.223	0	0
GR	Scher- und Trittrasen - Wegeseitenraum, z.T. mit Versickerungsmulde	521	1	521
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert		**32.545**		**42.753,6**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Bramsche und Bebauungsplan Nr. 5. Änderung Nr. 2, Ortsteil Bramsche), welche die gleiche Art der Nutzung (Gewerbegebiete) und Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festsetzen. Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft für diesen Bereich erfolgte damit bereits im Rahmen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Daher ist lediglich für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, für den noch keine rechtskäftigen Bebauungspläne mit den dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechenden Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen der eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich. Daher erfolgt die Kompensationsbilanzierung nur für diesen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 202. Für den südlichen Teil dient die durchgeführte Biotoptypenkartierung als Grundlage.

Die Unterteilung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Im Hintergrund ist dabei die rechtskräftigen Bebauungspläne zu erkennen.

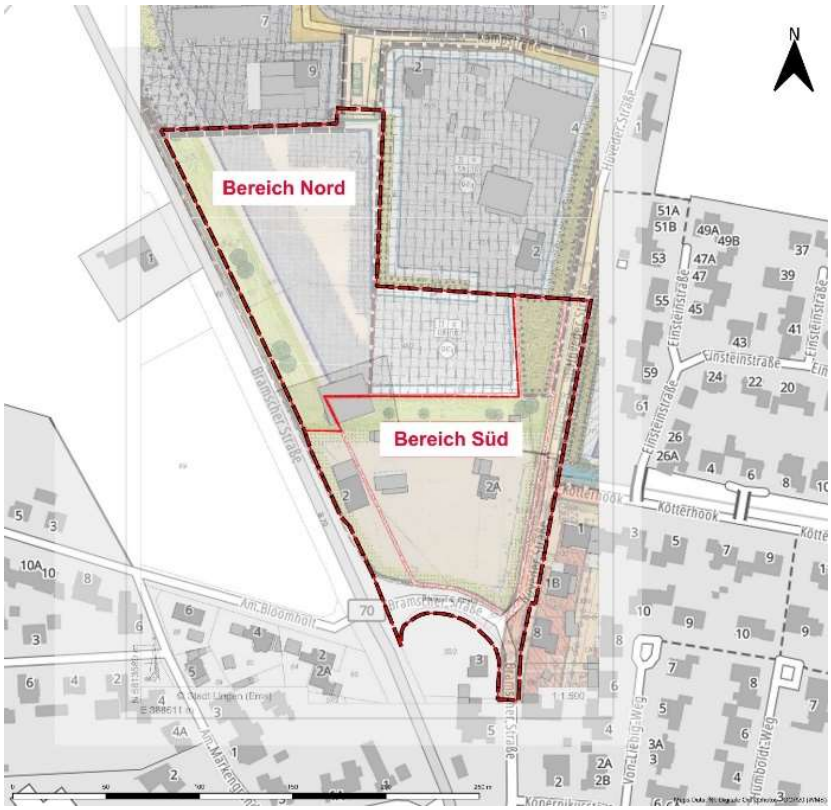


Abbildung 2: Unterteilung des Geltungsbereiches für die Bilanzierung

Der nördliche Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt 16.723 m². Für diesen Bereich muss nicht neu bilanziert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet etwa die gleichen Anteile an versiegelter Fläche wie der Bebauungsplan Nr. 202.

Der südliche Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt 15.822 m².

Tabelle 6: Darstellung des Ist-Bestands im südlichen Geltungsbereich

Bio-toptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächen-wert (WE)
BZH	Zierhecke entlang der Straße	39	1	39
FGR	Entwässerungsgraben - teilweise trockenfallend	686	1,5	1.029
GI	Intensivgrünland - teilweise genutzt als Pferdeweide	1.292	1,5	1.938
HFM	Strauch-Baumhecke	317	2,5	792,5
HOA	Alte Streuobstwiese - teilweise genutzt als Gänsewiese	3.422	3	10.266

Biotoptyp	Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	1.653	2	3.306
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	3.184	0,1	318,4
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Garten	1.454	0,5	727
ONS	Pferdestall	35	0	0
OVS	Straße	3.223	0	0
GR	Scher- und Trittrasen - Wegeseitenraum, z.T. mit Versickerungsmulde	517	1	517
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert		**15822**		**18.932,9**

Des Weiteren wurden 9 markante Einzelgehölze (BHD 20-< 50 cm) auf der Hoffläche im südlichen Plangebiet erfasst. Zudem wurden weitere 4 Einzelbäume entlang der Bundesstraße B70 aufgenommen, die im Bereich der Grünfläche liegen. Da diese Bäume allerdings im Zuge der Abriss- und Baumfällarbeiten auf der ehemaligen Hoffläche mit entnommen wurden, werden diese 4 Bäume auch bei der Bilanzierung berücksichtigt. Die Biotoptypen und diese Einzelbäume sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Darstellung der Biotoptypen im Bereich Nord und Süd

Diese 13 Einzelbäume werden flächig bei dem Ist-Bestand dazugerechnet. Pro Einzelbaum werden 25 m² angesetzt. Der Wertfaktor beträgt 2. Entsprechend sind dem Bestandswert der Tabelle noch **650 WE dazuzurechnen**. Ein Ausgleich der Einzelbäume durch die Anpflanzung von Hochstämmen kann im Geltungsbereich nicht realisiert werden. Es müssten dafür 26 Hochstämme gepflanzt werden. Entsprechende Flächen für die Anpflanzung stehen nicht zur Verfügung. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe kann im Gewerbe bzw. im Sonstigen Sondergebiet oder innerhalb der Verkehrsflächen nicht vorgehalten werden.

Der Gesamt-Bestandswert der südlichen Fläche beträgt 19.582,9 WE.

Tabelle 7: Darstellung des Soll-Bestands im südlichen Geltungsbereich

Beschreibung	Fläche in m²	Wertfaktor/ m²	Flächenwert (WE)
Regenrückhaltebecken (RRB)	1.378	1	1.378
Grünfläche (inkl. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzung entlang B70)	1.198	2	2.396
SO	5.635		0
SO 85%	4.789,75	0	0
SO 15%	845,25	1	845,25
GE	2.590		0
GE 85%	2.201,50	0	0
GE 15%	388,50	1	388,50
Straße	4.831	0	0
Fuß- und Radweg	127	0	0
Versorgungseinrichtungen	63	0	0
Gesamtfläche bzw. Gesamtwert	**15.822**		**5.007,75**

Die Darstellung des Soll-Bestands im südlichen Bereich zeigt einen Planungswert von 5.007,75 WE auf.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der angrenzenden Straße Bundesstraße B70 sind Laubgehölze zu pflanzen. Nachfolgende Arten sind zu verwenden:

Pflanzliste:

- Eberesche Sorbus aucuparia
- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Hasel Corylus avellana
- Hunds- Rose Rosa canina (niedrige Wuchshöhe)
- Gew. Felsenbirne Amelanchier ovalis (niedrige Wuchshöhe)
- Ohrweide Salix aurita (niedrige Wuchshöhe)
- Rotbuche Fagus sylvatica
- Sandbirke Betula pendula
- Schlehe Prunus spinosa (niedrige Wuchshöhe)
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Schneeball Viburnum opolus (niedrige Wuchshöhe)
- Stieleiche Quercus robur
- Weißdorn Crataegus monogyna (niedrige Wuchshöhe)

Pflanzmaterial:
2x verschulte Sämlinge, für Stieleiche und Rotbuche 80-120 cm (3j.vS 2/3 (60) 80-120)

Pflanzdurchführung:

- Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
- Pflanzverband 1,0 x 1,0m, reihenversetzt.

Die Straucharten sind tendenziell am Rand und die Baumart im Zentrum des Pflanzstreifens zu setzen. Um eine strukturierte Hecke zu erhalten und um Sichtbeziehungen herstellen zu können darf die Bepflanzung an geeigneten Stellen nur aus Straucharten mit niedriger Wuchshöhe (n) bestehen).

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Lingen erweitert bzw. verändert werden.

Um entlang der Straße eine strukturierte Hecke zu erhalten und um Sichtbeziehungen von der Straße in das Gewerbegebiet hinein und auf den Lebensmittelmarkt herstellen zu können, darf die Bepflanzung an geeigneten Stellen nur aus Straucharten niedriger Wuchshöhe bestehen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Abstand von 20 m Hochstammbäume, Dominanz heimische Arten, in ausreichend große Vegetationsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang erfolgt ein Ersatz durch dieselbe Art.

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 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 1 und Anlage 11).

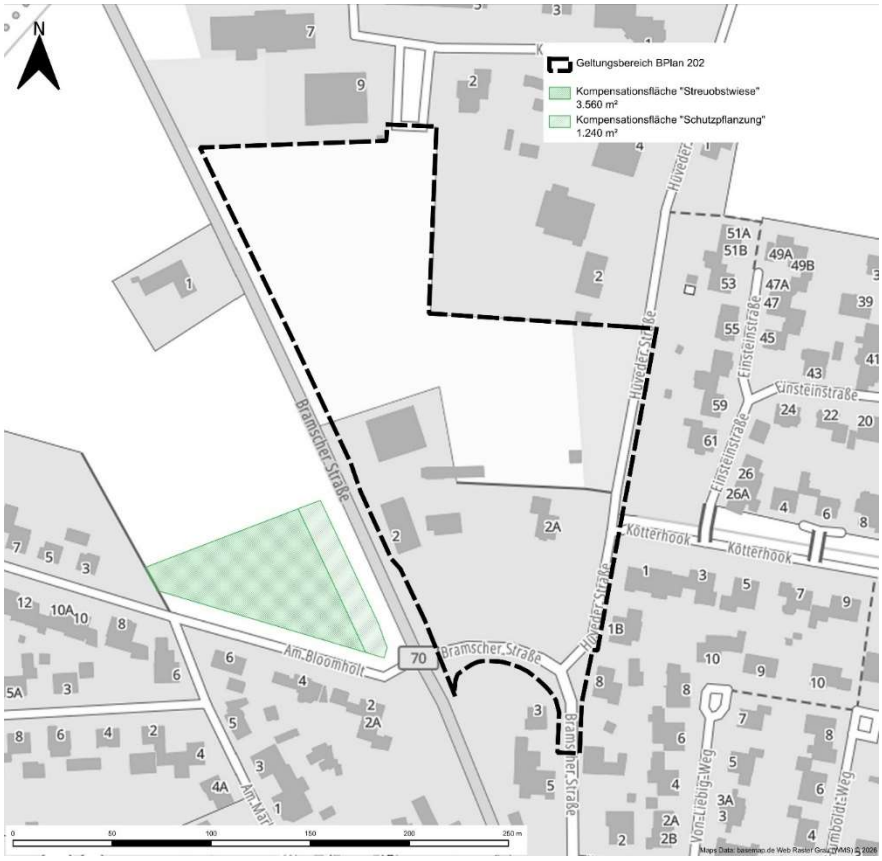


Abbildung 10: Lage und Umsetzung des Ersatzlebensraumes "Steinkauz"

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 8: 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 9: 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 10: Ermittlung des weiteren Kompensationsbedarfs

Beschreibung	Flächenwert (WE)
Bestandswert	19.582,90
- Planungswert	5.007,75
- Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz“	4.800,00
Differenz	**9.775,15**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt einen Bestandswert im südlichen Bereich von 19.582,9 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 5.007,75 Werteinheiten (WE). Es verbleibt unter Berücksichtigung der Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz“ (4.800 WE) ein Kompensationsdefizit von 9.775,15 Werteinheiten (WE).

Dieses Kompensationsdefizit von 9.775,15 WE wird auf Ersatzfläche E 460 I (Kontingent Stadt) in Wachendorf kompensiert. (Anlagen 8 – 10). Damit wird das nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen. Für den nördlichen Bereich muss keine erneute Bilanzierung durchgeführt werden, da hier bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

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 11: betroffene Vogelarten und Ausgleichsbedarf (Höhlen- und Nischenbrüter)

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.

Die in der saP definierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelten uneingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

15.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 festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot und der Kompensationsmaßnahme „Steinkauz“ in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Tabelle 12: 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
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

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
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.

15.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 13: 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.

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
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 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 12.012,25 m² zusätzlich 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 südlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Für die Planungsebene des Bebauungsplanes wurde die erforderliche Lage, Größe und Tiefe des Regenrückhaltebeckens im Rahmen eines erstellten wassertechnischen Konzeptes ermittelt (Wassertechnisches Konzept, Projekt-Nr. 1332, GLADEN Ingenieure, Spelle). Die genaue Berechnung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung.

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

15.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. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen gewerblichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein, die durch die festgesetzten Grünflächen mit sowie das Einbringen von Hochstämmen in den Straßenraum anteilig direkt im Plangebiet kompensiert werden kann.

Tabelle 14: 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.

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. 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.
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.

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau-, Anlage und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
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.

Während der Bauphase können temporäre Beeinträchtigungen 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 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grün- und Wasserflächen sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

15.b.5 Landschaft

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

Tabelle 15: 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 aufgrund der dauerhaften Veränderung des Vorhabenraumes mit mittel zu bewerten. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich, wird jedoch durch die genannten grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen gemindert.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

15.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.

Der als Intensivgrünland bewirtschaftete Boden bewirkt, dass die Vegetationsbedeckung artenarm ist. Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna. Der nährstoffreiche, gedüngte Boden begünstigt nitrophile Arten. 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 Heckenstruktur außerhalb des Geltungsbereiches direkt nordöstlich angrenzend ist im Rahmen der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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.

Tabelle 16: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	+	o
Fläche	-		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	o	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	- -	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	- -	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	-	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

- - stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

15.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.

15.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. Da im Rahmen dieser Bauleitplanung im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie eines Sonstigen Sondergebiets (SO; Lebensmittelversorgung) entwickelt wird, dient dieses vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. 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.

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

Mit entsprechender Festsetzung der Emissionskontingente im B-Plan werden die zulässigen Werte eingehalten.

Lichtemissionen können insbesondere für Fledermäuse und Insekten relevant sein. Im Maßnahmenkonzept ist daher ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept vorgesehen. 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.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben, der Festsetzung von Emissionskontingente und der weiteren vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen herausgestellt werden.

15.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.

15.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.

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

15.c.1 Tiere

Für die Bauleitplanungen (FNP-Änderung Nr. 79 und BPlan Nr. 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 17: 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.

15.c2 Pflanzen, Biotoptypen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt einen Bestandswert im südlichen Bereich von 19.582,9 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 5.007,75 Werteinheiten (WE). Es verbleibt unter Berücksichtigung der Aufwertung der Kompensationsfläche „Steinkauz“ (4.800 WE) ein Kompensationsdefizit von 9.775,15 Werteinheiten (WE).

Dieses Kompensationsdefizit von 9.775,15 WE wird auf Ersatzfläche E 460 I (Kontingent Stadt) in Wachendorf kompensiert. Damit wird das nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen. Für den nördlichen Bereich muss keine erneute Bilanzierung durchgeführt werden, da hier rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

15.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 % im Gewerbe- und 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. Zusätzlich gilt:

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

15.c.4 Wasser

Grundwasser
Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wird mit einer Versiegelung von 80 % sowohl für das Gewerbegebiet (GE) 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
Ein Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche des Plangebietes ist im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher aus dem Plangebiet heraus über den nördlich entlang der Straße Kötterhook verlaufenden Entwässerungsgraben in das ca. 400 m östlich des Plangebietes in den in südliche Richtung verlaufenden Vorfluter, den Dallgraben (Gewässer II. Ordnung), abzuleiten. Um eine Überlastung des Entwässerungsgrabens im Falle starker Regenereignisse zu vermeiden, ist das im Plangebiet anfallende Regenwasser im Plangebiet selbst vor der Einleitung in den Graben durch eine entsprechende Rückhaltemaßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens (RRB) zurückzuhalten. Dieses Regenrückhaltebecken ist im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Damit bleibt im Geltungsbereich weiterhin eine Wasserfläche mit umliegenden Uferstrukturen bestehen. Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Tiere können diese Strukturen weiterhin als Lebensraum nutzen. Hervorzuheben sind hierbei die Fledermäuse, welche Wasserflächen aufgrund des in der Regel hohen Insektenvorkommens gerne zur Jagd aufsuchen.

15.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. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen anteilig erhalten bleibt.

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.

15.c.6 Landschaft

Durch die verbleibenden Freiflächen (ca. 20 %) können Bauflächen anteilig in das örtliche Landschaftsbild eingebunden werden.

15.c.7 Mensch sowie seine Gesundheit

Mit entsprechender Festsetzung der Emissionskontingente im B-Plan werden die zulässigen Werte eingehalten.

Die festgesetzten 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.

15.c.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Stadt Lingen (Ems) im Ortsteil Bramsche eine Fläche direkt südlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet „Hüveder Straße“ mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. 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.

15.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 Ausweisung eines Gewerbegebietes und 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.

Nach §8 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere Gewerbegebiete, wie sie diese Bauleitplanung festsetzt, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hierzu zählen im Besonderen Betriebe, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Da insbesondere störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches einer solchen Genehmigungspflicht unterliegen, sollten diese i.d.R. nur in einem Industriegebiet angesiedelt 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.

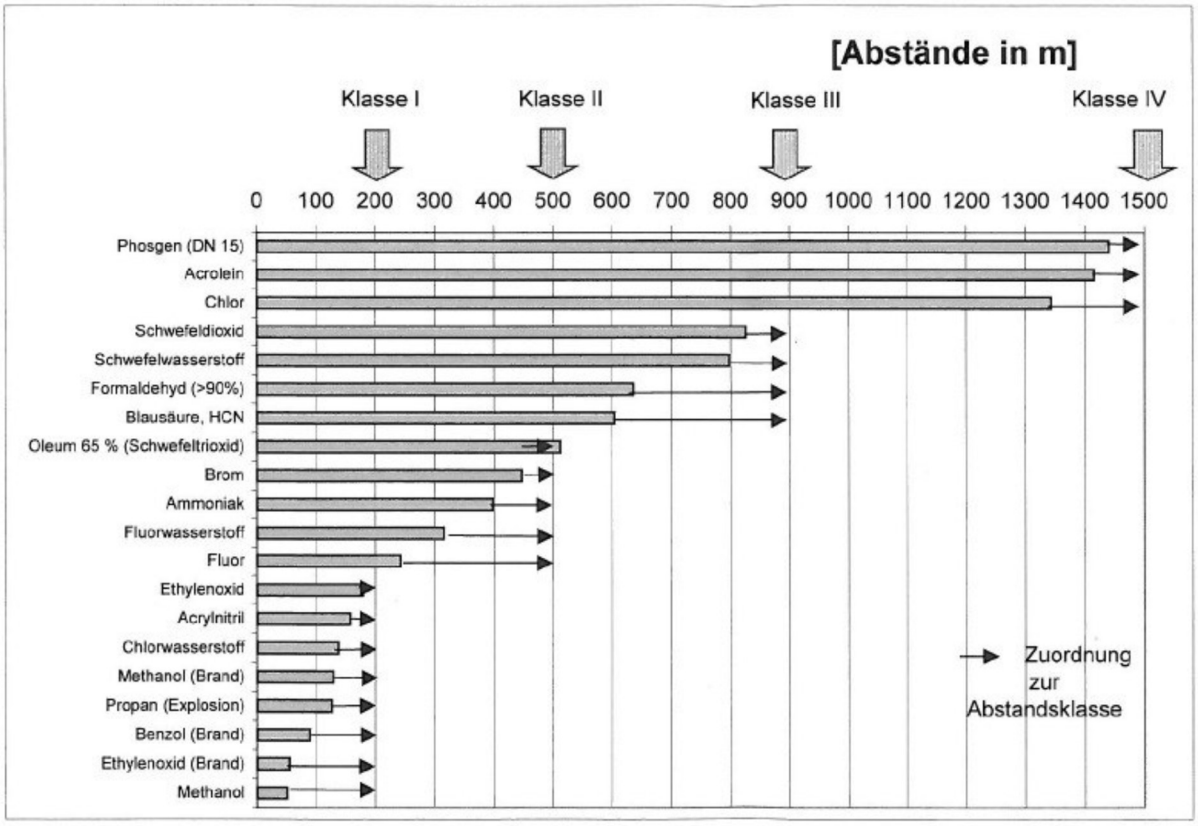


Abbildung 11: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

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.

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

16.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 (Anlage 12) sowie faunistischen Bestandserfassungen (Anlagen 13 – 16) 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 (Anlage 12) 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
Für die Beurteilung der Versickerungseignung wurden Siebanalysen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die gesiebten Sande mit erhöhten Schluffanteilen sind aufgrund der geringen festgestellten Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH 2025). Entsprechend ist im Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Dies ist erforderlich, um eine Überlastung des Entwässerungsgrabens zu vermeiden. Der Graben verläuft ausgehend vom Plangebiet nach Osten und anschließend entlang der Straße Kötterhook. Im Falle von Starkregenereignissen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über diesen Graben dem etwa 400 m östlich gelegenen Dallgraben (Gewässer II. Ordnung) zugeleitet werden. Das zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers notwendige Regenrückhaltebecken wird im südlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Schallschutz (Verkehrslärm und Gewerbelärm)
Die Aussagen zum Schallschutz wurden auf der Basis des „Schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202" Gewerbegebiet Kötterhook“ in der Stadt Lingen (Ems), Ortsteil Bramsche des Ingenieurbüros Richters & Hüls (2026) erarbeitet.

Geruchsimmissionen
Das Geruchsgutachten -Immissionsprognose- im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 202 „Gewerbegebiet Kötterhook“ (Richters & Hüls 2026) kommt zum Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,15 (15 %) im gesamten Plangebiet einschließlich der Sondergebietsfläche eingehalten werden.

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.

16.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 der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden.

Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Die Gebäude- und Gehölzstrukturen auf der ehemaligen Hofstelle wurden bereits unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgerissen bzw. gefällt.

Nach vollständiger Bebauung und Ausnutzung des Plangebietes werden hinsichtlich des Lärmschutzes bei Bedarf Kontrollmessungen zur Überprüfung der im Lärmgutachten prognostizierten Lärmwerte durchgeführt.

16.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lingen (Ems) plant im Ortsteil Bramsche die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes sowie eines Sonstigen Sondergebietes für die Nahversorgung. Ziel ist es,

- zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe bereitzustellen,
- Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen,
- die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln vor Ort zu stärken,
- und die bestehende Gewerbeentwicklung sinnvoll zu ergänzen.

Das Plangebiet umfasst rund 3,26 ha und liegt nordwestlich der Ortslage Bramsche an der Bundesstraße B70. Bisher wurde der Bereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt und beinhaltete eine ehemalige Hofstelle, Intensivgrünland, Gehölzstrukturen und eine Streuobstwiese.

Besonders hervorzuheben sind die ehemalige Streuobstwiese, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie deren Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Bei den Untersuchungen wurden unter anderem 27 Vogelarten, mehrere Fledermausarten, ein Revier des streng geschützten Steinkauzes sowie eine Kolonie der Rauchschwalbe festgestellt. Die Streuobstwiese hatte insbesondere für den Steinkauz eine hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum.
Durch die geplante Bebauung gehen Grünland-, Gehölz- und Streuobstwiesenflächen verloren. Dadurch werden Lebensräume für verschiedene Tierarten beeinträchtigt. Besonders betroffen ist das bisherige Steinkauzrevier.

Die größten Eingriffe ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Dadurch gehen natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren und landwirtschaftliche Nutzflächen werden in Gewerbe- Sonstige Sondergebiets- und Verkehrsflächen umgewandelt.
Durch die Versiegelung nimmt die natürliche Versickerung ab. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über ein geplantes Regenrückhaltebecken kontrolliert zurückgehalten und abgeleitet. Negative Auswirkungen auf Schutzgut Wasser und Wasserrahmenrichtlinie werden nicht erwartet.

Die Bebauung führt zu einer stärkeren Erwärmung versiegelter Flächen und zum Verlust klimawirksamer Gehölze. Die Auswirkungen beschränken sich jedoch überwiegend auf das lokale Kleinklima.
.

Durch Lärm- und Geruchsgutachten wurde geprüft, ob die Planung zu unzumutbaren Belastungen führt. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten können die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Erhebliche Belastungen für die Anwohner werden nicht erwartet.

Zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffe sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer neuen Streuobstwiese als Ersatzlebensraum für den Steinkauz mit Pflanzung von 20 Obstbäumen und Anbringung von Steinkauzröhren und eines 12 m breiten Gehölzstreifens entlang der B70 (Schutzpuffer gegenüber Verkehrseinflüssen),
- Anbringung von insgesamt 21 Nisthilfen für betroffene Vogelarten,
- Bauzeitenbeschränkungen,
- ökologische Baubegleitung während der Umsetzung,
- fledermausfreundliche Beleuchtung.

Zudem werden innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen festgesetzt, in denen heimische Laubgehölze zu pflanzen sind.

Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 9.775,15 Werteinheiten (WE). Dieses Defizit wird vollständig über eine städtische Kompensationsfläche in Wachendorf (**Ersatzfläche E 460 I Kontingent Stadt**) ausgeglichen.

Fazit
Die Planung führt insbesondere durch Flächenversiegelung und den Verlust von Lebensräumen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Nach Umsetzung aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch vollständig kompensiert. Der Umweltbericht kommt daher zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

16.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. GVBI. 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

17. 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 beschlossent.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

Die Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 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.

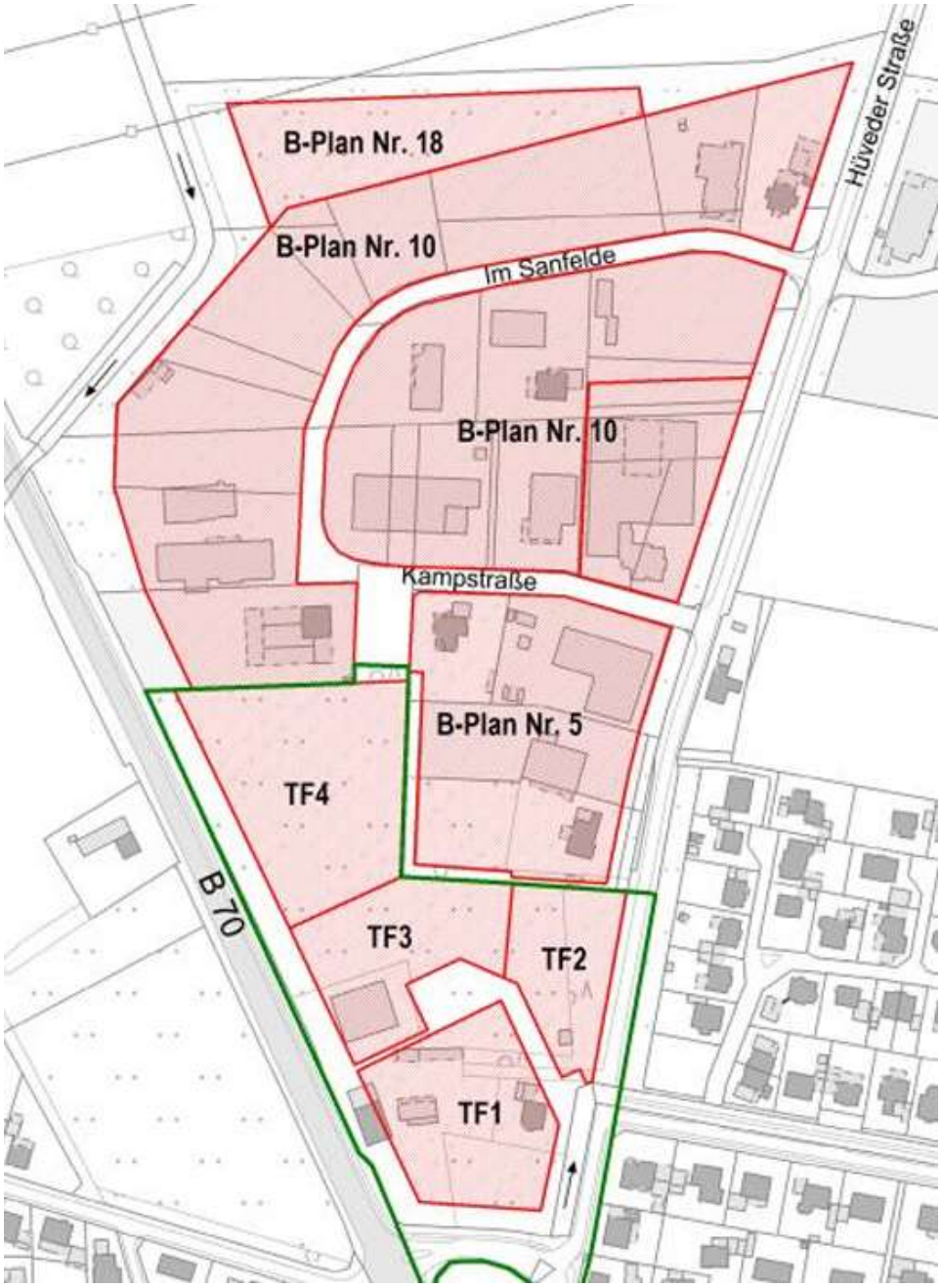
Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

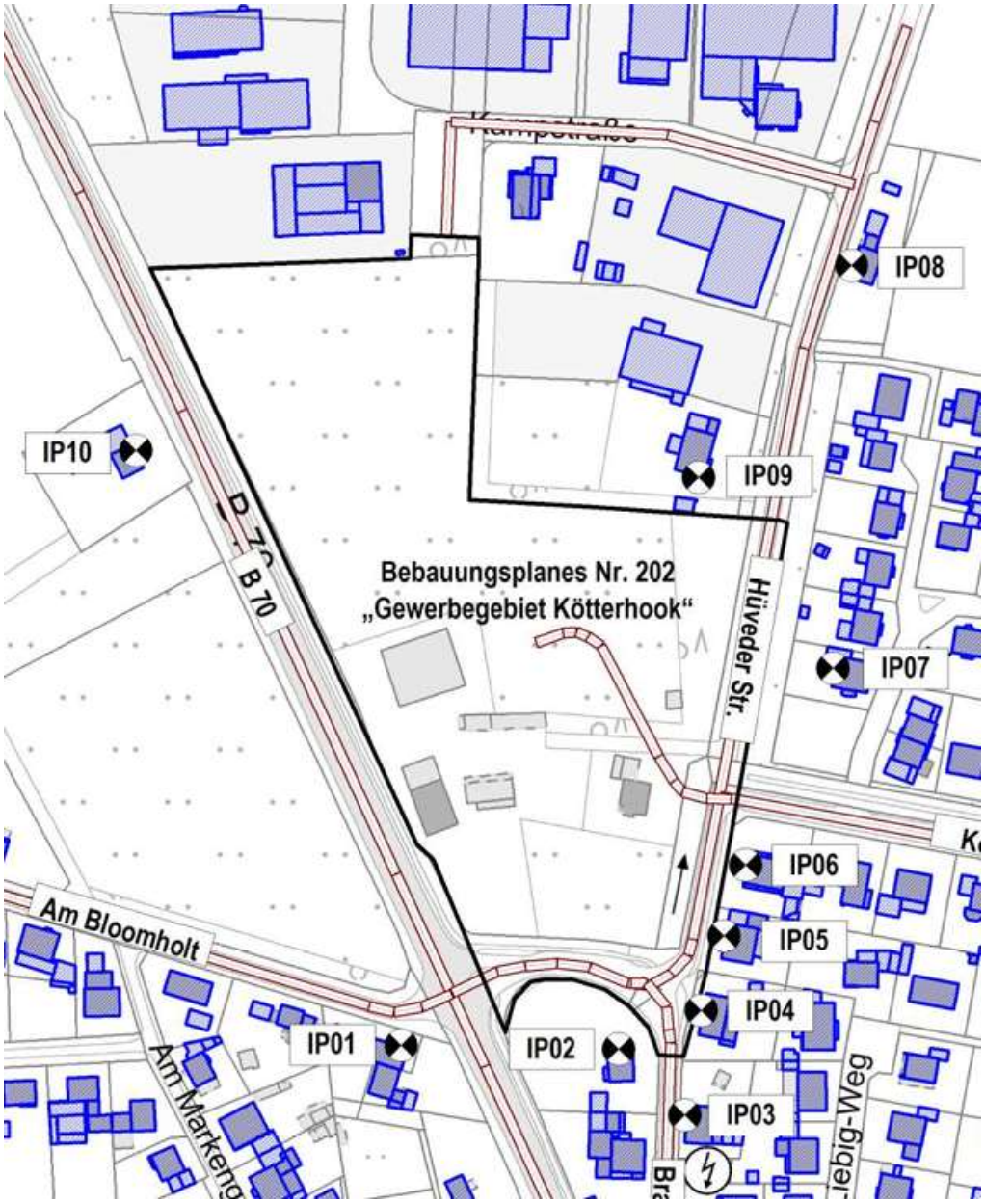
Anlage 1: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01 Gewerbelärmimmissionen –
Gewerbliche Vorbelastung und Kontingentierung Teilflächen im Plangebiet



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

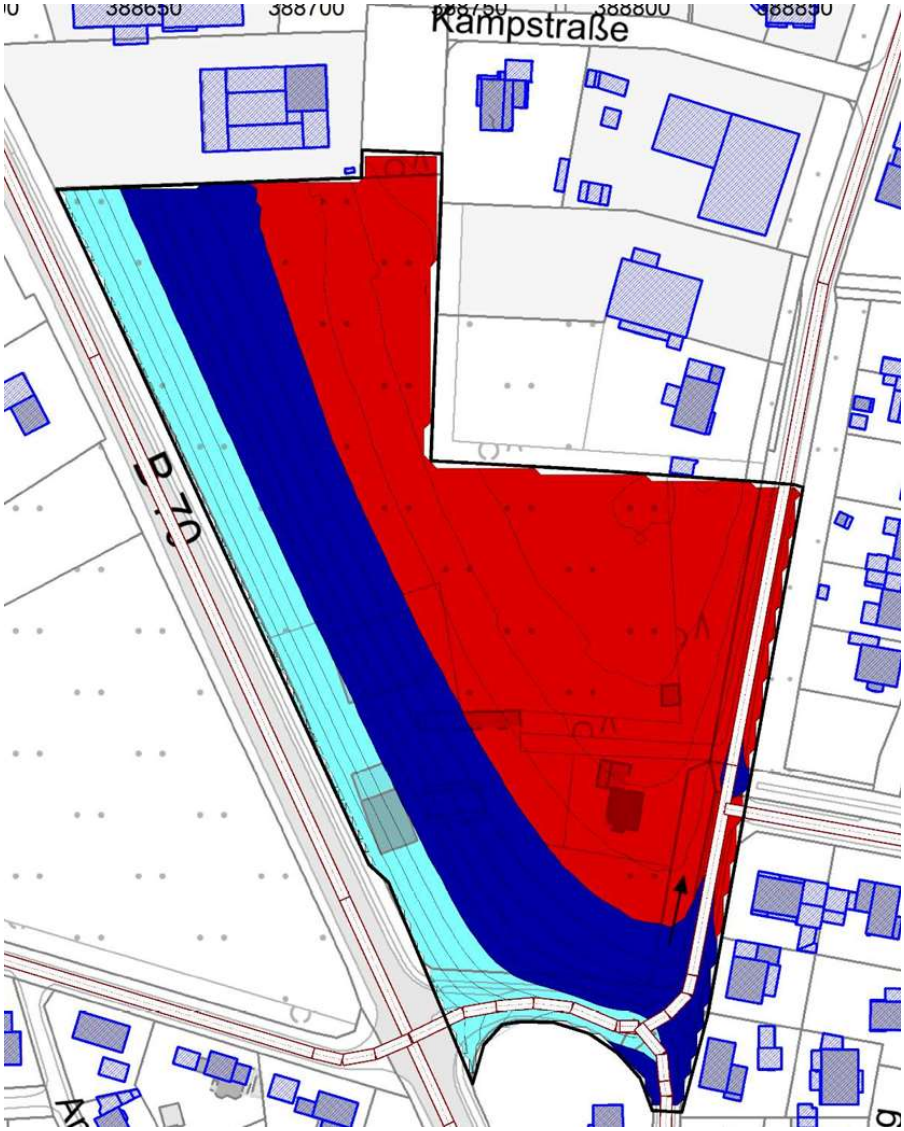


Objektlegende:
- Straße
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

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

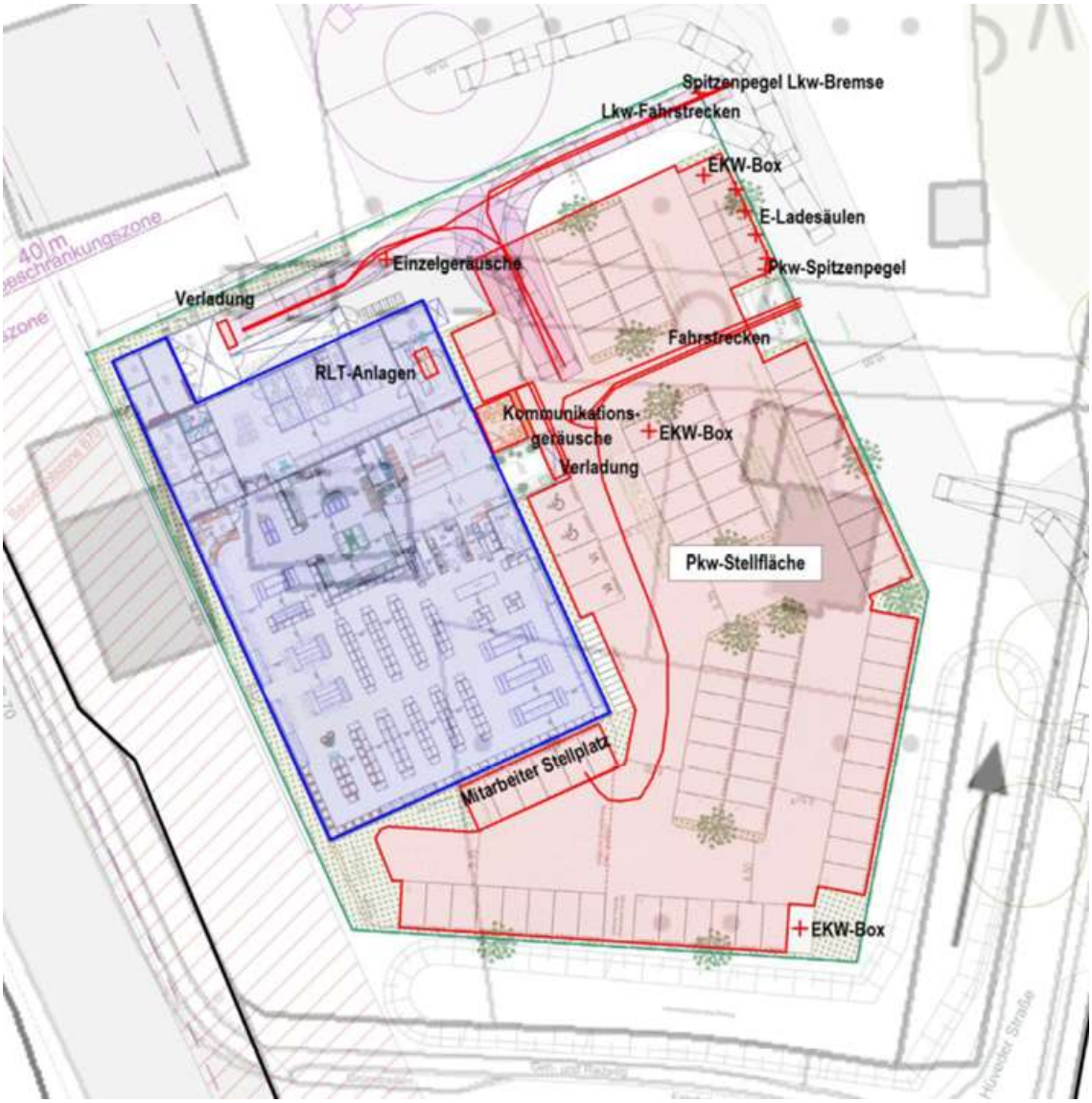


Objektlegende:
- Straße
- Haus
- Schirm
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

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))

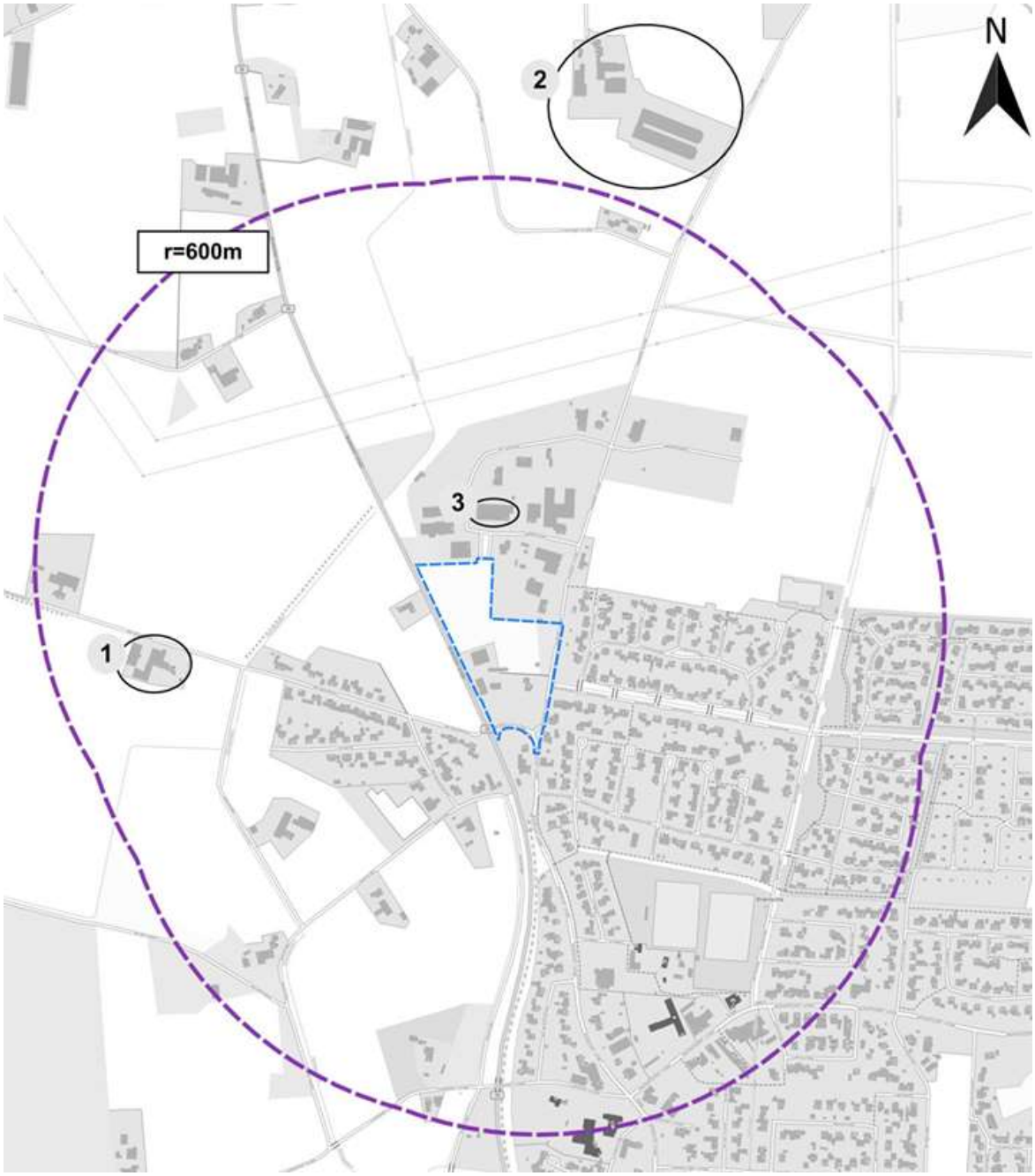
Anlage 5: Auszug schalltechnisches Gutachten Nr. L-6731-01
Lärmemissionen Lebensmittelmarkt -
Relevante Schallquellen



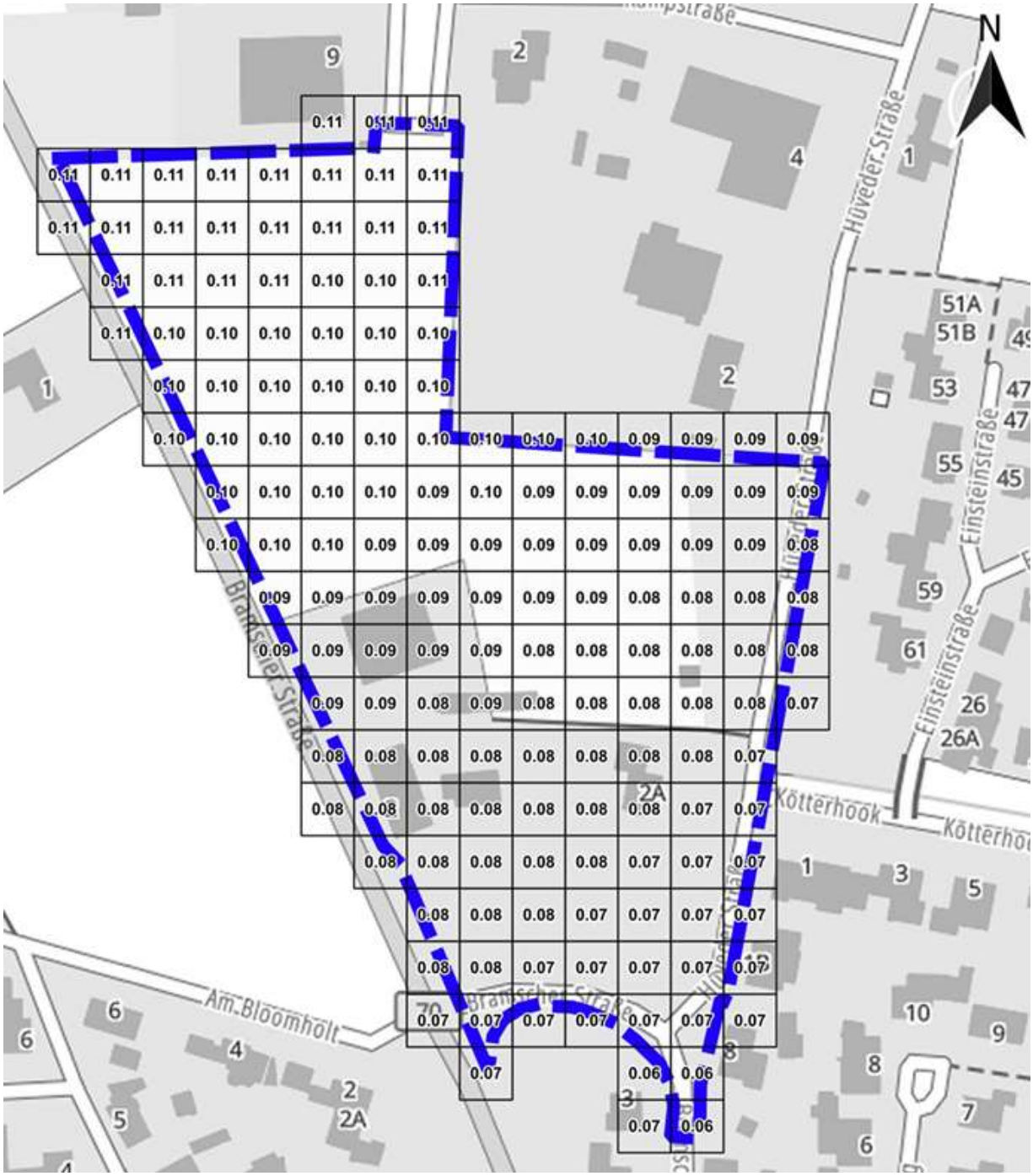
Objektlegende:

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

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

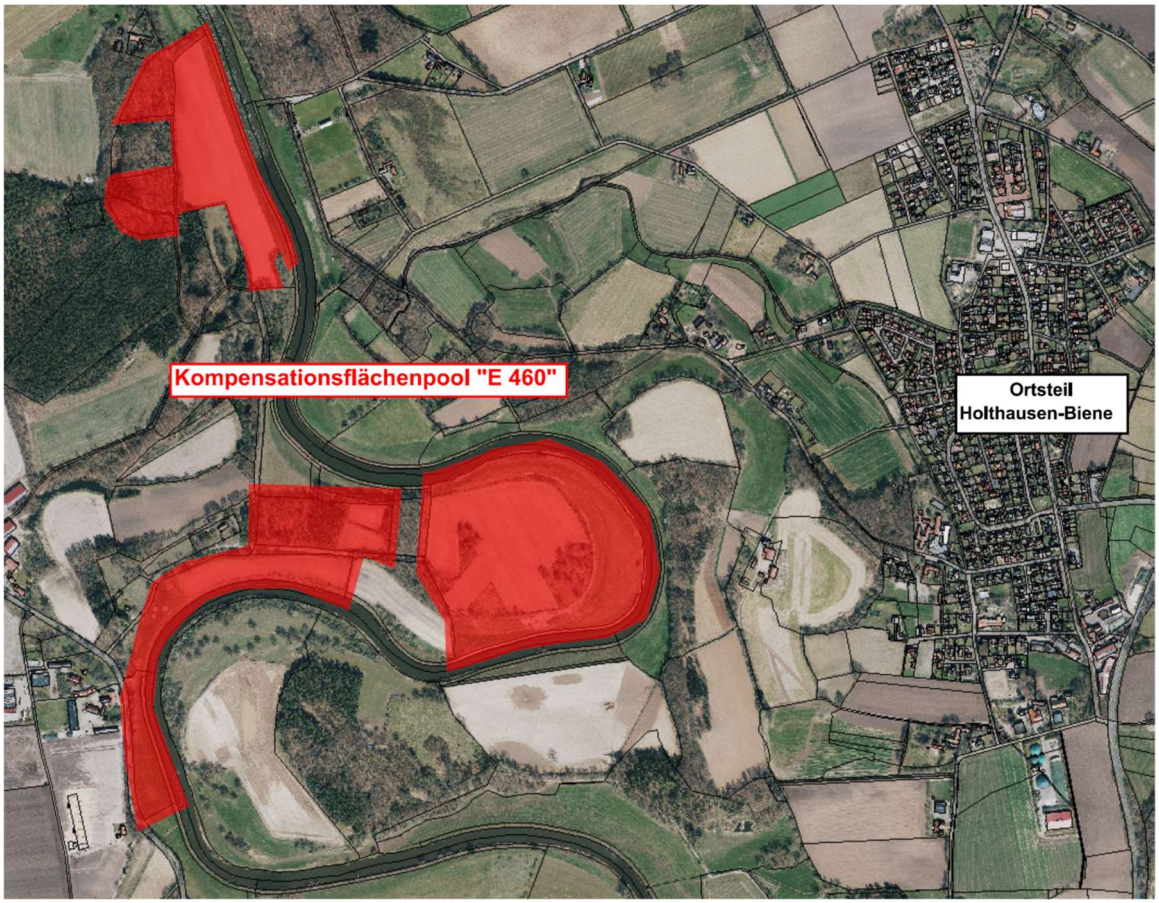


Anlage 7: Auszug Geruchstechnischer Bericht Nr. G-6732-01
Geruchsimmissionen –
Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen -
Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden



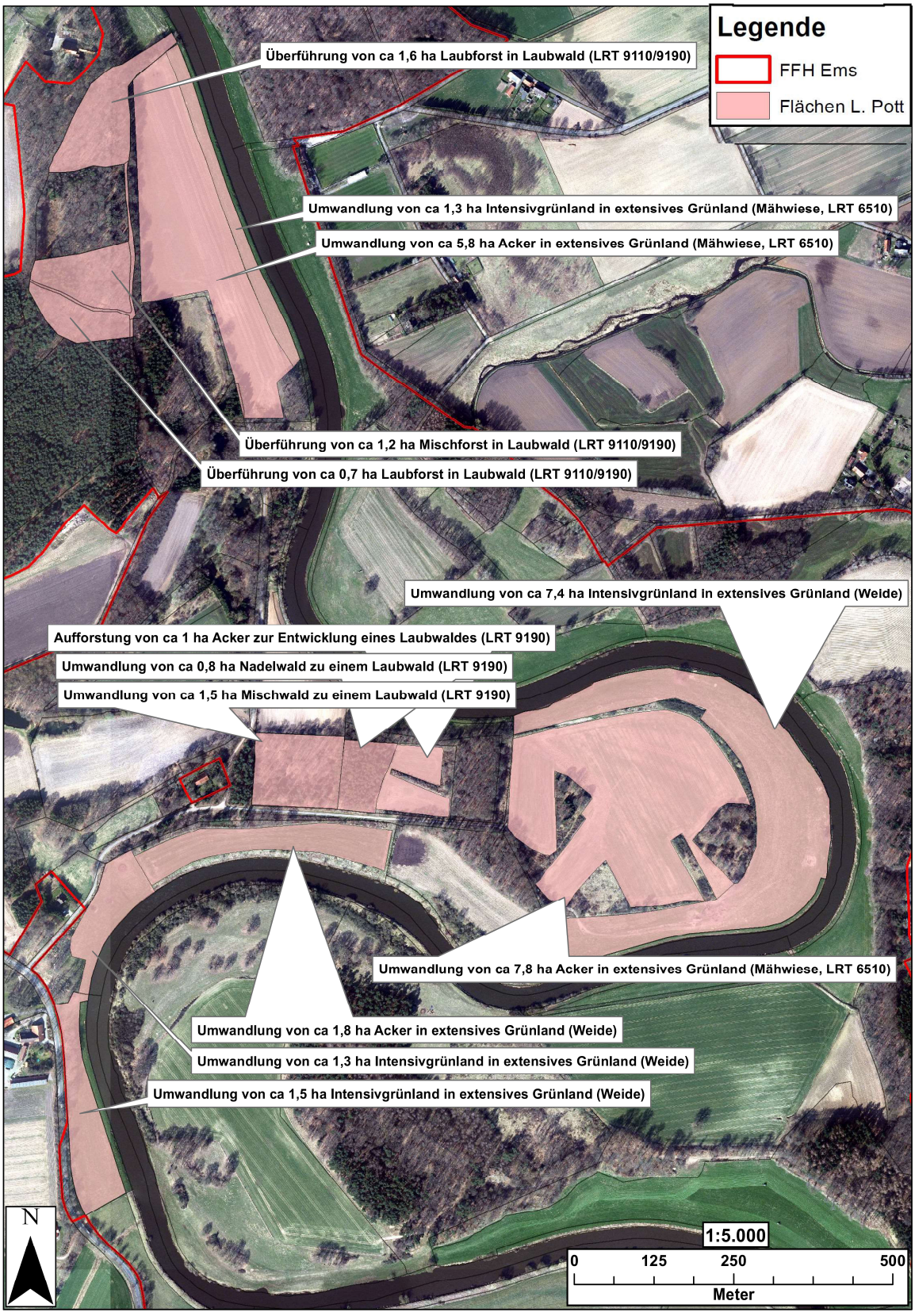
Anlage 8: Externe Ersatzfläche E 460

Übersichtsplan



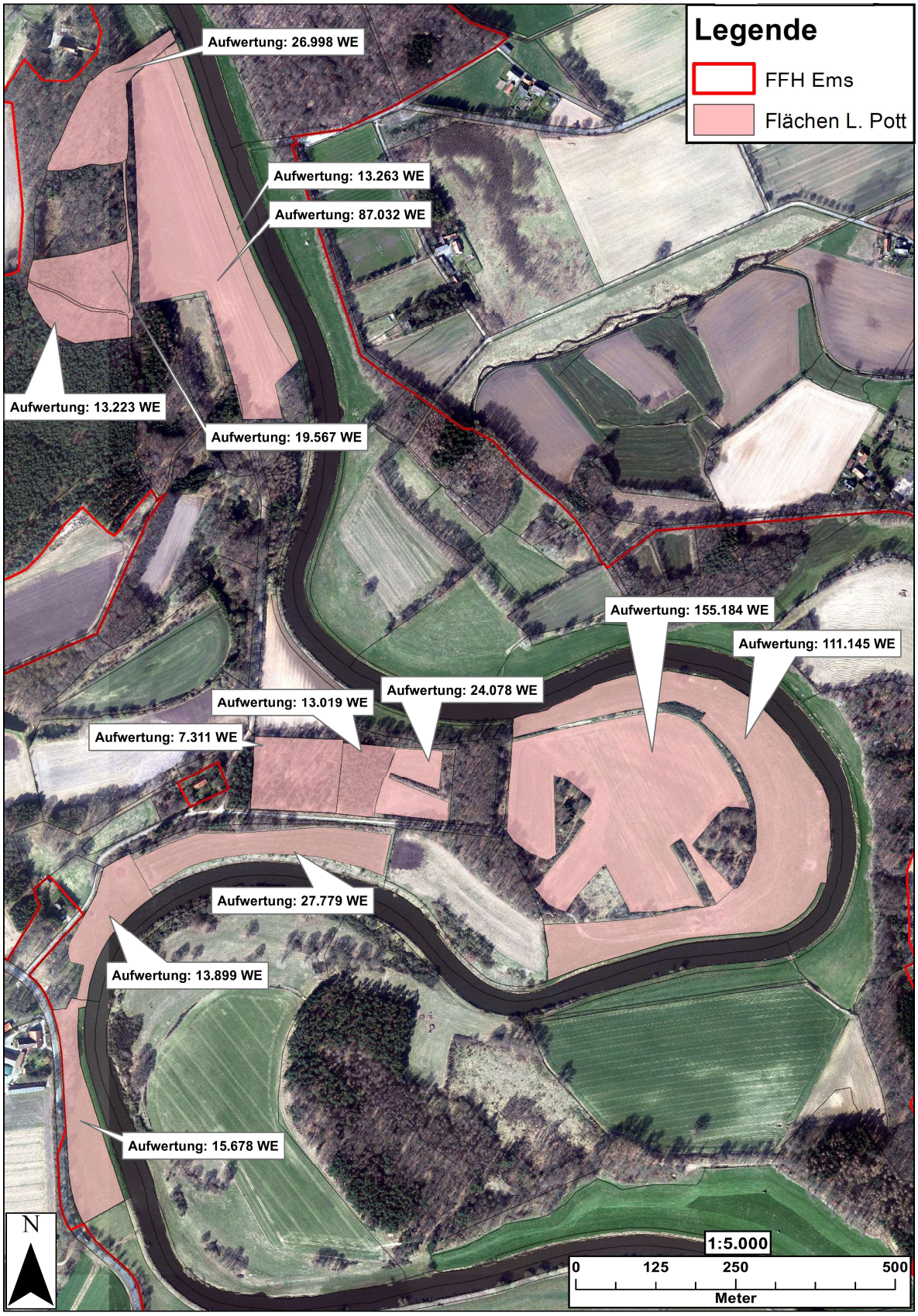
Anlage 9: Externe Ersatzfläche E 460

Aufwertungsmaßnahmen

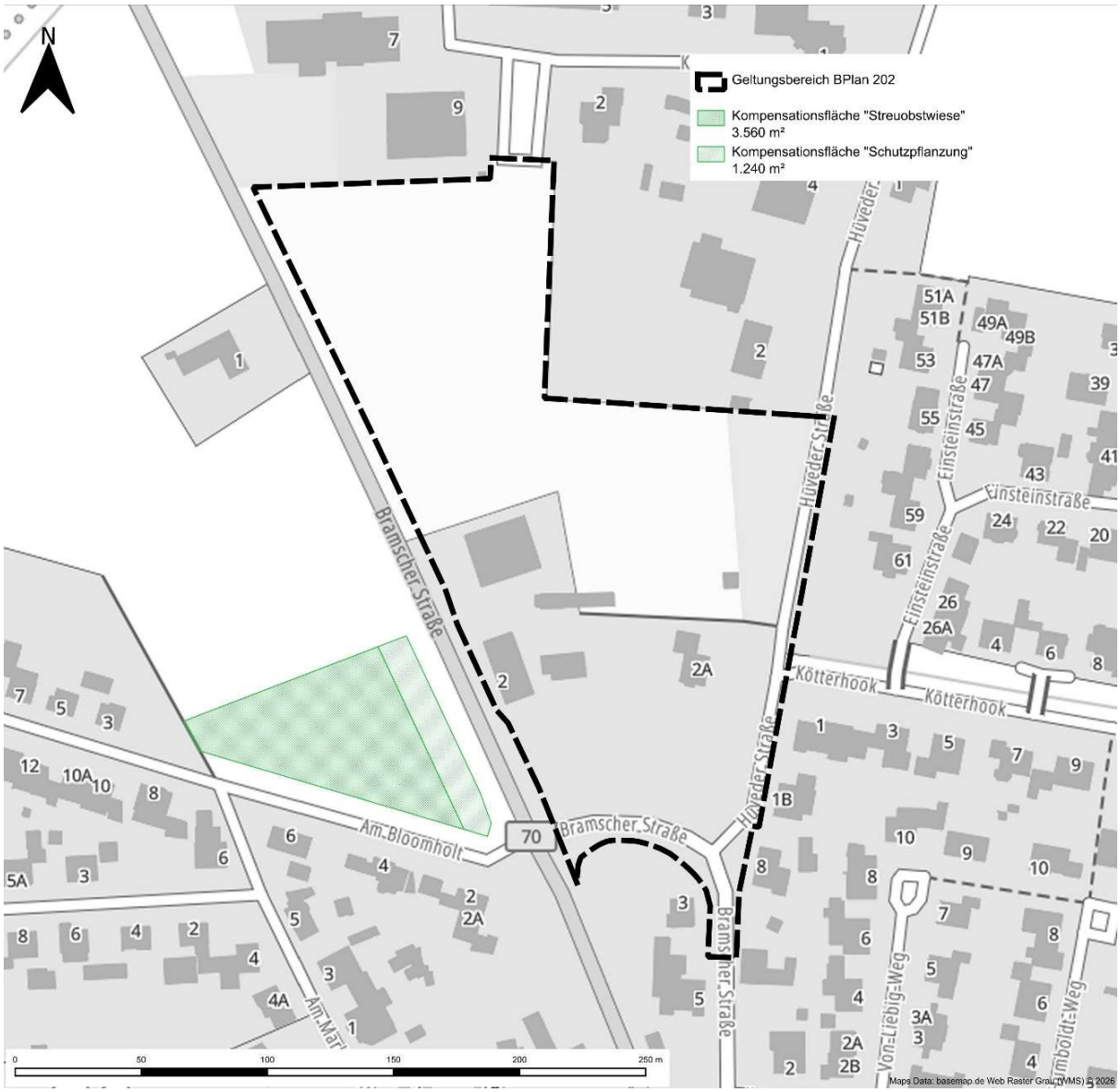


Anlage 10 : Externe Ersatzfläche E 460

anrechenbare Werteinheiten (WE) nach Flächenaufwertung



Anlage 11 : Ersatzlebensraum „Steinkauz“



Anlage 12: Umweltbericht
Biotoptypenkartierung



Anlage 13: Umweltbericht

Brutvogelkartierung 2024 - Plan



Anlage 14: Umweltbericht
Brutvogelkartierung 2024 - Legende

Erfassungsergebnisse
- Brutvögel 2024-

(Erfassungszeitraum: 19.03. - 20.06.2024)

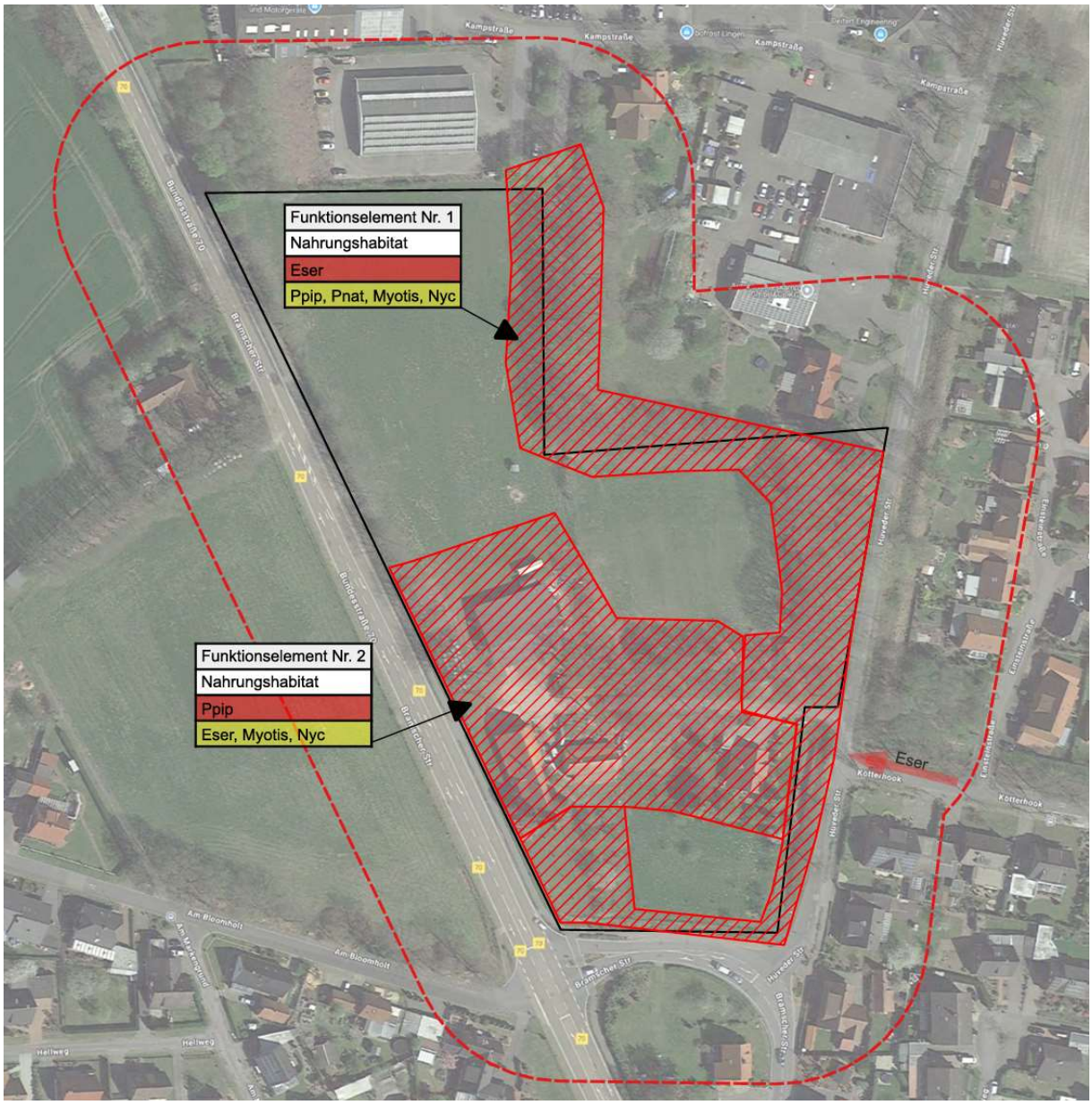
Dargestellt werden die Reviermittelpunkte, Brutplätze und Brutzeitfeststellungene aller erfassten Brutvogelarten.

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