# Stadt Lingen (Ems)



Bebauungsplan Nr. 37, Ortsteil Laxten mit örtlichen Bauvorschriften

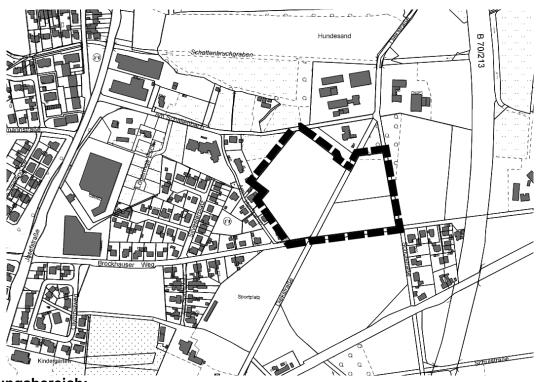
Baugebiet: "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach"

# **BEGRÜNDUNG**

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2017, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3,2 ha

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

lı	nhalt		
1	All	gemeines	4
	1.1	Planungsanlass	4
	1.2	Anzuwendendes Planverfahren	4
	1.3	Geltungsbereich	4
	1.4	Eigentumsstrukturen	5
	1.5	Derzeitige und angrenzende Nutzung	5
2	Üb	ergeordnete Planung	7
	2.1	Landesraumordnungsprogramm 2017	7
	2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2010	8
	2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	9
3	Be	stehende Rechtsverhältnisse	9
	3.1	Rechtliche Grundlagen	9
	3.2	Bestehendes Planungsrecht	10
4	Pla	nung	10
	4.1	Planungsziele	10
	4.2	Städtebauliches Konzept	10
	4.3	Bauliche Nutzung	11
	4.4	Erschließung	14
	4.5	Natur, Landschaft und Boden	15
	4.6	Ver- und Entsorgung	15
	4.7	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	17
	4.8	Planunterlage	17
	4.9	Städtebauliche Kenngrößen	17
5	Au	swirkungen der Planung	18
	5.1	Belange von Natur, Landschaft und Boden	18
	5.2	Belange des Verkehrs	19
	5.3	Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung	19
	5.4	Belange der Wasserwirtschaft	20
	5.5	Belange des Immissionsschutzes	20
	5.6	Altlasten / Kampfmittel / Denkmale	23
	5.7	Kosten	23
6	Hir	nweise	23
7	Ve	rfahren	25
	7.1	Aufstellungsbeschluss	25
	7.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	25
	7.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	26
8	Ve	rfahrensvermerke	26

## **Abbildungen**

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Stadt Lingen (Ems) 2019)	. 5
Abbildung 2: Bestandsplan (eigene Bearbeitung; Luftbild: Stadt Lingen (Ems))	. 6
Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2008 als Mittelzentrum mit oberzentra	ler
Teilfunktion	. 7
Abbildung 4: Der Ortsteil Laxten im RROP	. 8
Abbildung 5: Der Ortsteil Laxten im FNP der Stadt Lingen (Ems)	. 9
Abbildung 6: Planzeichnung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne o.M	10

#### **ANLAGEN**

- Lärmimmissionen Verkehrslärm, Zech Bericht Nr. LL15232.1/01 (Kartierung)
- Lärmimmissionen Sportlärm, Zech Bericht Nr. LL15232.1/01 (Kartierung)
- Geruchsuntersuchung von Zech mit Bericht Nr. LG1102.2 (Kartierung Übersicht)

Z:\612 BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser öffentliche

#### **Allgemeines** 1

#### 1.1 **Planungsanlass**

Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich am "Brockhauser Weg" in Laxten soll aufgrund einer entsprechenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung maßvoll erweitert und abgerundet werden. Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt daher, hier ein Wohngebiet in Stadtrandlage zu entwickeln.

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept von 2016 stehen der Stadt Lingen (Ems) Zahlen und Daten zur Verfügung, um Aussagen zum Bestand und Bedarf im Prognosezeitraum bis 2030 geben zu können. Vor dem Hintergrund der positiven Zuwanderungsdynamik in den letzten Jahren kann für die Stadt Lingen (Ems) von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahlen ausgegangen werden. Als infrastrukturell leistungsfähigstes Zentrum im Landkreis Emsland und als Industrie- und Hochschulstandort profitiert die Stadt von einem landesweiten Trend: "Vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Infrastrukturen machen [größere] Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen und Familien" (NBank 2015: 7). Für Niedersachsen wird jedoch gesamtheitlich prognostiziert, dass die Zuwanderungsbilanzen auf lange Sicht nicht ausreichen, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass spätestens im Prognosezeitraum 2030 - im Zuge der zunehmenden Alterung der Bevölkerung auch in Lingen (Ems) mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Dennoch wird auf Grund weiterer Diversifizierung von Lebensstilen der Bedarf an Wohnraum nicht nachlassen.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind geprägt von Haushaltsverkleinerungen auf Grund von Alterung und Vervielfältigung der Lebensstile, bei steigender Wohnfläche pro Person. Rund die Hälfte der Menschen in Niedersachsen lebt in 1- bis 2-Personenhaushalten. Daher steigt die Nachfrage nach Wohnraum unabhängig davon, ob eine Kommune wächst oder schrumpft.

Da im Ortsteil Laxten kaum noch Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht vermeidbar.

#### 1.2 Anzuwendendes Planverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den bebauten Siedlungsbereich in Laxten zu erweitern. Damit dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und kann gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach" wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 gm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

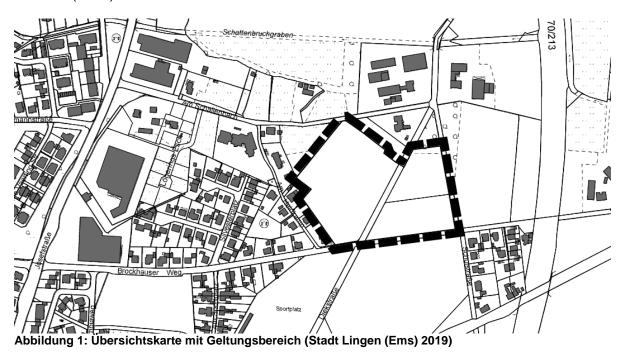
Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein umweltplanerischer Fachbeitrag (UFB) zu erstellen und artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

#### 1.3 Geltungsbereich

Z:\612

Der rund 3,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Osten von Lingen (Ems), ist Teil der Gemarkung Lingen und umfasst aus der Flur 4 die Flurstücke 109/16, 104/2, 185/105 und 196/130 (teilw.).



#### Eigentumsstrukturen

Der ca. 3,2 ha große Geltungsbereich gliedert sich in die folgenden Eigentumsstrukturen: die innerhalb des Plangebietes für eine Neubebauung vorgesehene Fläche (ca. 2,4 ha), die Verkehrsflächen mit Fuß- und Radwegen (ca. 0,5 ha) sowie die geplanten Grünflächen (ca. 0,2 ha) befinden sich im Großteil bereits im Eigentum der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Lingen (Ems) mbH. Die Straße Diekstraße (ca. 0,13 ha) befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

## Derzeitige und angrenzende Nutzung

Der Geltungsbereich stellt sich als landwirtschaftliche Fläche mit Wallheckenstrukturen dar. Westlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie eine Waldfläche im Kreuzungsbereich der Diekstraße zur Straße Am Schallenbach. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Fläche.

Z:\612 BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Schallenbach\104 Brockhauser Weg



Abbildung 2: Bestandsplan (eigene Bearbeitung; Luftbild: Stadt Lingen (Ems))

## 2 Übergeordnete Planung

## 2.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2017) soll die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes gesteuert werden. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich zu entwickeln.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die grundzentralen Versorgungaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Wie die ebenfalls struktur- und leistungsstarken Mittelzentren Emden, Hameln und Nordhorn soll Lingen (Ems) aus "überregionalen strukturpolitischen Erwägungen oberzentrale Teilfunktionen übernehmen und dazu beitragen, dass die Versorgung mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen in den peripheren ländlichen Regionen verbessert wird". Für Lingen (Ems) werden der Arbeitsmarkt, die Versorgung mit Angeboten des Einzelhandels sowie der Bildungsbereich als oberzentrale Teilfunktionen definiert, die zur sichern und zu entwickeln sind.

Mit Ausweisung weiterer Wohnbauflächen stärkt und sichert die Stadt Lingen (Ems) die zugewiesenen (Teil-)Funktionen und erfüllt damit die Vorgaben der Landesraumordnung.

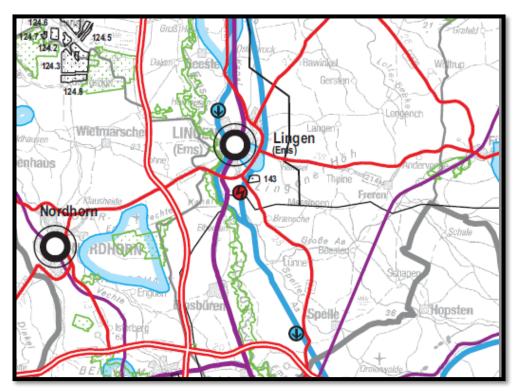
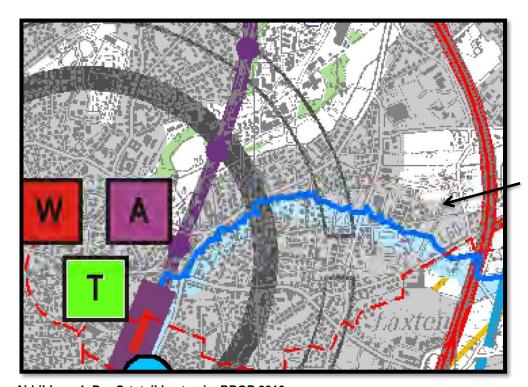


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

#### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland stellt Lingen (Ems) gemäß dem LROP als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen dar. Damit einhergehend ist hier die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu nennen (Pkt. 2.1 05 RROP). Darüber hinaus kommt der Stadt auch die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zu (ebd.).

Das Plangebiet im Ortsteil Laxten der Stadt Lingen (Ems) ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Dies ist auch der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Bebauungsplan Nr. 37 - Ortsteil Laxten, "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenbach"

Abbildung 4: Der Ortsteil Laxten im RROP 2010

#### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist das Plangebiet zur Hälfte als Wohnbaufläche und zur Hälfte als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Sprachheilkindergarten, südlich angrenzend befinden sich Sportanlagen.

Über den nördlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse Nr. 717, Einschränkungen durch die Richtfunktrasse werden erst ab einer Gebäudehöhe von 20,00 m über dem gewachsenen Grund relevant; solche Höhenentwicklungen werden mit der vorliegenden Planung nicht ermöglicht, daher sind keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Entsprechend den Planungszielen wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche angepasst.

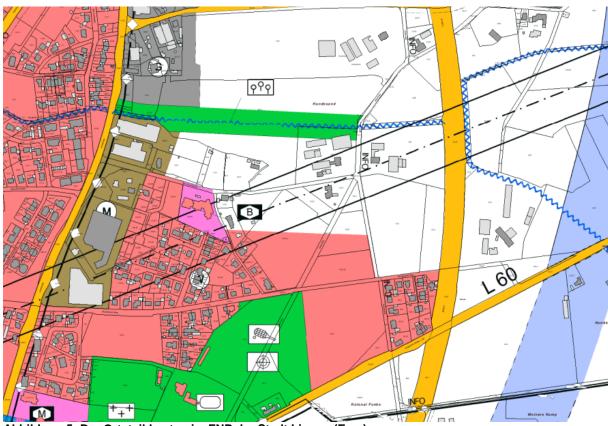


Abbildung 5: Der Ortsteil Laxten im FNP der Stadt Lingen (Ems)

#### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Rechtliche Grundlagen

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 PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung.

#### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Plangebiets besteht derzeit kein Bebauungsplan. Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan 36 "Südlich der Straße Am Schallenbach", welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. In direkter Begrenzung westlich und südöstlich befindet sich Wohnbebauung im Bestand ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

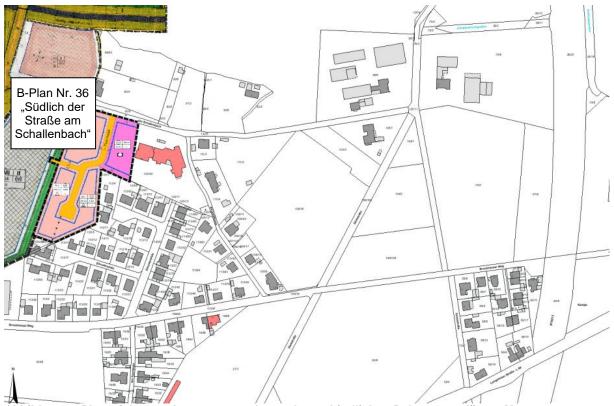


Abbildung 6: Planzeichnung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne o.M

## 4 Planung

#### 4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Ortsteil Laxten, mit baugestalterischen Festsetzungen, Baugebiet "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach" werden folgende grundsätzliche Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Bedienung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Schaffung eines nachfrageorientierten Angebotes an Einzelhausgrundstücken, Grundstücken für Mehrfamilienhäuser, Kettenhäusern und Reihenhäuser in einer angemessenen Größe bei zentraler Lage
- Anlehnung an die vorhandene Bebauung zur Einfügung ins Siedlungsbild
- Erschließung des Plangebietes über die Straße Diekstraße und Brockhauser Weg

#### 4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Auf der für die Neubebauung geplante ca. 3,2 ha großen Fläche wird ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Laut städtebaulicher Konzeption ist es vorgesehen, auf den Flächen der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Lingen (Ems) mbH ca. 37 Wohngrundstücke zu schaffen, auf denen eine 2-geschossige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern möglich ist (WA1 und WA2).

Aufgrund der aktuellen Versiegelungsrate und der Knappheit von Flächen ist es notwendig mehr Wohnraum in verdichteteren Bauweisen zu schaffen und trotzdem Privatsphäre und Eigentum zu schaffen. Daher wird im WA2 eine Fläche mit Kettenhäusern (ca. 7 Einheiten) festgesetzt, um eine effiziente Nutzung der Grundflächen zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Die abweichende Bauweise gibt hier die Möglichkeit der einseitigen Grenzbebauung des Hauptgebäudes mit anschließender Garage/Carport bis zur gegenüberliegenden Grenze. Um auch Wohnraum für kleinere Wohnformen auf geringerer Grundstücksgröße zu schaffen wird im WA3 die Traufhöhe auf 3,50 m mit einer Firsthöhe von 8,00 m und einer eingeschossigen Bauweise vorgesehen.

Als verdichtete Bauform bietet das Allgemeine Wohngebiet WA4 Flächen für Reihenhäuser (Hausgruppen) mit Südgartenlage. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt von Norden aus. Das allgemeine Wohngebiet WA5 bietet Flächen für drei bis vier Mehrfamlienhäuser.

Die Grundstücksgröße innerhalb des Plangebiets variiert zwischen den einzelnen Wohnbereichen je nach Ausnutzung. Im WA1 liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 500 qm, im WA2 bei ca. 430 qm, im WA3 bei 400 qm, im WA4 bei 280 qm und im WA 5 bei 675 - 900 qm. Die Grundstücksgrößen sind allgemein noch variabel.

Zur gestalterischen Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Bebauung im Ortsteil Laxten werden die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen in die Planung einbezogen werden.

Der Bebauungs- und Erschließungsvorschlag schafft überwiegend die Möglichkeit einer Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden / Südwesten. Dies führt zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet in zentraler Stadtrandlage.

# 4.3 Bauliche Nutzung Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Damit wird ein Übergang zur offenen Landschaft und ein Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes soll Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Ausgeschlossen werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Derer Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus diesen Gründen in zentraleren bzw. anderen Bereichen im Stadtgebiet anzusiedeln.

#### Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird im WA 1, WA3, WA4 und WA5 eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ortsteil Laxten üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50,00 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Abweichend hiervon wird im WA2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung je Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Dabei muss das Hauptgebäude jeweils an der nordöstlichen Grenze gebaut werden. Zur gegenüberliegenden Grenze ist mittels Garage eine lückenlose Bebauung herzustellen. Für die Endhäuser ist das Heranbauen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Die Gesamtlänge der zusammenhängenden Baukörper darf 50,00 m überschreiten. (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

Es wird eine GRZ im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 festgesetzt. Damit fügt sich das angrenzend an den Siedlungsbereich liegende Plangebiet in das Umfeld ein und entspricht den Festsetzungen des westlich befindlichen Bebauungsplans Nr. 36 "Südlich der Straße Am Schallenbach". Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten

sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 60 % versiegelt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA1, WA2, und WA4 von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Im WA3 ist entsprechend der eingeschossigen Bauweise die GRZ auf 0,4 festgelegt und im WA5 entsprechend der Bebauung mit Mehrfamilienhäuser auf 1,2.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen. Im WA2 wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Tiefe von 17,00 m festgesetzt, um zu verhindern, dass einzelne Baukörper in der Kettenhausbebauung zu stark herausragen.

Im nördlichen Bereich auf der westlichen Fläche wurde die Baugrenze entsprechend des gutacherlichen Berichts von der Firma Zech Gmbh angepasst. Diese Korrektur betrifft ein Grunstück im WA1. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Teilfläche mehr als 15% Jahresstunden an Geruchsimmissionen aufweist. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten. (weitere Details siehe Begründung Pkt. 5.5)

#### Höhenentwicklung

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert. (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) Daher wird im WA1, WA2 und WA4 eine zulässige maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Im WA3 ist die Firsthöhe auf maximal 8,00 m beschränkt, im WA5 ist die höchst zulässige Firsthöhe auf maximal 11,50 beschränkt.

Die untere Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Geringfügige Abweichungen der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems) um bis zu max. 0,50 m zulässig.

Mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m im WA1, WA2 und WA4 wird eine leichte Verdichtung mit einer Zweigeschossigkeit angestrebt. Damit werden die heutigen geänderten Ansprüche der Bauwilligen sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Da in diesen Bereichen eine konzentrierte Bebauung angestrebt wird, soll ein einheitliches Bild gewahrt werden. Zur Schaffung von Variation und Vielfalt ist die Traufhöhe im WA3 auf maximal 3,50 m festgesetzt. Im WA5 ist die Traufhöhe auf max. 8,70 m festgesetzt, um entlang der Diekstraße die Möglichkeit einer höheren Geschossigkeit zu bieten.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße, bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht übersteigen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Da im allgemeinen Wohngebiet verschiedene Wohnformen festgesetzt werden, varriiert auch die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten. Daher sind im WA5 bis zu 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, im WA1 und WA2 höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude und im WA3 und WA4 maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. Durch diese Vorgaben werden vorallem Bauwillige angesprochen, welche Eigentum für die Selbstnutzung suchen.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein unmittelbares Heranrücken baulicher Anlagen an den öffentlichen Verkehrsraum zu verhindern, haben geschlossene und offene Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach

§5 Abs. 8 Satz 2 Nr.1 NBauO zu diesen Flächen einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Im WA2 sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Sinne des §14 BAUNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hier von ist der Anschluss der lückenlosen Bebauung an die südwestliche Grundstücksgrenze mittels einer Garage oder Carport. Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 10 qm pro Grundstück sind in den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen im WA2 zulässig. (§9 Absatz 1 Nr. 4)

#### Vorgartenflächen

Die allgemeine Versiegelung von Flächen in neubeplanten Wohnbereichen steigt stetig an. Durch die steigende Größe an Versiegelung sind immer weniger Grünflächen vorhanden. Diese fördern jedoch das städtiche Raumklima, schützen die Böden vor Austrocknung und minimieren die Überhitzung der Flächen im den warmen Sommermonaten. Daher sind im WA1, WA2, WA3, und WA4 Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten. (s. auch Hinweis Nr. 8). Die Flächen im WA5 sind für Mehrfamilienhäusern vorgehalten, sodass die Vorgartenflächen aufgrund der dichten Bauweise für Erschließung und Nebenanlagen notwendig sind.

#### Zulässige Wohneinheiten

Damit der Wohngebietscharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleibt sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA4 höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit. Im WA3 ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. Im WA5 sind max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

#### Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird ein harmonisches Einfügen des neuen Wohngebietes in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

#### Dachformen / Dachneigung / Dachgauben

Die Dachausbildung der Hauptgebäude prägt das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach" erheblich.

Durch die verschiedenen Beschränkungen wird das Wohngebiet in Bereiche und Ausnutzungen unterteilt und sortiert, um ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten. Die Dachformen und Dachneigungen passen sich der örtlichen Dachstruktur in der Umgebung an. Ergänzend hierzu sind für den Bereich WA2, WA4 und WA5 aufgrund der Wohnform und Effizienz auch Flachdächer zulässig.

Im Bereich des WA2 ist eine abweichende Bauweise (halboffene Bauweise) festgesetzt. Durch diese Bauweise wird einseitig das Hauptgebäude auf der Grundstücksgrenze erbaut. Um nachbarschaftliche Konflikte zu minimieren und ein architektonisch einheitliches Gesamtbild mit klerer Trennung zu erhalten, sind im WA2 nur Hauptgebäude ohne Dachüberstand zulässig. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechten Abstand zwischen der Außenwand und dem Abschluss der Dacheindeckung.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen eine Länge von ½ der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen.

#### Dacheindeckungen

Im Zusammenhang mit den Dachformen und -neigungen wird die Festsetzung einer Palette an roten, rotbraunen, grauen und schwarzgrauen zulässigen Dachfarben in Anlehnung an den

Bestand eine harmonische Einbindung der neuen Dachlandschaft in das gewachsene Ortsbild gewährleisten (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1). Zwischenfarbtöne sind zulässig.

Die in den Örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farbtöne sind entsprechend dem RAL-Farbregister 840 gewählt. Das Farbregister dient zur Information und Orientierung der Bauherren und umfasst ein breites Spektrum für die Farbtöne rot, rotbraun, grau und schwarzgrau. Die RAL-Farbtöne dienen als Anhaltspunkte und die Dacheindeckung ist in Anlehnung daran auszuwählen (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 5.2).

Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind auf den Dächern zulässig.

#### Materialien und Farben im Fassadenbereich

Aufgrund der abweichenden Bauweise und der damit einhergehenden Verkettung von Einzelhäusern im WA2 sind für diesen Bereich ergänzend Materialien und Farben auch für den Fassadenbereich vorgegeben. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten, sind die Fassaden im WA2 mit Klinker in den Farben Rot, Braun bis Grau zu bilden. Zur genaueren Definition der Farben ist das Farbregister unter der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5.2 Grundlage.

#### Einfriedungen

Damit ein durchgrüntes und offenes Quartier entsteht, sind im Vorgartenbereich (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich) künstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen) im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzend daher ausgeschlossen. (siehe örtl. Bauvorschrift Nr. 6)

#### Stellplätze und Garagen

Die notwendigen privaten Einstellflächen sind auf den einzelnen privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

## 4.4 Erschließung

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des nordwestlichen Plangebietes erfolgt über die Diekstraße mit einer inneren ringförmigen Erschließung mit einer Breite von 7,50 m.

Die äußere Erschließung des östlichen Plangebietes kann aufgrund der bestehenden Wallhecken und Grünstrukturen nicht von der Diekstraße aus erfolgen, sondern nur über den Brockhauser Weg und über eine Wendeanlage im nördlichen Teil des östlichen Plangebietes. Vom Brockhauser Weg aus führt die Planstraße B Richtung Norden auf eine Wendeanlage, welche für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar ist. Richtung Osten ist eine weitere Anbindung des östlichen Plangebietes festgesetzt, welche als zusätzliche Zufahrt fungiert und zudem als Erweiterung für zukünftige Erschließungen für östliche Flächen bereits miteingeplant wird. Durch die Ausgestaltung des Wendeplatzes sind dort wohnungsnahe Spielmöglichkeiten gegeben.

#### Innere Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt allgemein nur über die neu zu schaffenden Planstraßen A und B. Grundstückszufahrten von der Diekstraße, dem Brockhauser Weg der Schulstraße oder Am Schallenbach sind nicht zulässig und über ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls die Erhaltung der Grünstrukturen gestärkt. Darüber hinaus trägt diese Regelung zu einem sicheren Verkehrsfluss im Bereich der Diekstraße und Brockhauser Weg mit gesteigerter Übersichtlichkeit bei.

#### Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird beim Ausbau der Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem dort Parkmöglichkeiten angeboten werden.

#### **Kinderspielplatz**

Z:\612 - BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser Weg Schallenbach\104 Auslegung\Auslegung\Anlage\_3\_Begründung\_270420.docx

Im Bebauungsplangebiet wird aus folgenden Gründen kein separater Kinderspielplatz festgesetzt:

- In einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Plangebietes, an der Straße "Am Heidkamp", befindet sich ein gut ausgebauter Spielplatz. Dieser ist für Kinder fußläufig gut zu erreichen
- Die ausreichend großen privaten Wohngrundstücke bieten genügend Platz für die Errichtung von Spielgeräten
- Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Grünfläche vorgesehen, welcher sich als Spielfläche eignet
- Im östlichen Teil des Plangebietes kann die Wendeanlage als wohnnahe Spielfläche genutzt werden

#### Fuß- und Radwege

Zur weiteren Verbesserung der Verkehrssituation werden im Plangebiet zwei Flächen für Fußund Radwege festgesetzt. Der nördliche Fuß- und Radweg schafft eine direkte Verbindung zur
Straße Am Schallenbach und schafft so eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt. Als Alternative ist ein weiterer Fußweg Richtung Diekstraße/Brockhauser Weg festgesetzt, sodass
auch hier die Förderung der Fuß- und Radwege im Vordergrund steht und kurze Wegeverbindungen geschaffen werden. Die Innenstadt ist innerhalb von 2,6 km zu erreichen.

#### ÖPNV

Die Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel ist im Bereich der Diekstraße fußläufig erreichbar. Über die Haltestelle Schulstraße (ca. 400 m entfernt) ist die Beförderung mit der Buslinie 21 in Richtung Innenstadt gegeben. Als weitere Möglichkeit kann auch die Buslinie 11 von der Haltestelle Kolpingstraße (ca. 700 m entfernt) genutzt werden, um im Stundentakt Richtung Innenstadt und zurückzufahren.

#### 4.5 Natur, Landschaft und Boden

Die im seitlichen Straßenraum der Diekstraße vorhandenen Wallhecken bleiben erhalten. Zudem werden die bestehenden Bäume im Bereich der Diekstraße durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche geschützt. Damit wird das heutige Erscheinungsbild der "Diekstraße" nicht verändert und die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten.

Die öffentliche Grünfläche F1, welche im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes liegt, wird als Parkanlage genutzt. Diese Fläche kann als Spielfläche genutzt werden und dient als Umrandung des Fuß- und Radweges. Bei den übrigen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um verschiedene schützenswerte Grünstrukturen wie Wallhecken und Stieleichen (öffentliche Grünfläche F2 bis F4). Detailliertere Ausführungen sind im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 erläutert und festgesetzt. Es wird ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Grünstrukturen über einen 5,00 m breiten Krautsaumstreifen gewährleistet. Zudem wird im Bereich der Wallhecken zusätzlich ein Streifen von 3,00 m festgesetzt, welcher allgemein von Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist. Einfriedungen sind zulässig.

## 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die Diekstraße und den Brockhauser Weg an, dort sind erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. An dieser Stelle ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes notwendig. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

#### Oberflächenentwässerung

Eine Baugrundvoruntersuchung von Januar 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden, gut durchlässigen Böden und aufgrund des ermittelten ausreichenden Grundwasserabstandes eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über Zisternen, Rigolen o. Ä. auf den Grundstücken in Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 und an das DWA-Merkblatt DWA-153 zurückzuhalten oder zu versickern. Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

Die Entwässerung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz.

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den "Wasserverband Lingener Land" gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen und Siedlungsbereichen, so dass ein Anschluss an das Plangebiet erfolgen kann.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die in den Planstraßen neu anzulegenden Schmutzwasserkanäle und die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet. Dort sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

#### Elektrizitäts-, Gas- und Telefonversorgung

Im Laufe der Diekstraße ist bereits eine Stromleitung vorhanden. Zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird es laut Stellungnahme der Stadtwerke Lingen erforderlich, im Kreuzungsbereich der Diekstraße / Brockhauser Weg eine Transformatorenstation zu errichten. Dazu wird ein entsprechendes Grundstück im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt. Die mögliche Erschließung für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus wird dabei berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Im Bereich der Straße Brockhauser Weg ist eine Mittelgasdruckleitung vorhanden. Diese wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Im Bereich der erdverlegten Versorungsleitungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 10).

#### **Brandschutz**

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Löschwasserversorgung und die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Ein gesicherter Löschwasserbedarf von 800 l/min für das Gebiet für mindestens 2 Stunden.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeistern festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland, einem kommunalen Eigenbetrieb. Da die Erschließungsstraßen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind, ist keine explizite Ausweisung einer Müllsammelstelle im Bereich

der Wendeanlage notwendig. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### 4.7 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

#### Richtfunkstrecke

Die Richtfunktrasse Nr. 717 wird einschließlich ihrer Schutzstreifen von 50m nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt teilweise in dem Schutzstreifen der Richtfunktrasse Nr. 717. Der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximal zulässige Bauhöhe innerhalb des Schutzstreifens beträgt ca. 90,00 m und 95,00 m über Normalhöhenull (NHN). Unter Berücksichtigung der Geländehöhe von ca. 25,80 m über NHN verbleibt eine zulässige Bauhöhe von ca. 64,00 m. Diese Höhe wird durch die Festsetzungen einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 37,30 m ü. NHN (= ca. 11,50 m) nicht erreicht.

#### Wallhecke / Geschützer Landschaftsbestandteil

Die mittig und östlich im Plangebiet verlaufende bestehende Wallhecke ist gemäß §9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes, Schutz als geschützer Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG übernommen worden.

#### **Planunterlage**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

#### 4.9 Städtebauliche Kenngrößen

	Flächengrößen in m²	Flächenanteil
Straßenverkehrsfläche	5821	18,2%
Fuß- und Radweg	70	0,2%
Versorgungsanlagen	25	0,1%
Öffentliche Grünflächen	2915	9,1%
Wohnbaufläche	23167	72,4%
Gesamtgröße des Plangebietes	31.998	100,0%

Auf Basis des Bebauungs- und Erschließungsvorschlages ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 240 - 600 m<sup>2</sup> für Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstücke für Kettenhausbebauung. Reihenhausbebauung und Mehrfamilienhäuser sind entsprechend des Bautypus angepasst. Insgesamt können rund 37 Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden, ca. drei Mehrfamilienhäuser und ca. 7 Reihenhäuser. Daraus ergeben sich rund 112 zulässige Wohneinheiten (WE). Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass auf jedem Grundstück wo möglich zwei Wohneinheiten entstehen. Der Einwohnerzuwachs lässt sich auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit ca. 97 WE beziffern; bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 Personen/WE kann der Einwohnerzuwachs mit ca. 241,25 Personen beziffert werden.

Die überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO lässt sich wie folgt ermitteln:

(Nettobauland festgesetzte Grundflächenzahl GRZ) Χ

23.167 m<sup>2</sup> Χ 0,4  $= 9.267 \text{ m}^2$ 

Die überbaubare Fläche liegt somit bei ca. 9.267 m².

Z:\612 BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser öffentliche Weg Schallenbach\104

Die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft der Stadt Lingen (Ems) ist bereits im Besitz der Fläche der Allgemeinen Wohngebiete sowie der internen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Diekstraße, die im Teilbereich im Geltungsbereich liegt, befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

Bei der Realisierung des Baugebietes ergeben sich vorwiegend Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen. Die Höhe der hierfür notwendigen Kosten wird im weiteren Planverfahren ermittelt, die hierfür aufzuwendenden erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

#### 5 Auswirkungen der Planung

#### 5.1 Belange von Natur, Landschaft und Boden

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Brutvogelkartierung im Plangebiet sowie darauf basierend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt. Ferner wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung des städtebaulichen-Konzeptes geprüft, welche vorhandenen Gehölze und Bäume im Plangebiet erhalten bleiben können. Die genannten Untersuchungen kommen im umweltplanerischen Fachbeitrag zu folgenden Ergebnis:

Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche für den Ackerbau genutzt. Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden. In der direkten Angrenzung liegt eine landwirtschaftliche Nutzung, die im Bestand geschützt ist.

Das für eine zusätzliche Bebauung mit Einzel- u. Doppel- / Reihen- / Ketten- und Mehrfamlienhäusern vorgesehene Areal liegt im Osten der Stadt Lingen (Ems), im Ortsteil Laxten, zwischen der Bebauung Am Heidkamp im Westen, der Umgehungsstraße B 70 / B 213 im Osten, der Lengericher Straße im Süden und den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Bernhardstraße im Norden. An das Plangebiet grenzen im Norden die Straße Am Schallenbach, im Süden der Brockhauser Weg und im Osten die Schulstraße.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Ackerflächen intensiv genutzt, innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen an der Ostseite der Diekstraße eine Baum-Strauch-Wallhecke und eine Wallhecke an der Westseite der Schulstraße. Weitere Wallheckenabschnitte befinden sich in der Peripherie des Plangebietes, sie sind typisch für die ehemalige bäuerliche Kulturlandschaft im Osten der Stadt Lingen (Ems). In südlicher Verlängerung der Wallhecke an der Diekstraße wachsen drei ältere Stieleicheneinzelbäume, diese werden wie die Wallheckenabschnitte in die Grünflächen integriert und gesichert. Das an der Westseite der Diekstraße stehende lineare Brombeergestrüpp ist nicht erhaltungspflichtig. Weitere mit Gehölzen bestockte Bereiche im Geltungsbereich gibt es nicht.

Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden, die Ackernutzungen reichen bis unmittelbar an die Wallhecken bzw. an angrenzende Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs heran und beeinträchtigen diese durch Nährstoff- u. Pestizideinträge.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Intensivgrünlandfläche mit einem Gehölzbestand aus Stieleichen, Obstbäumen und Ziergehölzen. In dieser Gehölzpflanzung stockt eine Rotbuche, die ortsbildprägend ist. Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden, mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, weisen zum Teil einen älteren Baumbestand aus Stieleichen auf.

Die Naturnähe des Plangebietes ist gering, mit Ausnahme der Wallhecken und der drei Stieleichen. Aus Sicht des Arten- u. Biotopschutzes haben nur die Stieleichen und die Wallhecken eine Bedeutung, sie sind potentieller Lebensraum von Brutvögeln und Fledermäusen. Bei der Brutvogel- und der Fledermauserfassung wurden dort keine Fortpflanzungs- u. Ruhestätten festgestellt. Jagdgebietsfunktionen für Fledermäuse haben diese linearen Gehölzstrukturen ebenso nicht.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich wird das Schutzgut Boden durch neue Versiegelungen beseitigt, die Oberflächenwasserversickerung wird reduziert, potentielle Lebensräume für Flora und Fauna werden beseitigt. Die Grünflächen im Plangebiet werden sich zu neuen Grünstrukturen entwickeln, mit Habitatsqualitäten für Brutvögel. Kleinklimatisch wird die zusätzliche Versiegelung nur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen / im Plangebiet wahrnehmbar sein. Makroklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Ackerflächenüberbauung ist nur im Vorhabensraum wahrnehmbar, es erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung nach Osten. Durch den Erhalt der Wallhecken und der Stieleichen ändert sich das Orts- / Landschaftsbild im visuellen Wirkraum nicht.

Für die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erfolgten eine Brutvogel-, eine Fledermauserfassung und eine Biotoptypenkartierung. Der Untersuchungsraum für die SAP reicht über den Planbereich hinaus, untersucht wurden auch die angrenzenden Strukturen.

Bei der Brutvogelerfassung wurden im Plangebiet keine Brutvögel festgestellt. Die 31 Brutvogelarten, die außerhalb des Plangebietes ihre Fortpflanzungs- u. Ruhestätten haben, stehen nicht im Bezug zur Plangebietsfläche. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Brutvögel.

Bei der Fledermauserfassung wurden innerhalb des Plangebietes keine Fledermausquartiere und Fledermausjagdgebiete erfasst. Flugstraßen von Fledermäusen gibt es nur außerhalb des Geltungsbereichs, ebenso ist dort ein Fledermausquartier erfasst worden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse.

Die außerhalb des Plangebietes erfassten Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen stehen laut Aussage der Gutachter nicht im funktionalen Zusammenhang (Nahrungshabitate) mit der Plangebietsfläche. Ihre essentiellen Nahrungshabitate befinden sich außerhalb des Plangebietes. Tötungen von Fledermäusen und Brutvögeln durch Bauarbeiten erfolgen nicht, ebenso keine Störungen, da die Bauarbeiten tagsüber erfolgen.

Das Vorkommen von Amphibien, Reptilien und planungsrelevanter Heuschrecken, Schmetterlinge und Käfer kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Biotopstrukturen nicht vorhanden sind. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 5.2 Belange des Verkehrs

Aus der Erschließung des geplanten Baugebietes resultiert keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Laxten. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten, da lediglich eine Zufahrt zur Diekstraße und eine Zufahrt zum Brockhauser Weg ergänzt wird.

Im Zuge der Realisierung des vorgesehenen neuen Wohnbaugebietes und dessen Erschließung ist nicht von einer Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen auszugehen.

Gemäß §9 Abs. 4 BauGB .i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzen öffentlichen Verkerhsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Vorraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

#### 5.3 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei "soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden." Die Belange

des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der Entwicklung als Wohngebiet 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 und Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt. Damit wird einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere von Starkregenereignissen und Hitzeinselbildung Rechnung getragen.

Im Großtteil des Plangebietes ist die Traufhöhe der Baukörper auf bis zu 6,50 m auszubauen, sodass die Grundflächenzahl dezimiert und flächensparend gebaut werden kann. Aufgrunddessen werden weniger Flächen versiegelt und es besteht die Möglichkeit die Wohnbaufläche in die Höhe zu vergrößern. Gleichzeitig wurden die Grundstücksgrößen verringert, umso einen geringeren Flächenverbrauch mit gleichzeitiger Erhöhung der Wohneinheiten pro qm zu erhalten. Durch die dichtere Bauweise wird auf gleicher Grundfläche mehr Wohnraum geschaffen.

Durch die abweichende Bauweise im WA2 und die Bildung von Hausgruppen im WA4 wird zudem eine effizientere und optimiertere Nutzung der Grundfläche pro Grundstück erhalten, sodass trotz der Verringerung der Grundfläche qualitativ hochwertiges Wohnen entsteht.

#### Belange der Wasserwirtschaft

Im gesamten Plangebiet ist das anfallende Regenwasser von befestigten Oberflächen (Dach. Terrasse, etc.) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 7)

#### Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

#### Schallimmission (Verkehrslärm)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen berücksichtigt und ein Immissionsschutz-Gutachten er-

Aus diesem Gutachten der Firma Zech von Oktober 2019 ergibt sich, dass für den Tages- und Nachtzeitraum im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die heranzuziehenden Orientierungswerte (55dB(A) tags und 45dB(A) nachts) im Bereich der Diekstraße und östlich davon überschritten werden. (siehe Anlage 1 Begründung – Lärmpegelbereiche)

Daraus ergeben sich textliche Festsetzungen zu Außenwohnbereichen und Nachtlüftung. Aufgrund der kreuzenden "Diekstraße", und der B70 im Osten wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 überschreiten. Aufgrund der städtebaulichen Situation an der "Diekstraße", mit den vorhandenen Grünstrukturen sowie dem offenen Einzelhauscharakter, lässt sich ein effektiver aktiver Lärmschutz nicht ohne massiven Eingriff in das städtebauliche Erscheinungsbild realisieren. Da es sich nur um geringe Überschreitungen handelt, ist an dieser Stelle passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzfenstern, Fassadendämmung, etc. vorzuziehen. (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

#### "Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-

BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser Wea Schallenbach\104 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. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel Lain dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

<sup>\*</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zusätzlich sind im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.

#### Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Da sich das Plangebiet in einer zentralen und stadtnahen Lage befindet sind Lärmimmissionen in Bezug auf Verkehre als ortsüblich einzustufen. Aufgrund dessen wurde der schalltechnische Orientierungswert bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (6. BimschV (1)) als vereinbar mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse erwogen. Daher sind in den gekennzeichneten Bereichen nach den Regeln der 16. BimschV beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle (hier: Diekstraße/B70) vollständig abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Schutzwände oder Nebengebäude) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimschV (1)) tags bewirken und gesunde Aufenthaltsverhältnisse in den Außenwohnbereichen gewährleistet werden.

Für die in Kenntnis der genannten Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### Schallimmission (Sportlärm)

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Sportplätze des S.V. Olympia Laxten e.V. und die zu verlegenden Tennisplätze berücksichtigt und im Bericht Nr. LL15232.1 /01 von ZECH Gmbh dargestellt.

Die Sportlärmsituation ist anhand der tatsächlichen Nutzung in werktags sowie sonn- und feiertags zu unterscheiden. Die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BlmschV (2) sind Grundlage

der Berechnung. Die Ergebnisse werden auf das 2. Obergeschoss – als ausgebautes Dacheschoss – bezogen und bewertet.

Die Rasterlärmkarten lassen sich für die betrachteten Berechnungsvarianten wie folgt bewerten:

#### - montags - freitags:

Wie die Rasterlärmkarte der Anlage 4.1 zeigt, werden durch die untersuchten Nutzungen montags bis freitags (Training und 1 Spiel um 20:00 Uhr) mit relevanter Zuschauerbeteiligung und Betrieb der Beschallungsanlage im nördlichen Plangebiet im Abendzeitraum (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) Beurteilungspegel von ≤ 55 dB(A) erreicht. Im südlichen Geltungsbereich sind dagegen Überschreitungen des Beurteilungspegels von 55 dB(A) zu erwarten.

#### samstags:

In der Anlage 4.2 ist zu erkennen, dass bei der berücksichtigten Nutzung der Sportanlage außerhalb der Ruhezeiten (08:00 Uhr bis 20:00 Uhr) nur in einem kleinen Teilbereich - bis zu ca. 20 m von der südlichen Ecke des Plangebietes - Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) durch ein Meisterschaftsspiel mit Betrieb der Beschallungsanlage auftreten können.

#### - sonntags - 2 Spiele um 11:00 Uhr und 14:00 Uhr:

Die Anlage 4.3 zeigt auf, dass bei dieser Berechnungsvariante in der Ruhezeit sonntags mittags (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) im südlichen Geltungsbereich Überschreitungen des Beurteilungspegels von 55 dB(A) durch ein Meisterschaftsspiel mit Betrieb der Beschallungsanlage zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Fußballspielen und den Nutzungsansätzen gemäß Kapitel 4.1 des Berichtes Nr. LL15232.1 /01 durch relevante Zuschauerzahlen und die Nutzung der Lautsprecheranlage unter dem Tribünendach Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Der Überschreitungsbereich ist sonntags bei 2 Fußballspielen und der durchgehenden Nutzung der Tennisanlage am kleinsten, wenn das 2. Spiel mit 300 Zuschauern erst um 15:00 Uhr beginnt (siehe Anlagen Begründung, bzw. siehe Anlagen 4.4. und 4.5 Zech im Bericht Nr. LL15232.1 /01)

Da die Veranstaltungen mit relevanter Zuschauerbeteiligung (Meisterschaftsspiele) und Betrieb der Beschallungsanlage in Summe an maximal weniger als 18 Tagen je Kalenderjahr stattfindet, werden diese als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BlmSchV (20) gesehen. Daher ist im Plangebiet in keinem der o.g. Fälle von einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse auszugehen.

Die Nutzung der Tennisanlage – inkl. dem Parkplatz 3 – unterschreitet in allen Zeitbereichen tags die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

#### Schallimmission (Gewerbelärm)

Es befindet sich kein Gewerbegebiet in direkter Lage zum Plangebiet, sodass kein Verdacht auf Lärmimmissionen vorliegt.

#### Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Z:\612 - BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser Weg Schal Auslegung\Auslegung\Anlage\_3\_Begründung\_270420.docx

Das geplante Wohngebiet liegt in einem Übergangsbereich zur offenen Landschaft, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets sind landwirtschaftliche Hofstellen mit (Intensiv-)Tierhaltung vorhanden, welche Gerüche immittieren. Aufgrunddessen ist ein Geruchsgutachten vom Büro ZECH erstellt worden, um diese zu analysieren und eine mögliche Belastung auszuschließen. Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierzahlen wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimissionen – hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und dargestellt (siehe Anlage 2 Begründung sowie Bericht Nr. LG11002.2\_01). Bei der Ermittlung der Geruchsimissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der GIRL für Schweine und Rinder berücksichtigt.

Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 18 % der Jahresstunden beträgt. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL für Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10% der Jahresstunden wird im nördlichen Teil des Plangebietes überschritten. Da es sich hierbei um einen Übergangsbereich zwischen geschlossener Wohnbebauung und dem Außenbereich handelt, sind Zwischenwerte für diesen Bereich bis zu 15% möglich. (siehe Hinweise GIRL)

Dies findet in dem geplanten Baugebiet Anwendung. Aufgrunddessen wird die Fläche mit einer Belastung von mehr als 15% Jahresstunden von Bebauung freigehalten. Die Baugrenze ist entsprechend angepasst und die Flächen werden für Erschließung und Anpflanzung von Grünstrukturen genutzt.

#### 5.6 Altlasten / Kampfmittel / Denkmale

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte und Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten.

Die vorliegenden alliierten Luftbilder wurden im August 2018 ausgewertet. Im Rahmen dieser Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hannover konnte keine Bombardierung innerhalb des Planungs- und Grundstücksbereiches festgestellt werden.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem andere Landkampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das zuständige Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde bekannt. (weitere Details siehe Planzeichnungshinweis)

#### 5.7 Kosten

Die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) der Stadt Lingen (Ems) ist Eigentümerin der Flächen, die basierend auf dieser Bauleitplanung neu bebaut werden. Bei der Realisierung des Baugebietes ergeben sich vorwiegend Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen. Die zur Durchführung der Maßnahmen aufzuwendenden erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt, die Kosten werden auf den Grundstückskaufpreis umgelegt. Ein Grundstückskaufpreis wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ermittelt, wenn sämtliche zu berücksichtigenden Kosten bekannt sind.

#### 6 Hinweise

#### Gesetzliche Grundlage

Z:\612 - BBP\612-Lax\612-Lax-37.0 Brockhauser
Auslegung\Auslegung\Anlage\_3\_Begründung\_270420.docx

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

#### Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzte (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen dürfen evtl, notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen.

Die Beleuchtung im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkerhsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

#### **Baugrund**

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen 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 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

#### Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 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.

#### Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

#### Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und LSA sind jedoch innerhalb der Sichtfelder möglich.

#### Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Gehöllze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

#### Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### 7 Verfahren

## 7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am 26.02.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² für Wohnnutzung, auf einer Fläche die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Laxten anschließt, festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVPpflichtigen Vorhabens festgesetzt. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13b BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

## 7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 19.03.2019 bis zum 08.04.2019 konnten die bis dahin vorliegenden Planunterlagen zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 37 im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine private Stellungnahme vorgetragen. Die Stellungnahme des privaten Einwenders 1 stellt die Planung in Frage. Aus Sicht des Einwenders 1 bietet die Geruchsbelastung im Plangebiet Konfliktpotential zwischen Wohnen und Landwirtschaft im Haupterwerb. Die Stadt Lingen (Ems) hat die Gründe der Einwender überprüft und führt hierzu an, dass ein Geruchsgutachten erstellt worden ist, welche die Belastungen im Plangebiet darstellt und auf Basis der aktuell genehmigten Tierzahlen berechnet. Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Belastungen im weiten Teil des Plangebietes unter 10% Jahresstunden liegen. Ein kleiner Teilbereich im Norden weist eine Belastung von maximal 18 % Jahresstunden auf, was nach den allgemeinen Hinweisen der GIRL im Übergangsbereich zur offenen Landschaft hin als annehmbar angesehen wird.

Trotz des Ergebnisses des Gutachtens wird im Bereich der Überschreitung von 18% Jahresstunden keine Bebauung und dauerhafte Aufenthaltsräume zugelassen und über den Bebauungsplan ausgeschlossen, um ein mögliches Konfliktpotential zu minimieren.

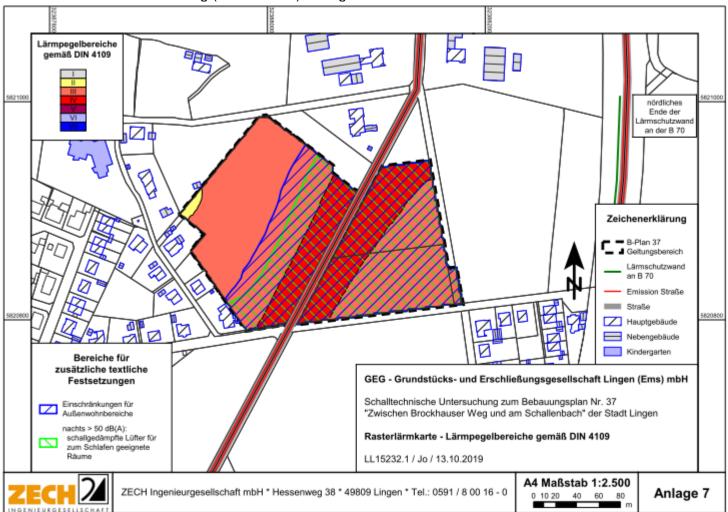
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Gleichzeitig hatten die Träger öffentliche Belange die Möglichkeit Hinweise zum städtebaulichen Konzept des o.g. Bebauungsplanes abzugeben. Seitens der beteiligen Fachbehörden wurden keine Äußerungen vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen.

#### 8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und Am Schallenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 12.03.2019						
Zuletzt geändert: 27.04.2020	Stadtbaurat					
er Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am diese Begründung zur urchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.						
Lingen (Ems),						
Stadt Lingen (Ems)						
	Stadtbaurat					
Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.37, Ortsteil Laxten in der Zeit vom 10.09.2019 bis 11.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.						
Lingen (Ems),						
Stadt Lingen (Ems)						
	Stadtbaurat					
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am	diese Begründung beschlossen.					
Lingen (Ems),						
Stadt Lingen (Ems)						
_						
	Stadtbaurat					





ANLAGE 2: Schallt. Beurteilung (Sport): Anlage 4.1

