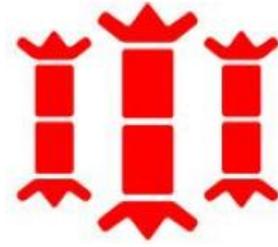


Stadt Lingen (Ems)



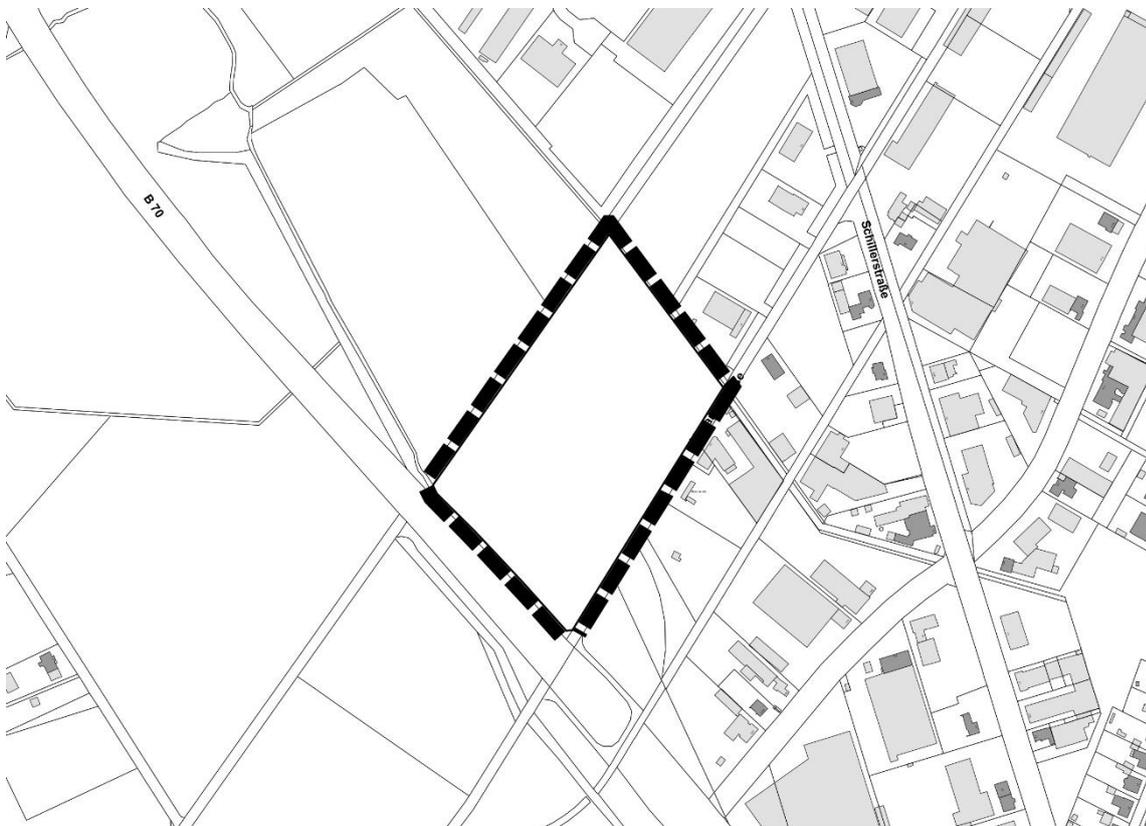
**Bebauungsplan Nr. 206, Ortsteil Laxten
mit örtlichen Bauvorschriften**

Baugebiet: „An der Husarenstraße“

**Begründung zum Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2025, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,21 ha.

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Eigentumsstrukturen	5
1.4	Derzeitige und angrenzende Nutzung	5
2	Übergeordnete Planung	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm	6
2.2	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	8
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	10
2.4	Bestehendes Planungsrecht	11
3	Planungsabsichten	11
3.1	Rahmenplan Ochsenbruch (2021)	11
3.2	Bauliche Nutzung	13
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.3	Örtliche Bauvorschriften	13
3.2.4	Verkehrliche Erschließung	13
3.3	Ver- und Entsorgung	13
3.4	Städtebauliche Kenngrößen	14
4	Auswirkungen der Planung	14
4.1	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB) 14	14
4.2	Belange der Landwirtschaft	15
4.3	Belange des Verkehrs	15
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	15
4.5	Belange von Natur und Landschaft	15
4.6	Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung	16
4.7	Belange des Immissionsschutzes	16
4.8	Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel	16
4.9	Kosten	16
5	Umweltbericht	16
6	Verfahren / Abwägung	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets (Quelle: GeoBasis-DE/LGLN 2025).....	5
Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion	6
Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP- Änderung 2022	7
Abbildung 4: Das Plangebiet im RROP 2010	8
Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet (hellblau) und Hochwasserrisikogebiet (lila gestreift) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen).....	9
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems).....	10
Abbildung 7: Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets	11
Abbildung 8: Rahmenplan Ochsenbruch (Stand 2021).....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Größe der Teilflächen im Plangebiet	14
--	----

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

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.

Auch in der Stadt Lingen (Ems), mit ihrer zugewiesenen Funktion als regionales Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik.

Die NWP Planungsgesellschaft ist im Jahr 2019 von der Stadt Lingen (Ems) beauftragt worden, den Rahmenplan für ein Untersuchungsgebiet als Erweiterung des Gewerbestandortes Ochsenbruch zu erstellen bzw. fortzuführen. Hintergrund dieser Planung war die Ermittlung weiterer geeigneter Gewerbe- und Industriegebietsflächen, um der Nachfrage nach entsprechenden Flächen im Stadtgebiet von Lingen langfristig gerecht werden zu können. Dabei waren insbesondere die aktuellen Erkenntnisse über das Quartier innerhalb der Planungen zu berücksichtigen. Der Rahmenplan stellte zunächst eine Grundlage für eine langfristige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Areals dar, während im nächsten Schritt eine Umsetzung der Planungen über die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen sollte.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Lingen (Ems) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eine Erweiterung des Gewerbegebietes Ochsenbruch in Richtung Süden planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Rahmenplangebiets - unmittelbar nordwestlich der Husarenstraße sowie nord-östlich der Bundesstraße B70. Derzeit wird die 4,21 ha umfassende Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Die im Rahmen dieser frühzeitigen Planungsphase getroffenen Aussagen und Ergebnisse sind insgesamt noch als voraussichtlich zu bewerten. Im Laufe des Verfahrens werden die erforderlichen Gutachten eingeholt bzw. aktualisiert und dann abschließend beurteilt.



Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets (Quelle: GeoBasis-DE/LGLN 2025)

1.2 Geltungsbereich

Der ca. 4,21 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206, Baugebiet „An der Husarenstraße“ im nördlichen Bereich des Ortsteils Laxten, ist Teil der Gemarkung Lingen und umfasst aus der Flur 38 das Flurstück 94/6.

1.3 Eigentumsstrukturen

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 206, Baugebiet „An der Husarenstraße“ befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Husarenstraße sowie nordöstlich unmittelbar angrenzend befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

2 Übergeordnete Planung

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

2.1 Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) soll in allen Teilräumen Niedersachsens eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Stadt Lingen (Ems) als struktur- und leistungsstarkes Mittelzentrum soll aus überregionalen strukturpolitischen Erwägungen oberzentrale Teilfunktionen für ihren Verflechtungsbereich übernehmen und dazu beitragen, dass die Versorgung mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen in der peripheren ländlichen Region verbessert wird.

Mittelzentren sind neben anderen Funktionen Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. In ihnen ist durch Bereitstellung von Flächen für die Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.



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

Im Stadtgebiet Lingen (Ems) ist der Binnenhafen als entsprechendes Vorranggebiet festgelegt. Dabei ist die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens zu sichern und auszubauen (LROP 2017).

Im südlichen Teil des Stadtgebiets ist ein Vorranggebiet großtechnische Energieanlagen festgelegt (LROP 2022). Zudem sind die Hauptverkehrsstraßen im LROP dargestellt, die z.T. an das Plangebiet angrenzen (LROP 2017).

Für das Plangebiet werden im LROP (2017/22) keine weiteren Darstellungen getroffen.

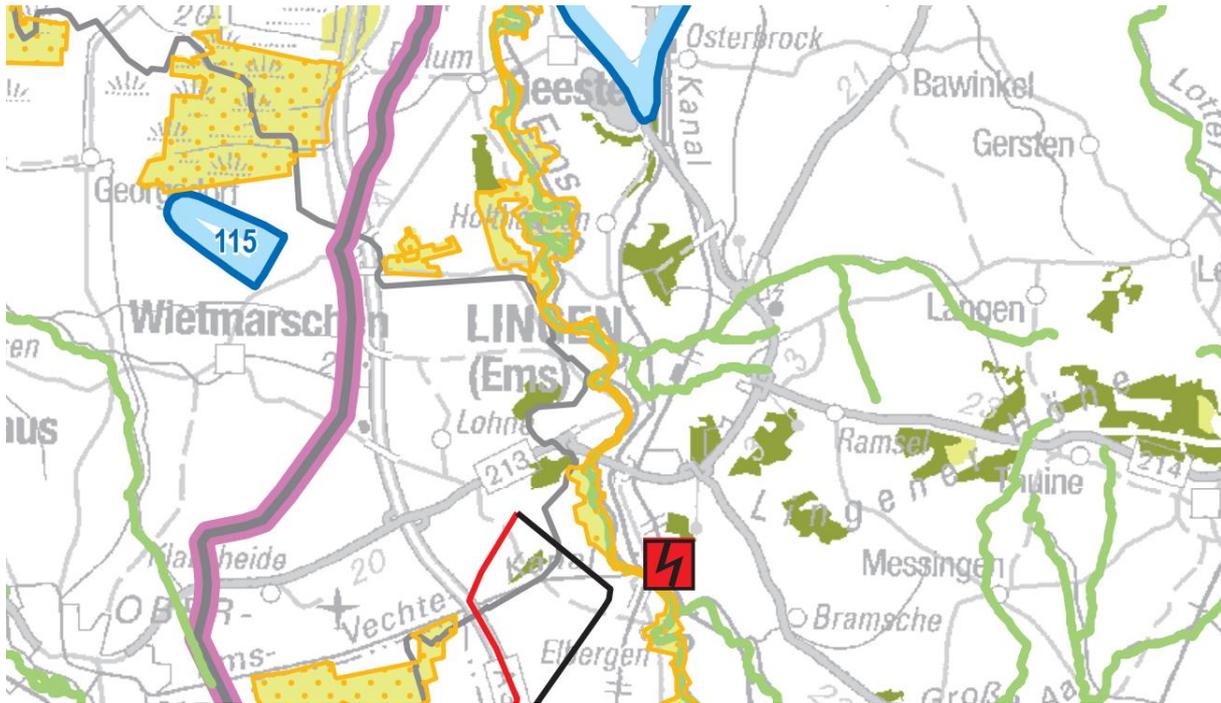


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP- Änderung 2022

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland weist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion aus.

Auf der Ebene der Regionalplanung gilt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) u. a. die konkretisierte Zielsetzung, die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft auszuschöpfen, um Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln. Ziel ist es, dass die Bevölkerung mit geringem Zeit- und Wegeaufwand Wohn- und Arbeitsstätten erreichen kann. Dazu gehören u. a. die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe, zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes sowie zur Erweiterung am Standort zu schaffen. Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion kommt der Stadt Lingen (Ems) als Arbeitsort eine besondere Bedeutung zu.

Im RROP 2010 wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Unmittelbar südwestlich angrenzend ist zudem die Bundesstraße B70 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass die Stadt Lingen als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen bestimmt wird. Dabei ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln (2.1 05).

Weiterhin formuliert das RROP in der beschreibenden Darstellung folgende Grundsätze der Raumordnung:

1.1 05 ¹In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. ²Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der

Beschäftigungs- und Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden.

2.1 06 ⁴Zum Schutz des Freiraums sollen künftige Bauleitpläne innerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete räumlich an die bereits gewerblich-industriell genutzten oder bauleitplanerisch gesicherten Flächen angrenzen.

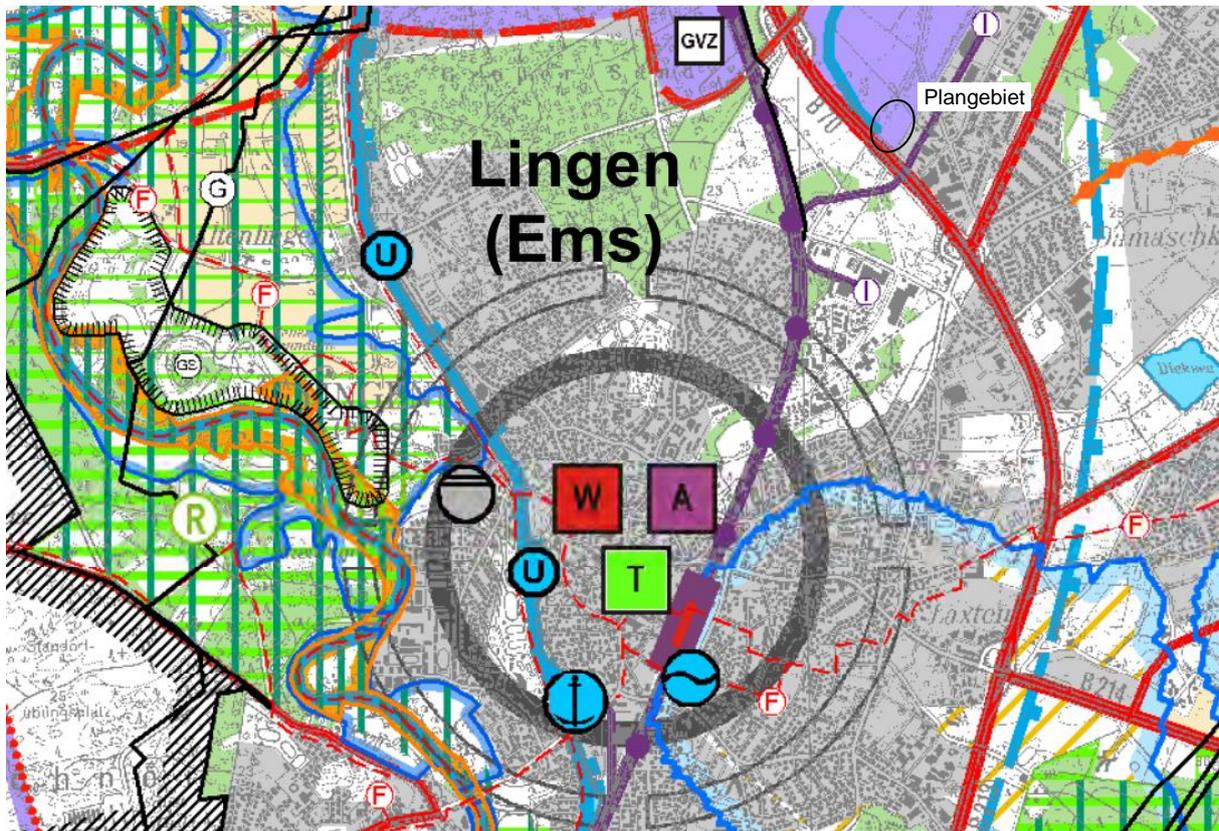


Abbildung 4: Das Plangebiet im RROP 2010

In Bezug auf die Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen und zu sichern, orientiert sich die Stadt Lingen (Ems) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „An der Husarenstraße“ somit an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele und Grundsätze werden somit eingehalten.

2.2 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 sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Westlich entlang des Plangebiets verläuft der Teglinger Bach. Von diesem geht keine Hochwassergefahr für das Plangebiet aus.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG (siehe Abb. 5).

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

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

Die Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Auch im Falle eines ggfs. starken Anstiegs des Meeresspiegels wird nach derzeitigen Erkenntnissen (vgl. Aussagen des Umweltbundesamtes zu den zu erwartenden Klimaveränderungen bis 2100: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/zuerwartende-klimaaenderungen-bis-2100>) davon ausgegangen, dass 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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 206, Baugebiet: „An der Husarenstraße“ nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die vollständige Fläche des Geltungsbereichs des genannten Bebauungsplans Nr. 206, Baugebiet: „An der Husarenstraße“ als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Dementsprechend ist eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Derzeit liegt im Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der gesamte Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 206 liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit bisher nach § 35 BauGB.

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 163 „Erweiterung Industriegebiet Lingen-Nord“. Der Bebauungsplan Nr. 163 ist dabei in drei Teilbereiche eingeteilt: Im Teilbereich I ist ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer maximalen Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Der überwiegende Teil des Teilbereiches II ist als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde dabei auf 0,8 sowie die maximale Baumassenzahl auf 6,0 beschränkt. Teilbereich III ist überwiegend als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer maximalen Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Husarenstraße befinden sich zudem der Bebauungsplan Nr. 111, Baugebiet „Damaschke, westlich der B213“ einschließlich mehrerer Änderungen und der Bebauungsplan Nr. 157, Baugebiet „Westlich der Schillerstraße“.

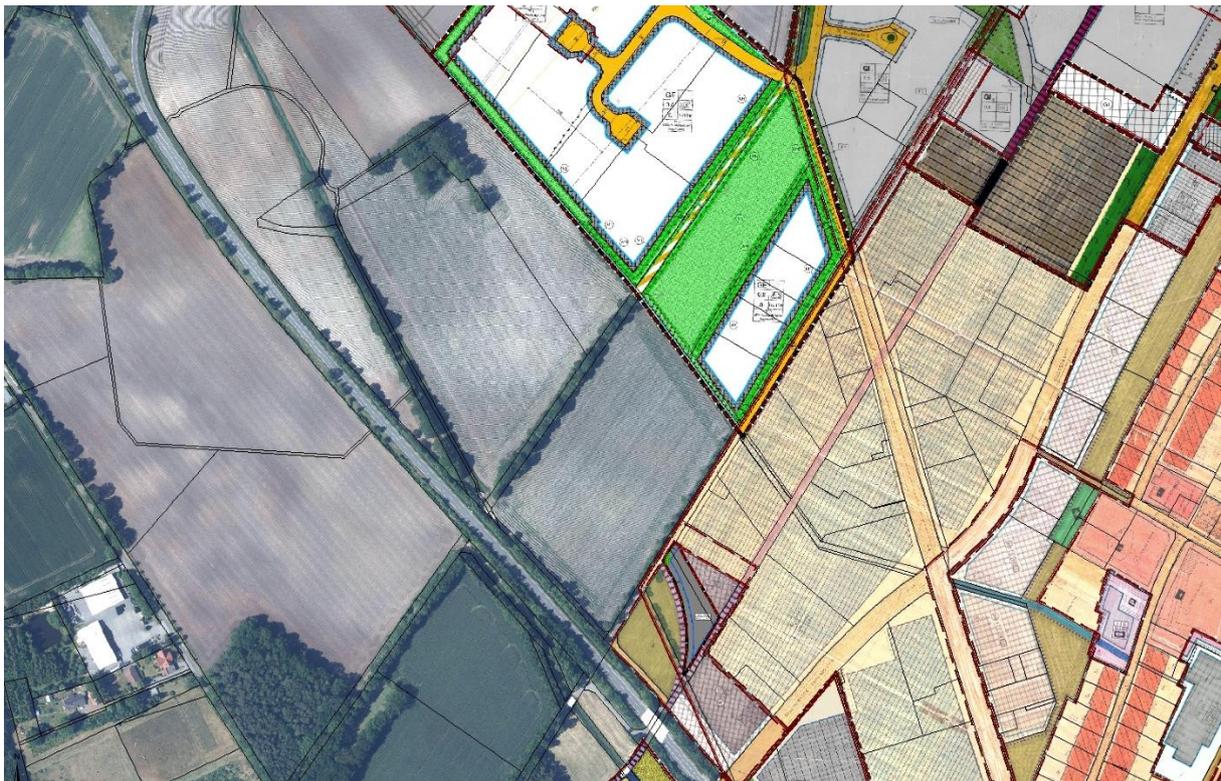


Abbildung 7: Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets

3 Planungsabsichten

3.1 Rahmenplan Ochsenbruch (2021)

Der Standort des geplanten Vorhabens schließt sich südlich des Gewerbestandorts Ochsenbruch an.

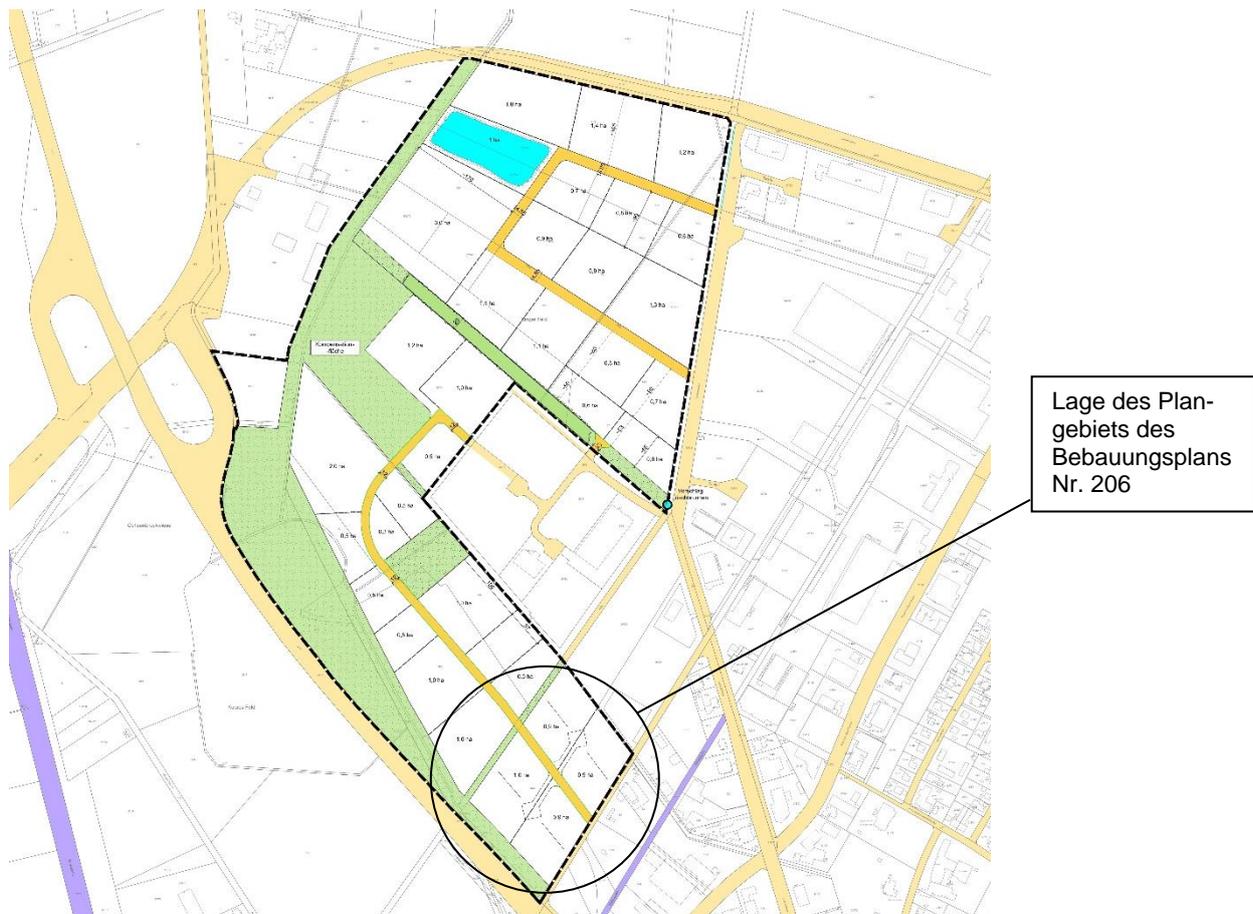


Abbildung 8: Rahmenplan Ochsenbruch (Stand 2021)

Im Jahr 1983 war die NWP Planungsgesellschaft erstmals von der Stadt Lingen beauftragt worden, einen Rahmenplan für ein Untersuchungsgebiet im Ochsenbruch zu erstellen. Das Gebiet war durch die Ems-Seitenkanal-Trasse und die Bundesstraße 213 im Osten, die Ulanenstraße und die Straße „Im Brooke“ im Norden und die Bundesstraße 70 im Südwesten begrenzt. Im Laufe der folgenden Jahre wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und über Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) Planungsrecht für Teile des Gebietes hergestellt.

Nach erfolgreicher Umsetzung dieser ersten Planungen beabsichtigt die Stadt Lingen (Ems) nunmehr, die Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erweitern, um so der steigenden Nachfrage nach entsprechenden Flächen im Stadtgebiet von Lingen langfristig gerecht werden zu können.

Durch die Rahmenplanung konnte eine Grundlage für eine langfristige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Areals geschaffen werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 206 soll eine Konkretisierung dieser Rahmenplanung planungsrechtlich abgesichert werden.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o.g. Planungszielen und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

3.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Gebäudehöhen.

Im Gewerbegebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, womit die baurechtlich maximale Versiegelungsrate ermöglicht wird. Die Flächen des Plangebiets sind daher optimal auszunutzen. Dies ist damit zu rechtfertigen, dass die Stadt Lingen (Ems) in diesem Gebiet konzentriert eine industriell-gewerbliche Nutzung für planerisch vertretbar hält und ganz bewusst fördern möchte. Als Orientierung dienen zudem die bereits bestehenden Bebauungspläne in der unmittelbaren Umgebung.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Plangebiet werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

3.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Inwieweit in Bezug auf die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet gestalterische Festsetzungen getroffen werden, wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Husarenstraße und wird somit über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die detaillierte verkehrliche Erschließung des Vorhabens wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

3.3 Ver- und Entsorgung Oberflächenentwässerung

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das im Plangebiet von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück grundsätzlich versickert werden. Inwiefern dies möglich ist, wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

Sämtliche Untersuchungen zur Ermittlung der günstigsten Entwässerungskonzeption erfolgen in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachbehörden und Fachdiensten innerhalb der Verwaltung der Stadt Lingen (Ems).

Wasserversorgung

Durch das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung soll festgestellt werden, durch welches Unternehmen die zentrale Trinkwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt wird.

Strom / Gas / Telefon

Durch das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung soll festgestellt werden, inwieweit die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas über einen Anschluss an die in den

angrenzenden Straßen bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt ist. Auch der problemlose Abschluss an das fernmeldetechnische Netz soll überprüft werden.

Abwasserbeseitigung

Die schadlose Beseitigung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch einen Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Lingen (Ems). Die Entsorgungsleitungen werden entsprechend dimensioniert und an das bestehende Netz angeschlossen.

Abfallentsorgung

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

3.4 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,21 ha. Die zum Stand der frühzeitigen Beteiligung vorliegende Aufteilung des Plangebietes sieht wie folgt aus:

Teilfläche	Flächengröße
Gewerbefläche	34.722 m ²
Grünflächen	7.398 m ²

Tabelle 1: Größe der Teilflächen im Plangebiet

Die genauen städtebaulichen Kenngrößen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt und angepasst.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB) Fehler! Textmarke nicht definiert.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebiets in Flächen für ein Gewerbegebiet sowie die dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen umzuwandeln.

Der übergeordnete wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet bereits eine Gewerbeflächenentwicklung vor und stellt die Fläche als gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet gehört zum Bereich der Rahmenplanung Ochsenbruch, die die Grundlage für eine langfristige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Quartiers nordwestlich der B70 darstellt und die dort bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete erweitern soll.

In Bezug auf landes- und regionalplanerische Vorgaben und das Bestehen einer verstärkten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken innerhalb der Stadt Lingen (Ems) wird die Planung erforderlich. Das Plangebiet grenzt bereits an bestehende gewerbliche Strukturen und verfügt über eine kurze Anbindung an die Bundesstraße. Der Aspekt von möglichst kurzen Anfahrtswegen zusätzlicher Gewerbebetriebe hin zur B 70 und dem Grundsatz der Bündelung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Ortslage weisen das Plangebiet als besonders geeigneten Gewerbebestandort aus.

Die Inanspruchnahme dieser zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist in diesem Fall gerechtfertigt.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, derzeit jedoch als landwirtschaftliche Fläche für Ackerbau genutzt. Durch die geplante Bebauung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Aus der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets resultiert keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Laxten. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

- Bundesstraßen

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B70. Aufgrund dessen sind entsprechenden straßenbaurechtliche Vorgaben wie Bauverbots- und Baubeschränkungszone mit zu berücksichtigen.

Entlang der Bundesstraße B 70 befindet sich deshalb eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sowie eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 70. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen die Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen der Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße B 70.

- Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Südosten angrenzende bestehende Straßennetz (Husarenstraße) erschlossen. Die detailliertere Erschließung des Plangebiets wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet selbst gibt es keine Flächen, die innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebietes liegen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Artenschutz wurden bereits zum Teil durch faunistische Erfassungen im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets Ochsenbruch im Jahr 2020 betrachtet. Um diesbezüglich den aktuellen Stand zu untersuchen sowie weitere Bestandsaufnahmen vorzunehmen, wurde eine neue faunistische Erfassung sowie eine Biotoptypenkartierung in Auftrag gegeben.

Weitere Belange von Natur und Landschaft werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

4.6 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

4.7 Belange des Immissionsschutzes

Für den Bereich des Rahmenplans Ochsenbruch hat die Stadt Lingen (Ems) im Jahr 2020 einen schalltechnischen Bericht erstellen lassen. Die für das Plangebiet bedeutenden Belange des Immissionsschutzes werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

4.8 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes. Zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan Nr. 206, folgenden Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern übernommen werden:

„Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten dennoch Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD Bauordnung und Denkmalpflege, Herrn Dr. D. Lammer) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet, womit in der Regel gerechnet werden kann.“

Unter Rückgriff auf den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) kann festgehalten werden, dass keine Altlasten im Untersuchungsgebiet vorliegen (letzter Zugriff am 11.07.2025).

Ob Kampfmittel im Geltungsbereich vorliegen wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt. Eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover wurde bereits in Auftrag gegeben.

4.9 Kosten

Die Kosten werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

5 Umweltbericht

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

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einer mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt

Lingen (Ems) abgestimmten Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

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

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

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

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

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird für den Umweltbericht eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt, dessen Grundlage gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine Brutvogel- sowie Fledermauskartierung sein wird. Beide Untersuchungen wurden bereits beauftragt. Die Ergebnisse dieser naturschutzfachlichen Sonderuntersuchungen werden in die weitere Planbearbeitung einfließen.

Zur Beachtung der artenschutzbezogenen Belange werden in den Bebauungsplan artenschutzbezogen Hinweise übernommen werden.

6 Verfahren / Abwägung

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

Zur Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange sind gemäß BauGB folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Dies gilt auch für die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgenommen werden.