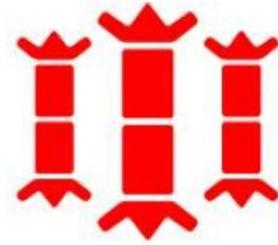


# Stadt Lingen (Ems)



Flächennutzungsplanänderung Nr. 33  
Bereich „Am Pumpenkolk“

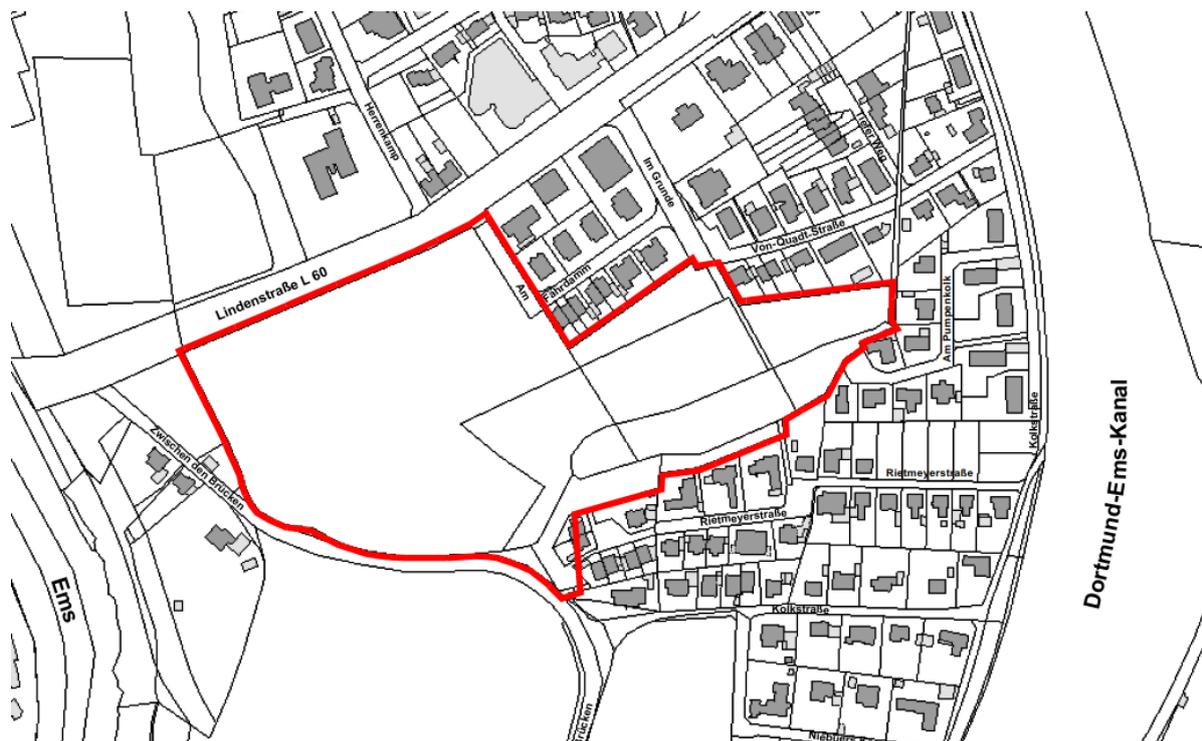
## BEGRÜNDUNG einschließlich UMWELTBERICHT

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen 2020 



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung ist im Original auf einer Planunterlage im Maßstab **1:5.000** angefertigt worden.

Stand: 29.03.2022

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
	1.1 Planungsanlass .....	5
	1.2 Geltungsbereich.....	10
	1.3 Derzeitige und angrenzende Nutzung.....	13
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>14</b>
	2.1 Landesraumordnungsprogramm 2017 .....	14
	2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010.....	15
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>18</b>
	3.1 Rechtliche Grundlagen .....	18
	3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	19
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>20</b>
	4.1 Planungsziel .....	20
	4.2 Art der baulichen Nutzung .....	20
	4.3 Verkehrliche Erschließung .....	20
	4.4 Ver- und Entsorgung .....	21
	4.4.1 Oberflächenentwässerung.....	21
	4.4.2 Trinkwasserversorgung .....	21
	4.4.3 Abwasserbeseitigung .....	21
	4.4.4 Strom / Gas / Telefon .....	21
	4.4.5 Brandschutz .....	22
	4.4.6 Abfallentsorgung .....	22
	4.5 Planunterlage .....	22
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
	5.1 Belange der Landwirtschaft .....	22
	5.2 Belange des Verkehrs.....	22
	5.3 Belange der Wasserwirtschaft .....	23
	5.4 Belange von Natur und Landschaft.....	24
	5.5 Belange des Immissionsschutzes .....	25
	5.5.1 Schallimmissionen (Verkehrslärm) .....	25
	5.5.2 Schallimmissionen (Gewerbelärm) .....	26
	5.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen .....	27
	5.5.4 Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen gem. § 50 BlmSchG.....	27
	5.6 Belange der Infrastrukturversorgung.....	29
	5.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel .....	29
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>31</b>
	6.1 Aufgabenstellung.....	31
	6.2 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	32

---

6.3 Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden .....	32
6.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich der FNP-Änderung .....	32
6.5 Fachplanungen .....	34
6.6 Schutzgebiete .....	34
6.7 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt / die Schutzgegenstände / die Schutzgüter .....	35
6.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	44
6.9 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter / Schutzgegenstände .....	45
6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	46
6.11 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen für die Schutzgüter / Schutzgegenstände .....	46
6.12 Stellungnahme zum Artenschutz .....	47
6.13 Eingriffsbetrachtung .....	48
6.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	49
6.15 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	50
6.16 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	50
6.17 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	50
6.18 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51
6.19 Referenzliste der Quellen .....	53
<b>7 Nachrichtliche Übernahmen /Vermerke/Hinweise .....</b>	<b>53</b>
<b>8 Verfahren .....</b>	<b>54</b>
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB .....	54
8.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ..	54
<b>9 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>55</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) .....	5
Abbildung 2: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 3: Planzeichnung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab) .....	12
Abbildung 4: Abgrenzung des Überflutungsbereiches des 100-jährlichen Hochwassers - HQ <sub>100</sub> (ohne Maßstab) .....	13
Abbildung 5: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion .....	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 7) zur Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 (Entwurf Stand Dezember 2021) (ohne Maßstab) .....	15
Abbildung 7: Der südwestliche Teil der Lingener Innenstadt im RROP .....	17
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab) .....	19
Abbildung 9: Abgrenzung der Risikogebiete außerhalb des Überschwemmungsgebietes – HQ <sub>Extrem</sub> (ohne Maßstab) .....	23
Abbildung 10: Szenario 1 – Freisetzen von Butanol (ohne Maßstab) .....	28
Abbildung 11: Szenario 5 – Freisetzen von SO <sub>3</sub> (ohne Maßstab) .....	28
Abbildung 12: Ergebniskarte Luftbildauswertung Abwurfkampfmittel (ohne Maßstab) .....	30

## 1 Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) vom 15.08.2005 wird eine Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes anzupassen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33, Bereich „Am Pumpenkolk“ liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes. (siehe Abbildung 1)

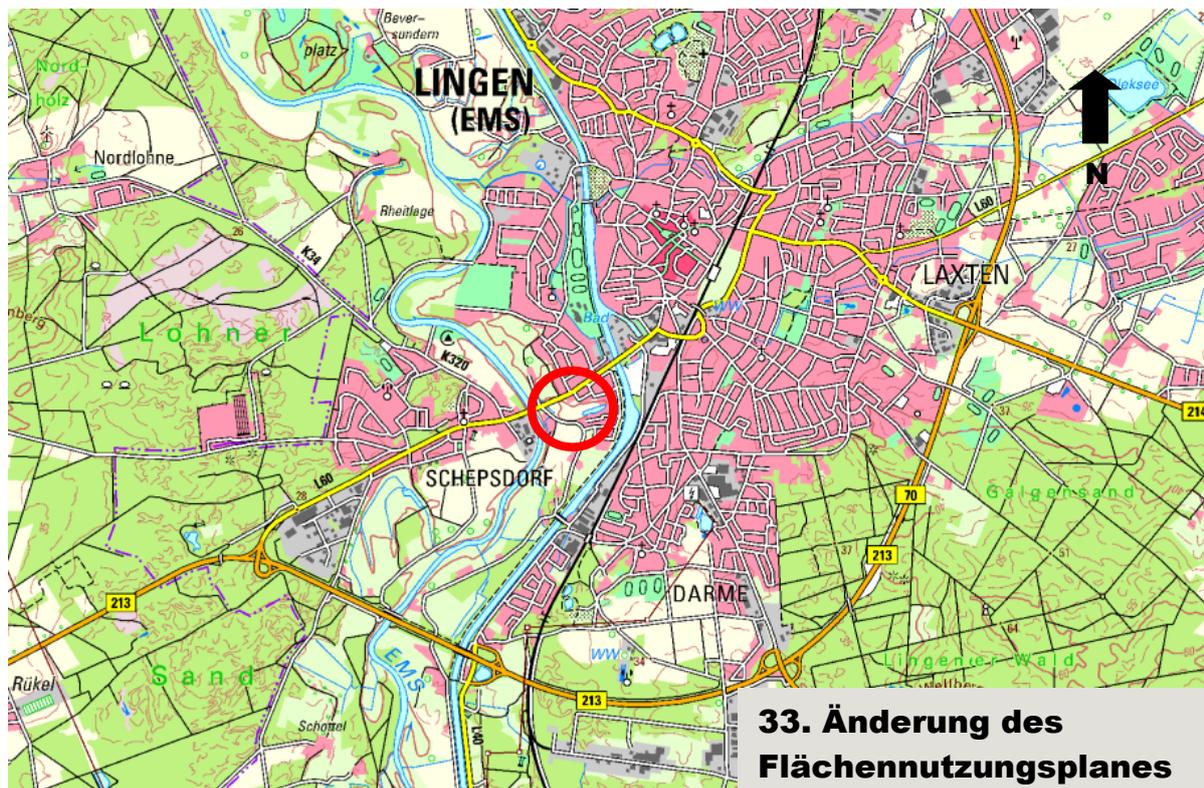


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Die Stadt Lingen beabsichtigt daher mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche (W) bzw. einer gemischten Baufläche (M) entlang der Lindenstraße, um die weitere (wohn-)bauliche Entwicklung der Stadt planungsrechtlich voranzutreiben. Der für diese neuen Wohnbauvorhaben gewählte Standort bietet die Chance sowohl attraktives Wohnen in Innenstadtrandlage mit hoher urbaner Wohnqualität zu entwickeln als auch gleichzeitig die angrenzenden, gewachsenen Gebietsstrukturen im bebauten Stadtkörper abzurunden.

Darüberhinaus ist der Schutz eines wertvollen Landschaftsraumes Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Innenstadt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser baulichen Entwicklung sowie vor dem Hintergrund einer in sich geschlossenen und zusammenhängenden Gesamtentwicklung des westlichen Teils des Stadtgebietes soll der gesamte Bereich städtebaulich überplant werden. Als Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers an der Straße Am Fährdamm sollen deshalb vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der hieraus resultierenden Baulandnachfrage weitere Wohnbauflächen in citynaher Lage mit direkter Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen optimal verkehrlich erschlossen und angebunden.

Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken leitet sich vor allem daraus ab, dass dem knappen Wohnbaulandangebot in der Stadt ein hohes Interesse und eine hohe Bereitschaft von Investoren und jungen Familien zum Bau von Eigenheimen sowie von Wohnungen gegenübersteht. Dies ist unter anderem mit der Bevölkerungsentwicklung in Lingen (Ems), seiner Lage in der Grenzregion zu den Niederlanden und mit einem positiven Wanderungssaldo zu begründen.

*“Aus den Daten des statistischen Monatsheft Niedersachsen 01/2020 zum 3. Vierteljahr 2019 geht hervor, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen Juli 2019 und September 2019 positiv war. In den einzelnen Monaten gab es einzelne Schwankungen, so gab es im September 2019 einen leichten Überschuss an Gestorbenen.*

*Über die Monate gleichen sich die Geburten - und Gestorbenenüberschüsse jedoch aus, so das insgesamt betrachtet ein positives natürliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Auch ein Wanderungsgewinn ist im gleichen Zeitraum festzustellen. Durch die zeitweiligen Schwankungen des natürlichen Bevölkerungswachstums ist davon auszugehen, dass das positive Bevölkerungswachstum hauptsächlich durch Wanderungsgewinne zustande kommt und diese einen großen Faktor in der Region darstellen. Im 3. Vierteljahr 2019 wurde in jedem Monat ein Wanderungsgewinn verzeichnet, auch 2018 gab es einen Wanderungsgewinn von 6,6 pro 1000 Einwohner, wohingegen es 2018 ein leicht negatives natürliches Bevölkerungswachstum gab. Zusammenfassend ist die Bevölkerung im 3. Vierteljahr 2019 um 3,2 % in Lingen gewachsen.*

*Bereits zwischen 2011 und 2018 war diese Entwicklung positiv. So stieg die Bevölkerung um 5,2 %. Damit ist davon auszugehen, dass auch über einen größeren Zeitraum die Bevölkerung stabil bleibt und wächst. Auch im Vergleich zu anderen Gemeinden und Städten ist die aktuelle Situation der Bevölkerungszahl in Lingen positiv zu bewerten, da in vielen Gemeinden der Anteil der Senioren wesentlich höher ist. Lingen profitiert hier von der Grenzregion. Jedoch ist laut Prognosen bis 2031 ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten. So soll zwischen 2018 und 2031 die Bevölkerung wieder um 1,5 % sinken. Dies steht im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel und dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter und den wahrscheinlich weiterhin geringen Geburten.”<sup>1</sup>*

Heute (Stand: 01.03.2022) wohnen insgesamt 58.303 Personen, davon 55.880 mit Hauptwohnsitz und 2.423 mit Nebenwohnsitz in der Stadt Lingen (Ems).<sup>2</sup>

Eine Prognose für die Stadt Lingen (Ems), die sich auf die Datenbasis des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen stützt, geht im Gegensatz zur tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung allerdings nur von einer leichten Zunahme zwischen den Jahren 2010 bis zum Jahr 2031 auf ca. 53.500 Einwohner aus.

Großen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum haben neben der Bevölkerungsentwicklung maßgeblich die Größen der privaten Haushalte und die Belegungsdichte. Als Träger der Wohnungsnachfrage ist die Anzahl der Haushalte und nicht nur die Einwohnerzahl anzusehen, da davon ausgegangen werden kann, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist.

Im Jahr 1991 betrug die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt in Deutschland ca. 2,5 Einwohner. 2013 wurde bundesweit ein Durchschnitt von ca. 2,02 Personen erreicht, der sich voraussichtlich auf ca. 1,88 EW/Haushalt im Jahr 2030 verringern wird.

<sup>1</sup> Auszug aus „Soziodemographisches Profil zu Lingen (Ems)“

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Lingen (Ems), 2020; <https://www.lingen.de/politik-rathaus-service/unsere-stadt/allgemeine-strukturdaten/-allgemeine-strukturdaten.html>, abgerufen am 23.03.2022

Gleichzeitig steigt im gleichen Zeitraum die Zahl der Haushalte. Nach wie vor muss davon ausgegangen werden, dass sich der Trend zur Verkleinerung der Haushalte fortsetzen (z. B. durch Anstieg der Singlehaushalte nicht nur bei jüngeren Bevölkerungsgruppen sondern in Folge des demografischen Wandels gerade bei der älteren Bevölkerung, weiterer Anstieg der Haushalte Alleiner-ziehender, Rückgang „klassischer“ Familienhaushalte usw.) und damit die Anzahl der Haushalte steigen wird. Gleichzeitig fragen die Haushalte zunehmend größeren Wohnraum im Vergleich zu früheren Jahren nach. Mit dieser steigenden Wohnraumnachfrage geht auch ein steigender Flächenverbrauch für Siedlungszwecke in Deutschland einher.

Die generellen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt führen auch in Lingen zur einer steigende Nachfrage nach Wohnraum, die sich auch an den ausgestellten Baugenehmigungen belegen lässt. So wurden im Zeitraum von 2015 bis 2019 516 Mehrfamilienhäuser sowie 957 Einfamilienhäuser durch die Stadt Lingen (Ems) genehmigt.

Im Jahr 2019 betrug die Zahl der genehmigten Bauanträge für Mehrfamilienhäuser 110 und für Einfamilienhäuser 212; für das laufende Jahr 2020 (bis April 2020) wurden bereits für 9 Mehrfamilienhäuser und 37 Einfamilienhäuser Baugenehmigungen erteilt. Diese Zahlen belegen deutlich den starken nachfragebedingten Wohnraumbedarf in Lingen.

Als Folge dieser Entwicklungen rückte in den vergangenen Jahren die verstärkte und verbesserte Nutzung innerörtlicher Baulandpotenziale als primäres Ziel der Städtebaupolitik des Bundes in den Mittelpunkt, vor allem um Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ („Innenentwicklungsnovelle 2013 des BauGB“) wurde die Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese erschwert, da zukünftig eine Begründung notwendig ist, wenn Flächen aus der Landwirtschaft und Wald einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Begründung sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Vor dem Hintergrund der neu formulierten gesetzlichen Vorgaben zur Raumentwicklung und dem durch das Baugesetzbuch vorgeschriebene Primat Innenentwicklung vor Außenentwicklung, wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche der Stadt Lingen im Rahmen eines Konzeptes zur Innenentwicklung im Juli 2014 untersucht.

*„Zur Entwicklung des vorliegenden Konzeptes wird eine umfangreiche Analyse der bebauten Bereiche durchgeführt. Die Analyse ist in drei Schritte unterteilt. Zunächst erfolgt die Einteilung des gesamten Stadtgebietes in Baublöcke. Diese werden anschließend einzeln betrachtet und einem Grobfilter unterzogen, um die generelle Eignung zur Innenentwicklung zu bewerten.“<sup>3</sup>*

Der Focus wurde auf bestehende Stadtquartiere gelegt, da insbesondere in Stadtvierteln aus den 1950-er bis 1970-er Jahren ein Generationenwechsel ansteht.

Als Ergebnis der Analyse wurden zahlreiche Baublöcke in Lingen identifiziert, die grundsätzliches Potenzial für Innenentwicklungsmaßnahmen aufweisen und vertiefend zu betrachten waren und sind.

Die Praxis zeigt jedoch, dass ein großer und überwiegender Teil der generell geeigneten Innenentwicklungspotenziale nicht bedarfskonform aktiviert werden kann. Oft gibt es eine Vielzahl an Restriktionen, Hemmnisse und anderweitigen Rahmenbedingungen, welche eine Mobilisierung der identifizierten Potentialflächen erschweren oder gar unmöglich machen.

---

<sup>3</sup> Konzept zur Innenentwicklung – Neue Potentiale in alten Strukturen, Norbert Post Hartmut Welter Architekten & Stadtplaner GmbH, Dortmund, Juli 2014

Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen spielen eine der Hauptrollen bei der baulichen Innenentwicklung. Die Mehrzahl der baulichen Innenentwicklungspotentiale befinden sich im privaten Besitz, sodass eine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt aufgrund des Eigentumsschutzes, nach § 14 Grundgesetz (GG) nur bedingt gegeben ist.

Auch die Besitzverhältnisse können unterschiedlich und sehr komplex sein und sind oft eng mit den verschiedenen Motivationslagen von Eigentümern verbunden (z. B. aktuelle Zinslage, die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation), keine Entscheidungsfindung bei Eigentümer- oder Erbengemeinschaften, Reserveflächen für nachkommende Generationen usw.).

Um die Aktivierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale beurteilen zu können, wurde bspw. im Rahmen des komreg-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (2006-2008) in Baden-Württemberg eine Methode zur Bestimmung des realisierbaren Anteils an Innenentwicklungsflächen (Aktivierungsrate) entwickelt.

Diese „Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen bei Wohnbauflächen“<sup>4</sup> zur Flächenbedarfs- und Flächenpotentialberechnungen wird bei der Flächennutzungsplanerstellung in Baden-Württemberg angewendet.

In dieser Arbeitshilfe wird als Aktivierungsrate der Prozentsatz der Potenzialflächen bezeichnet, von dem begründet angenommen wird, dass er bis zum Jahr 2030 jährlich für eine Wohnnutzung aktiviert werden kann.

Demnach wird davon ausgegangen, dass rd. 1,8 % der Flächen/Baulücken im ländlichen Raum und rd. 2,3 % im Verdichtungsraum bzw. Randzonen von Verdichtungsräumen in einem Jahr aktiviert werden können.

Aufgrund der deutlichen regionalen Unterschiede zum Bundesland Baden-Württemberg lässt sich nur schwer beurteilen in wie weit sich diese Aktivierungsraten auf eine für die Stadt Lingen vergleichbare Situation übertragen lassen.

Deutlich wird jedoch, dass aufgrund der Aktivierungshemmnisse von Innenentwicklungspotentialen die Baulandnachfrage in Lingen zusätzlich durch weitere gezielte Wohngebietsneuausweisungen gedeckt werden und sich auf kernstadtnahe Bereiche oder das Umfeld gewachsener Ortsteilstrukturen konzentrieren muss, um Engpässe bei der Wohnbaulandbereitstellung zu vermeiden. Bei der Standortwahl und den städtebaulichen Qualitäten der neuen Baugebiete müssen daher nachhaltige Entwicklungsziele im Vordergrund stehen.

Vor diesem Hintergrund sollen deshalb mit diesem vorbereitenden Bauleitplan seitens der Stadtentwicklung in Lingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine innerstädtische Freifläche am westlichen Innenstadtrand für eine gezielte Siedlungsergänzung und -abrundung aktiviert werden kann.

Planungsanlass ist die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ der Stadt Lingen (Ems), welche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes (MI) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Ausweisung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes beinhaltet.

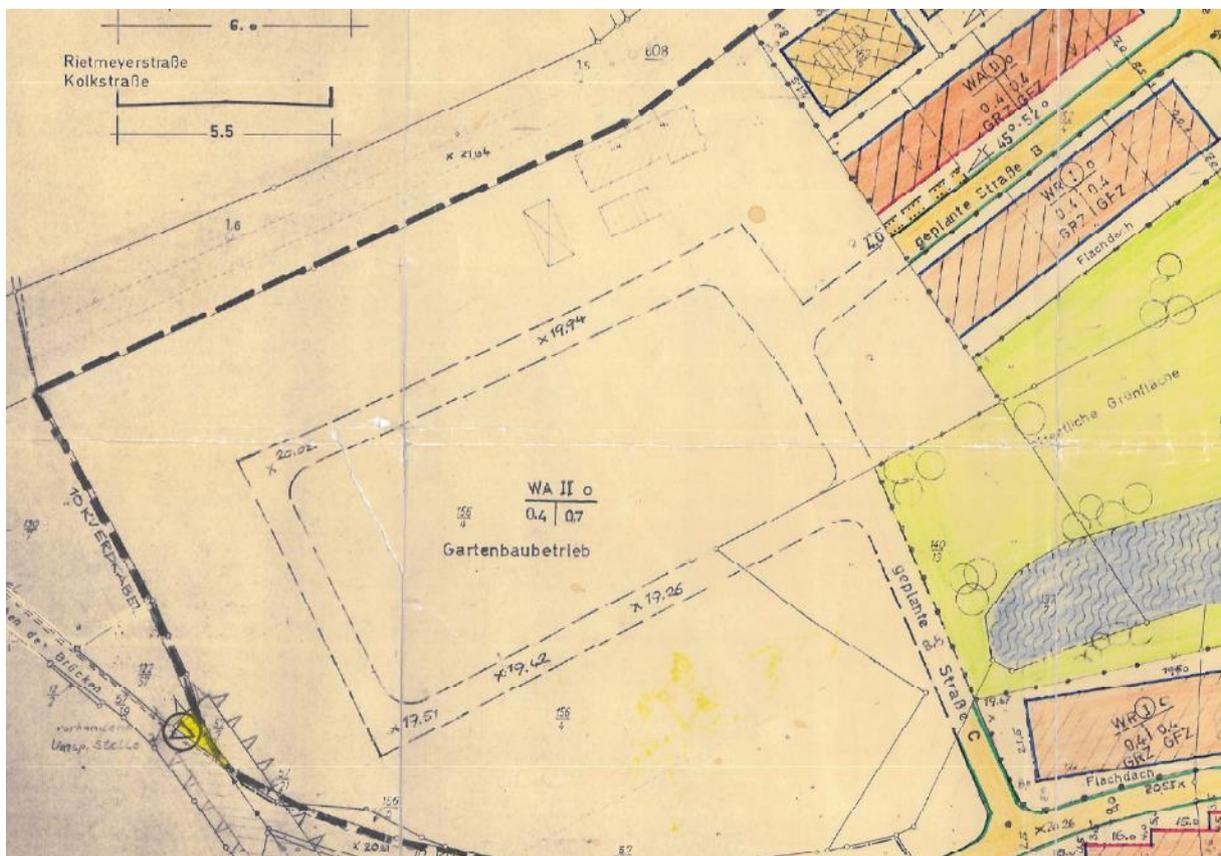
---

<sup>4</sup> PFIF – Modul: Standards der Siedlungsentwicklung - Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotentiale, Forschungsprojekt PFIF „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“, Endbericht 29.10.2010, gefördert durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg

Bereits Ende der 1960-er Jahre wurde mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet „Am Pumpenkolk“ eine zusammenhängende, großräumige Wohnbauentwicklung zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal im Osten, der Lindenstraße im Norden und der Straße Zwischen den Brücken im Westen geplant. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 107 aus dem Jahr 1969 war der westliche Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger offener Bauweise in den gesamten Geltungsbereich einbezogen. Das städtebauliche Entwurfskonzept sah hier die Baugebieterschließung von der heutigen Straße Am Fährdamm (geplante Straße B) nach Westen über eine Ringstraße vor, die nach Süden eine Verbindung zur Rietmayerstraße (geplante Straße C) erhalten sollte. Die Grundflächenzahl war auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,7 festgelegt.

Da sich jedoch zu diesem Zeitpunkt das westliche Teilgebiet im Überschwemmungsgebiet der Ems befand, wurde in der Planzeichnung nur die geplante Straßenführung innerhalb einer weißen Fläche gestrichelt angedeutet. (siehe Abbildung 2)

Zu diesem Zeitpunkt befand sich auf der Fläche ein Gartenanbaubetrieb (Fläche für Gemüseanbau).



**Abbildung 2: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ (ohne Maßstab)**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, die im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, werden nunmehr die Planungsziele für den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 wieder aufgenommen und den heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst, da eine Hochwassergefährdung des Gebiets nicht mehr besteht. (siehe hierzu: Kapitel 4.3 Belange der Wasserwirtschaft und Abbildung 5)

Nach dem heutigen Planungsleitbild soll mit dem Einfügen des neuen Baugebietes in die bestehende Siedlungsstruktur in Randlage der westlichen Innenstadt, die bereits vor Jahrzehnten geplante Siedlungsentwicklung konkretisiert und umgesetzt werden, um den vorhandenen Siedlungsansatz abzurunden und gleichzeitig das benötigte Wohnbauland bereitstellen zu können.

Die geplante Siedlungsergänzung im Bereich dieses seit Jahren bestehenden Siedlungsansatzes in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge an der Lindenstraße bzw. der nahegelegenen Innenstadt, folgt im Gegensatz zu einer Wohnbauflächenausweisung in Bereichen ohne Siedlungszusammenhang dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wirkt einer Zersiedlung und Versiegelung der Außenbereiche entgegen. Darüberhinaus werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und gestärkt.

Nach wie vor besitzt der Standort sehr gute Voraussetzungen im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsregeln.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird ein Neubaugebiet mit einer kompakten Siedlungsstruktur geplant, dass aufgrund der geplanten Durchmischung von Einfamilienhäusern mit verdichteten und flächensparenden Wohnungsbauformen (Geschosswohnungsbau, Zeilenbebauung, kleinteiliger Grundstückszuschnitt für Einfamilienhäuser) eine hohe Umwelt- und Aufenthaltsqualität aufweisen wird.

Diese kompakten und z. T. geschlossenen Baukörper eine gute Energiebilanz vorweisen. Gleichzeitig ermöglicht die geplante verdichtete Bebauung in Form einer geschlossenen Zeilenbebauung am westlichen Plangebietsrand den notwendigen Schallschutz gegenüber den einwirkenden Gewerbelärmemissionen

Die knapper werdende Ressource Wasser wird geschont, indem die Versickerung des Oberflächenwassers vorgeschrieben wird. So kann Regenwasser gespeichert und für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden, statt es in einen Vorfluter einzuleiten.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage sind die zukünftigen Bewohner in der Lage angrenzende Versorgungsbereiche auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, was den Verkehrsaufwand reduziert. Hinzu kommt eine gute Anbindung an den ÖPVN (Haltestelle „Herrenkamp“ der LiLiBuslinie an der Lindenstraße), so dass den räumlichen Erfordernissen bzw. der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes Rechnung getragen wird.

Vor diesem Hintergrund und um zukunftsorientiert die nachhaltige Planung und Entwicklung der Wohnraumversorgung einzuleiten ist daher die 33. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) notwendig.

## 1.2 Geltungsbereich

### • 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) beinhaltet im Westen die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sowie angrenzend an die Straße Am Fährdamm eine gemischte Baufläche (M) anstelle der Fläche für die Landwirtschaft, um neue Flächenpotenziale für die Wohnbauentwicklung planungsrechtlich zu sichern. Im Süden des Änderungsbereiches wird eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt, um nachträglich eine geringfügige Anpassung an die eingetretene bauliche Entwicklung an der Rietmeyerstraße vorzunehmen.

Im Bereich zwischen der Wohnbaufläche (W) südlich der Lindenstraße und der Straße Zwischen den Brücken wird die verbleibende Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche umgewidmet, die sich großflächig weiter nach Osten erstreckt und als Schutzgebiet mit der Zweckbestimmung „Landschaftsraum“ (LR) umgrenzt wird. Die für den östlichen Teil dieses Schutzgebietes bisher dargestellte Zweckbestimmung Parkanlage wird mit dieser FNP-Änderung aufgehoben, da die ursprüngliche Intention des wirksamen FNP aus dem Jahr 2005 vorsah, im Umfeld des „Pumpenkolk“ eine öffentliche Grünfläche zu schaffen, die in ihrer Gesamtheit für die Öffentlichkeit der angrenzenden Wohngebiete zu Naherholungszwecken zugänglich sein sollte.

Der Begriff "Parkanlage" definiert eine unbebaute begrünte Fläche, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet ist und extensiv und intensiv durch die Bevölkerung genutzt wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat sich jedoch rund um die Wasserfläche des „Pumpenkolk“ sowie nördlich der Straße Zwischen den Brücken bis zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ ein wertvoller Freiraum entwickelt, in dem verschiedene Biotopstrukturen vorkommen.

Aus diesem Grunde wird dem Naturschutz und dem Erhalt eines einzigartigen Naturraumes besonders Rechnung getragen und dieser Bereich planungsrechtlich für den Schutz der natürlichen Gegebenheiten gesichert.

Der Landschaftsraum Pumpenkolk umfasst das besonders geschützte Biotop GB-LIN\_S 3409/73 (Naßwiese/Erlenbruchwald, Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz).

Die an das besonders geschützte Biotop angrenzenden Weidengebüsche unterschiedlicher Ausprägung und als Acker genutzte Bereiche, werden im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanänderung als Maßnahmenflächen in Teilbereichen als standortgerechte Gehölzpflanzungen hergerichtet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Landschaftsraum erhalten und ergänzt.

Außerdem wird im Rahmen dieser FNP-Änderung der Verlauf der unterirdischen Gas HD-Leitung entlang der Lindenstraße und des Schutzstreifens der Richtfunktrasse Nr. 714 sowie die Wasserfläche des „Pumpenkolk“ aus den ursprünglichen Darstellungen des FNP übernommen.

Die Gasleitung ist im FNP südlich der Lindenstraße dargestellt, in der Örtlichkeit verläuft die Fernleitung jedoch nördlich der Straße. Eine umfassende Anpassung des Trassenverlaufes dieser Gas-HD-Leitung erfolgt im Rahmen der nächsten Neuaufstellung/Neuzeichnung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes. (siehe hierzu: Kapitel 6 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke/Hinweise)

In der Plandarstellung wird die bisherige Grenze des Überschwemmungsgebiets der Ems ebenfalls übernommen, obwohl durch Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ems in der Fassung vom 19.12.2013<sup>5</sup> der Grenzverlauf faktisch geändert worden ist. (siehe hierzu: Abbildung 3)

Aufgrund dieser Neufestsetzung verläuft die heutige Grenze des Überschwemmungsgebietes außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung. (siehe hierzu auch: Abbildung 4)

---

<sup>5</sup> Verordnung über die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems innerhalb des Stadtgebietes Lingen Ems, Stadt Lingen (Ems), Fachdienst Umwelt- untere Wasserbehörde - 19.12.2013

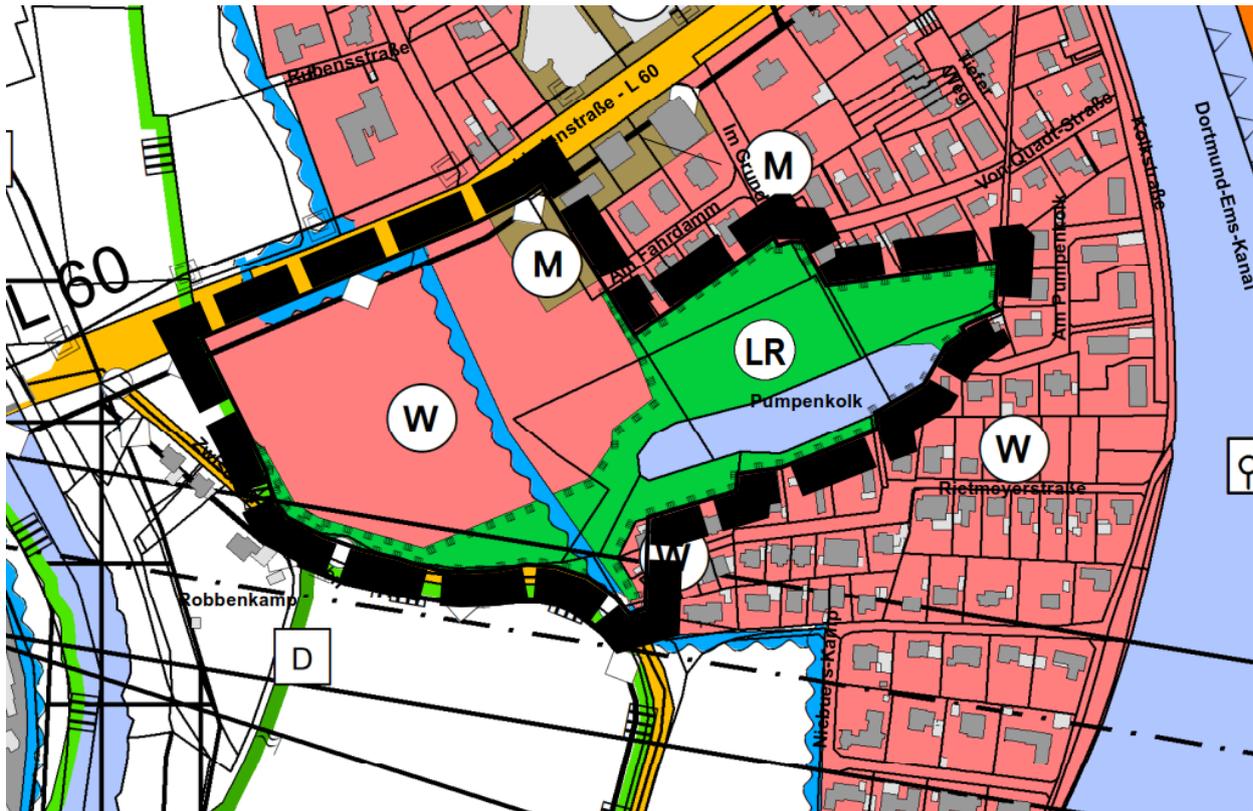


Abbildung 3: Planzeichnung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab)

Seit in Kraft treten des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) im Jahr 2005 haben sich in mehreren Bereichen des Stadtgebietes Änderungen in der räumlichen Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ergeben, welche auf die in den letzten Jahren durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Flusslaufes zum Schutz der angrenzenden Stadtteile zurückzuführen sind. Diese Maßnahmen haben bei der Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes zu einer Verringerung der überflutungsgefährdeten Flächen geführt.

Aufgrund der Wirksamkeit der ordnungsbehördlichen Verordnung in allen Stadtteilen, muss die neue Gebietsgrenze zur Sicherung des Überschwemmungsbereiches im Flächennutzungsplan im gesamten Stadtgebiet nachrichtlich übernommen werden. Dies hätte eine umfassende Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes zur Folge und wird daher im Rahmen der nächsten Neuauflage/Neuzeichnung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes erfolgen. (siehe hierzu: Kapitel 6 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke/Hinweise)

Da sich jedoch faktisch die hochwassergefährdeten Bereiche im Stadtgebiet reduziert haben, entstehen hierdurch neue gesamtäumliche Entwicklungspotentiale die einer Bebauung nicht entgegenstehen, so dass die geplante wohnungsbauliche Entwicklung südlich der Lindenstraße realisiert werden kann.

(siehe hierzu: Abbildung 4 und auch Kapitel 5.3 Belange der Wasserwirtschaft)

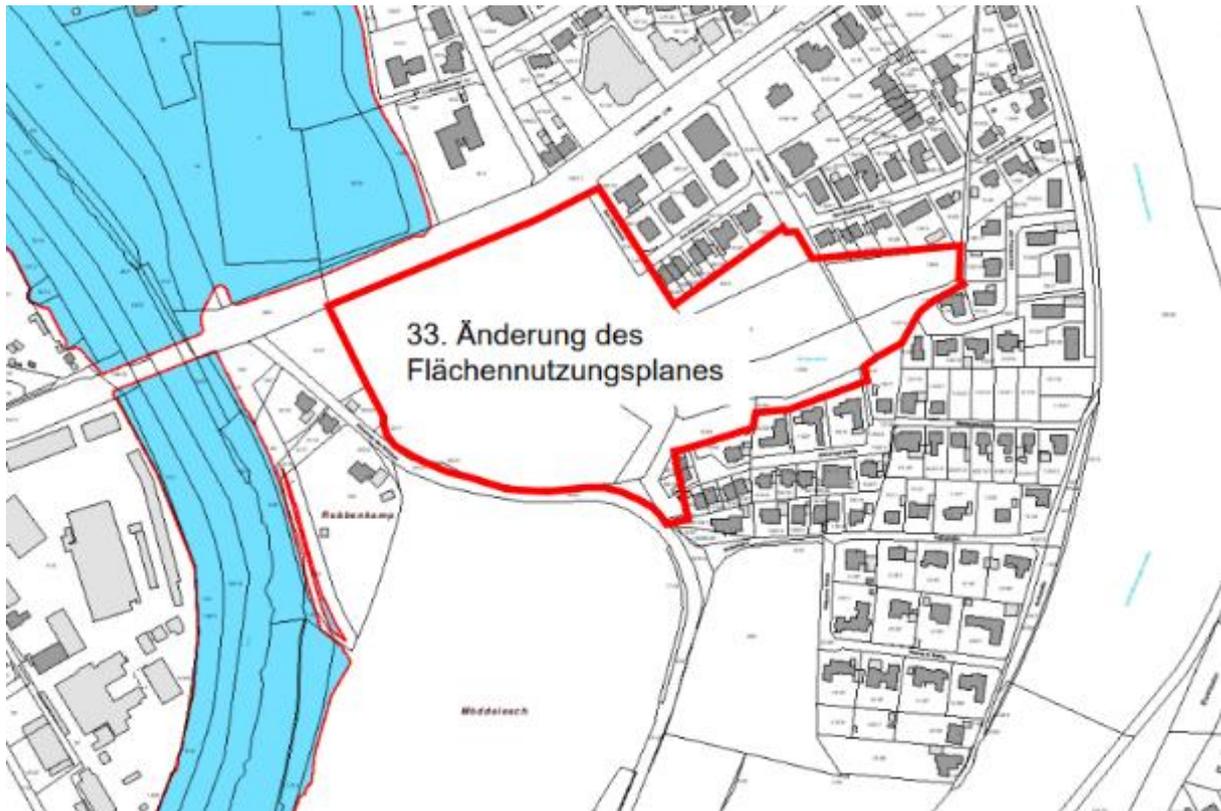


Abbildung 4: Abgrenzung des Überflutungsbereiches des 100-jährlichen Hochwassers - HQ<sub>100</sub> (ohne Maßstab)

Zur Konkretisierung der Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im westlichen Teil des FNP-Änderungsbereiches die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ im Parallelverfahren eingeleitet.

### 1.3 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 5,6 ha erstreckt sich südlich der Lindenstraße nach Westen und Süden bis zur Straße Zwischen den Brücken. Im Osten wird die 33. FNP-Änderung von den Wohngebieten im Umfeld der Straßen Am Fährdamm, Von-Quadt-Straße und Rietmeyerstraße begrenzt.

Der in die Planung einbezogene Bereich ist z. Zt. unbebaut. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche, die im Süden und Südosten von Gehölzbeständen begrenzt wird, die sich nach Osten entlang der Wasserfläche des „Pumpenkolk“ (Altarm der Ems) weiter fortsetzen.

Beidseitig entlang der Lindenstraße bzw. im Umfeld des „Pumpenkolk“ befinden sich unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich zusammenhängende Wohnquartiere der westlichen Innenstadt, die sich bis an den Dortmund-Ems-Kanal im Osten erstrecken. Entlang der Westseite der Straße Zwischen den Brücken liegen drei Wohnhäuser im Außenbereich. Südlich dieser Grundstücke schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich dieses Siedlungsansatzes verläuft der Flusslauf der Ems mit seinen Aue- und Uferlandschaften.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Die oberste Landesplanungsbehörde (Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) hat 2014 ein Verfahren zur weiteren Aktualisierung des 2008 in Kraft getretenen Nieders. Landesraumordnungsprogrammes (LROP) bzw. seiner 2012 vorgenommenen Aktualisierung (LROP) eingeleitet.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), ist mit Bekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378) in Kraft getreten.

Die im LROP 2008 und 2012 formulierten vorrangigen Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung des Landes, nach denen in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung zu erreichen ist, haben auch für das aktualisierte Landes-Raumordnungsprogramm 2017 nach wie vor Gültigkeit. Diese textlich beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in den zeichnerischen Darstellungen ergänzend festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung zum 2017 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) verläuft im südwestlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Lingen (Ems) der Dortmund-Ems-Kanal, der als „Vorranggebiet Schifffahrt“ eingestuft ist. Beidseitig entlang des Flusslaufes der Ems ist ein „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ dargestellt. Weitere Festlegungen für die westliche Innenstadt wurden im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 5)

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und der Ems wird das Plangebiet von keinem Vorranggebiet tangiert.

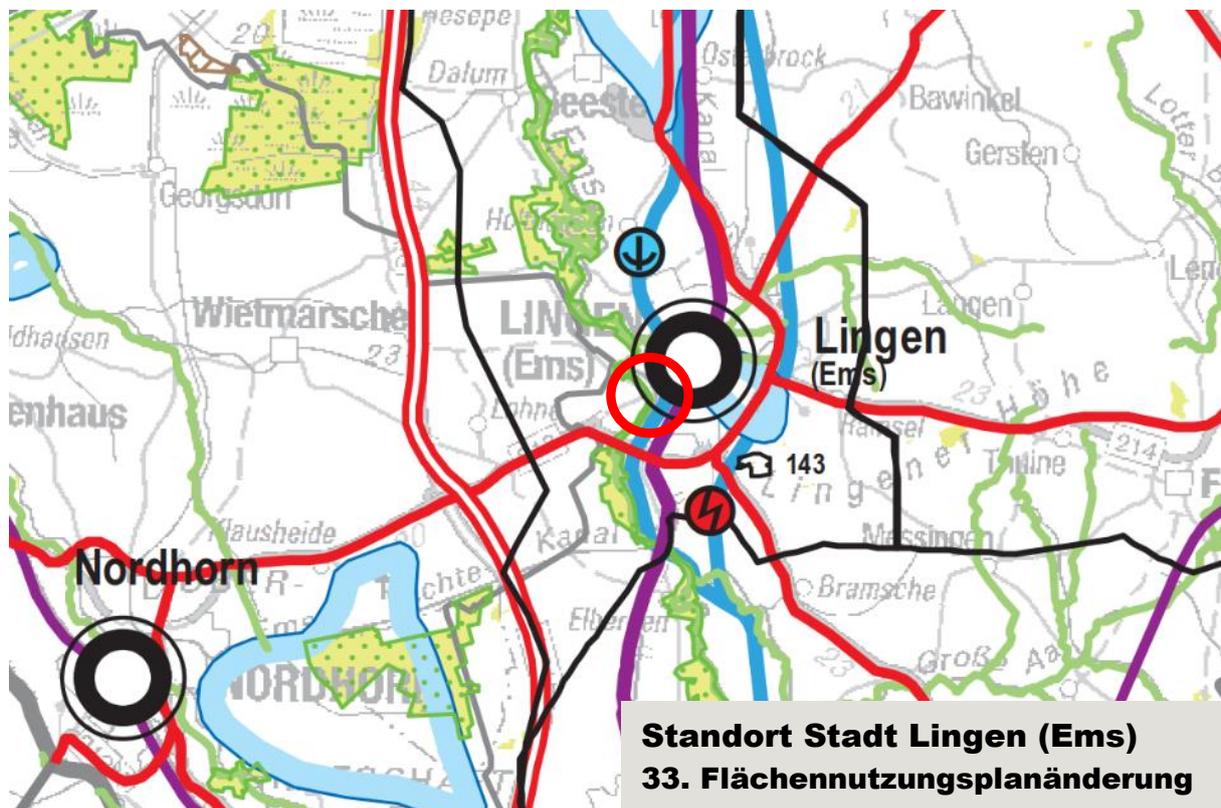


Abbildung 5: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Mittlerweile beabsichtigt die Niedersächsische Landesregierung das LROP erneut fortzuschreiben und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln. Es besteht Bedarf für eine Änderung und Ergänzung verschiedener LROP-Abschnitte, um aktuelle landespolitische Entwicklungsvorstellungen umzusetzen, Anpassungen an höherrangiges Recht vorzunehmen und verschiedene Festlegungen aufgrund geänderter Gegebenheiten und neuere Datenlage zu aktualisieren.

Zu dem Entwurf einer Änderungsverordnung wurde ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Der Verordnungsentwurf wurde vom 04.02.2021 bis zum 05.03.2021 zu jedermanns Einsicht und im Internet bereitgestellt. (siehe hierzu: Abbildung 6)

Auf Grundlage der Rückmeldungen wurde nunmehr ein überarbeiteter Entwurf der Änderungsverordnung für das zweite Beteiligungsverfahren freigegeben. Die Unterlagen lagen vom 03.01.2022 bis einschließlich 24.01.2022 zur Einsichtnahme für jedermann aus.

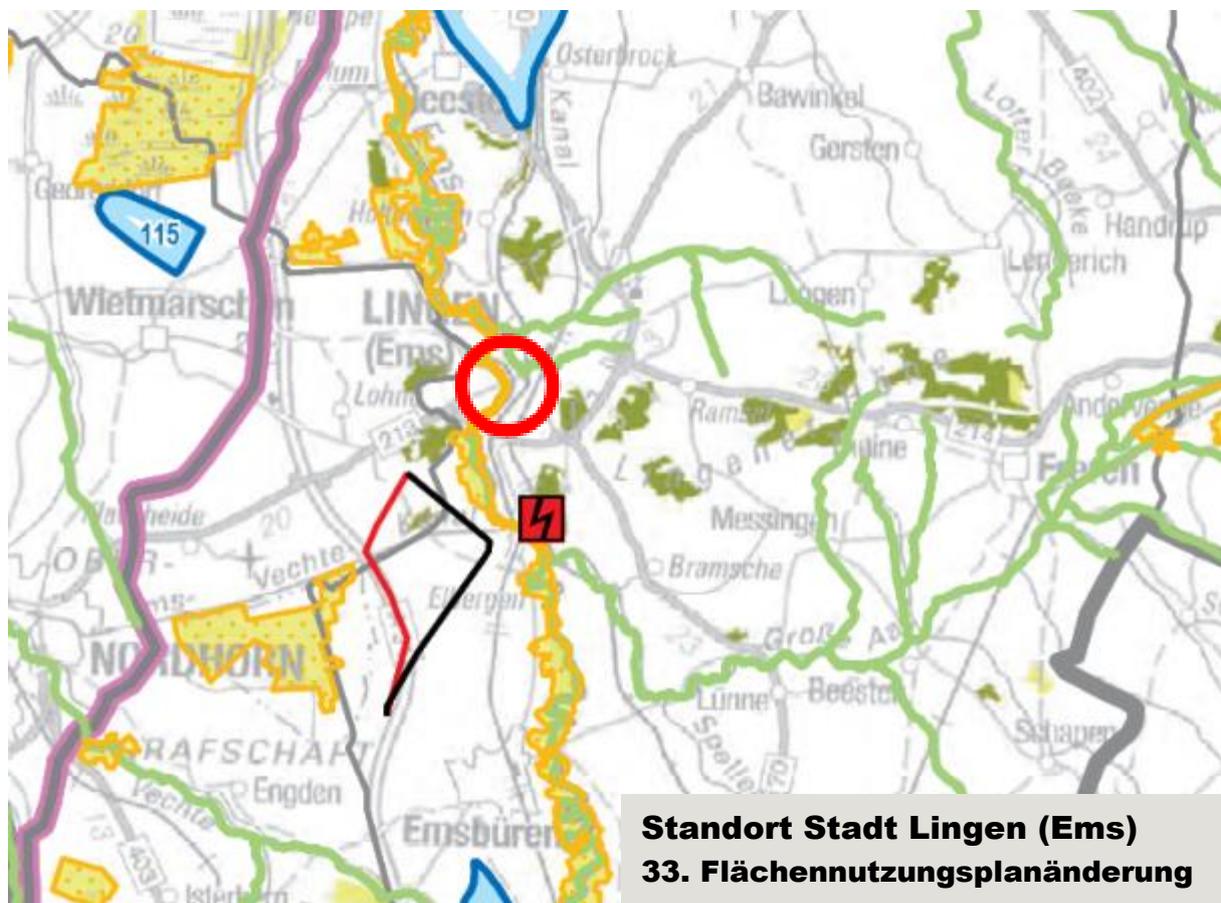


Abbildung 6: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 7) zur Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 (Entwurf Stand Dezember 2021) (ohne Maßstab)

Für den Standort des Geltungsbereiches dieser 33. Flächennutzungsplanänderung bzw. für die Stadt Lingen (Ems) sind die geplanten Änderungen und Ergänzungen zur Verordnung zur Änderung der LROP-Verordnung nicht relevant.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Nach dem am 31.05.2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen sowie der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet.

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

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

Neben den allgemeinen Aufgaben als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ist die Stadt Lingen gemäß den Zielen der Regionalplanung Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus. Diese Zielsetzungen aus der Raumordnung erfordern zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung, auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung, im Rahmen der Bauleitplanung die Bereitstellung von Bauland für Wohn-, Gewerbe- und Freizeitzwecke in erforderlichem Maße.

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Lingen (Ems) dieser von Seiten der Landes- und Regionalplanung an sie gestellten Entwicklungsaufgabe nachkommen.

Der Geltungsbereich dieser 33. FNP-Änderung grenzt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 unmittelbar an die bebauten Wohnquartiere des westlichen Stadtgebietes (Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich) an. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb von „weißen Bereichen“ für die die Regionalplanung keine Aussage trifft. In diesem Teil der Stadt sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen. Lediglich entlang der Lindenstraße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren). Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 7)

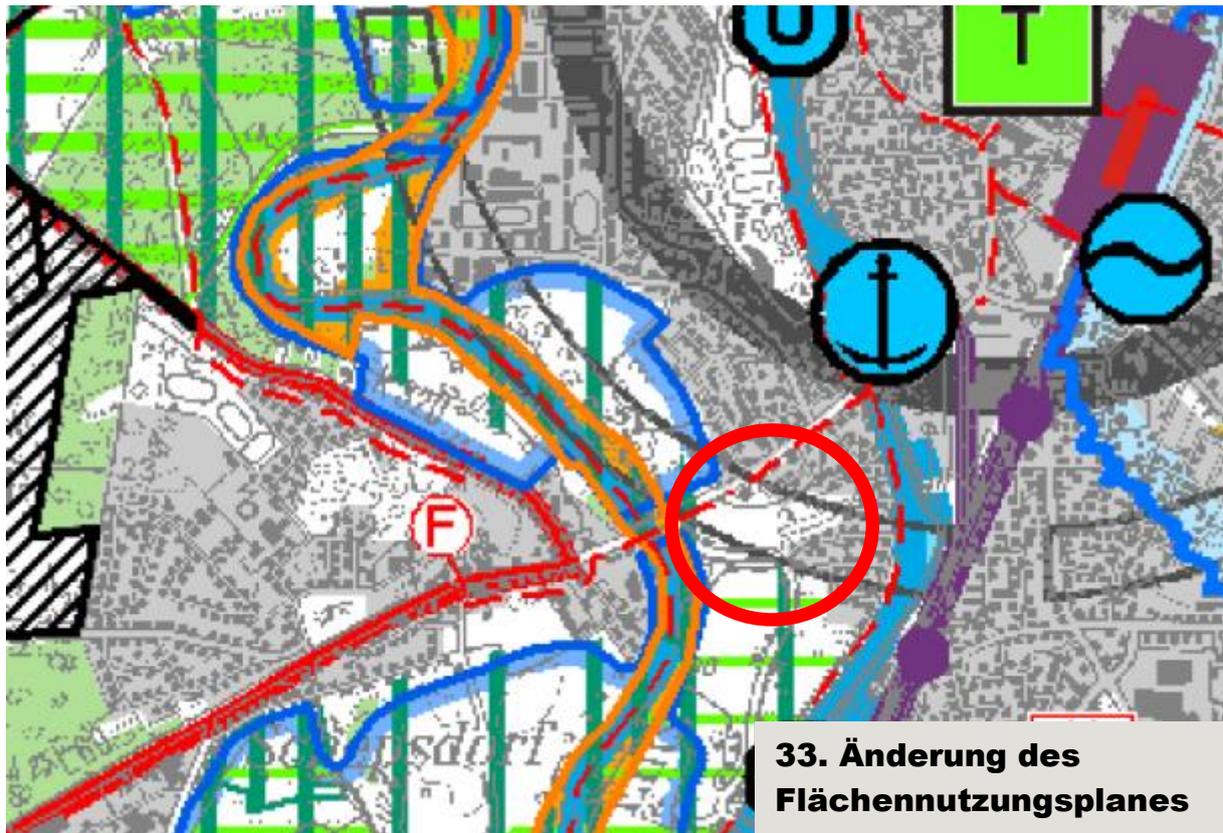


Abbildung 7: Der südwestliche Teil der Lingener Innenstadt im RROP

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

*„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“* (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 03, Nr. 1 und 2, S. 12)

*„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt. Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen.“* (RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung gebotenen Ziele und Grundsätze hinsichtlich der (Innen-)Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb mit diesem vorbereitenden Bauleitplan seitens der Stadtentwicklung in Lingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine innerstädtische Freifläche aktiviert werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht demzufolge die geplante 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) den regionalplanerischen Vorgaben des Landkreises Emsland.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hatte in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Mit dieser Änderung soll eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht, sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Februar 2016 erlangte die 1. Änderung des RROP 2010 – sachlicher Teilabschnitt Energie Rechtskraft.

Der Kreisausschuss des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten.  
Das Verfahren zu dieser Änderung des RROP ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Die grundsätzlichen inhaltlichen und zeichnerischen Aussagen des RROP 2010 für das Siedlungsgebiet der Stadt Lingen (Ems) bzw. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 bleiben jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland unberührt.

Der Landkreis Emsland beabsichtigt gemäß Beschluss des Kreistages vom 20. Dezember 2021 sein RROP neu aufzustellen. Das derzeit wirksame RROP einschließlich der sich derzeit im Verfahren befindlichen 2. Änderung (Europastraße 233 [E 233]) soll durch ein neues RROP ersetzt werden. Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 14. Januar 2022 wurden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 1 ROG über die geplante Neuaufstellung des RROP unterrichtet.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung sind:

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des ArchitektenG und des Ingenieur G vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsg und anderer G vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl S. 830)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802)

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

- **Wirksamer Flächennutzungsplan vom 15.08.2005 (Bestand)**

Für die Realisierung der geplanten Siedlungsnachverdichtung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen südlich der Lindenstraße erforderlich, so dass eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig wird. Darüberhinaus beinhaltet diese Flächennutzungsplanänderung den Schutz eines wertvollen Landschaftsraumes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahr 2005 umfasst der Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung im westlichen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, in die eine Wasserfläche („Pumpenkolk“) eingebettet ist.

Etwa in der Mitte der Fläche für die Landwirtschaft verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebiets der Ems.

Ferner ist entlang der Südseite der Lindenstraße eine unterirdische Gas HD-Leitung dargestellt. Im Süden tangiert der nördliche Schutzstreifen der Richtfunktrasse Nr. 714 den Änderungsbereich. Am westlichen bzw. südlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Emstal“ (siehe hierzu: Abbildung 8)

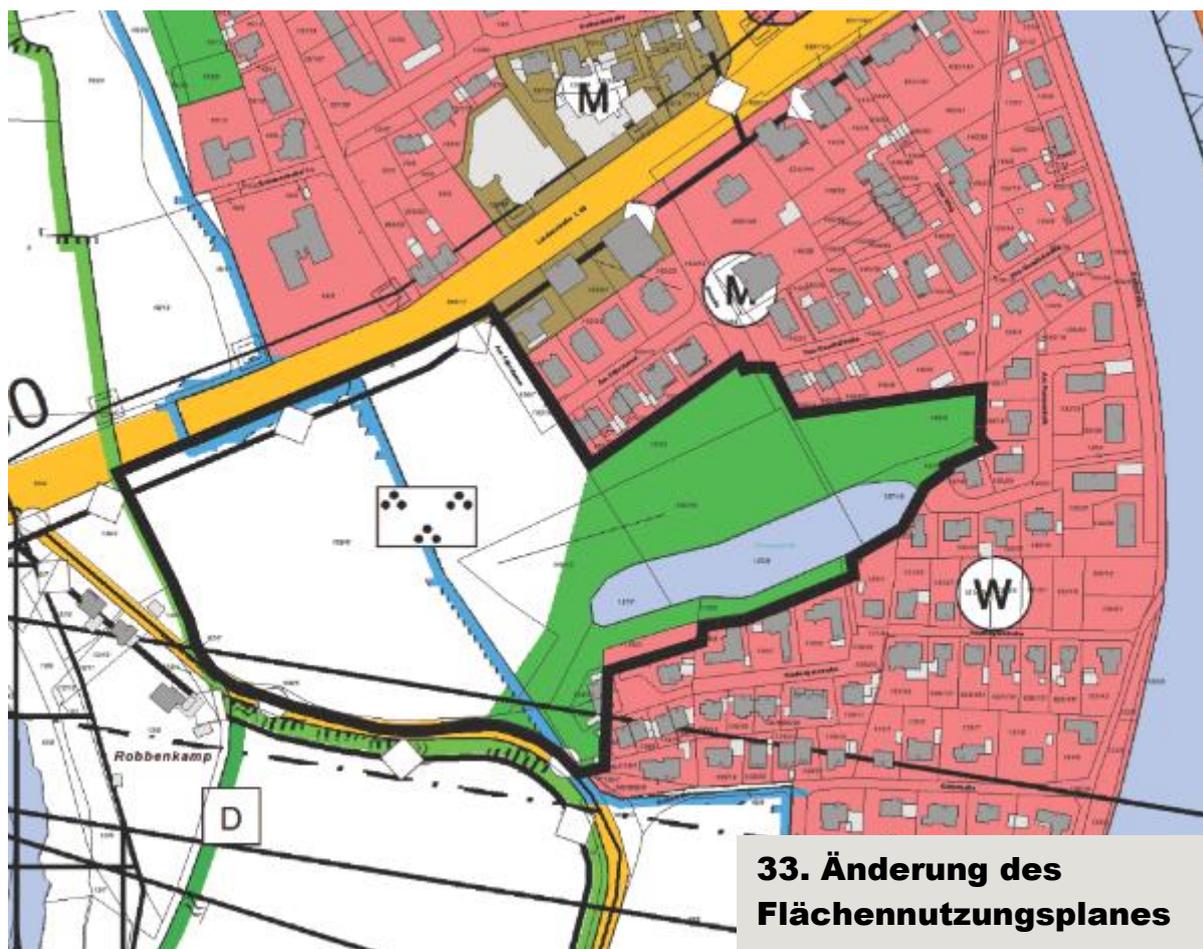


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab)

## 4 Planung

### 4.1 Planungsziel

Der Flächennutzungsplan soll mit dem primären Ziel geändert werden, anstelle der Flächen für die Landwirtschaft eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) südlich der Lindenstraße darzustellen. Gleichzeitig wird durch die Umgrenzung einer Grünfläche als Schutzgebiet mit der Zweckbestimmung Landschaftsraum (LR) ein wichtiger Naturraum gesichert.

Mit dieser Änderung ist gewährleistet, dass die parallel aufzustellende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“, die den im Westen gelegenen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung einnimmt, für die geplante Neubebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) gemäß § 4 und § 6 BauNVO festsetzt, aus dem Flächenutzungsplan entwickelt werden kann.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

- **Wohnbaufläche (W)**

Für den Änderungsbereich ist die vorgesehene Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

In der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet „Am Pumpenkolk“ ist es vorgesehen, ein in drei Teilgebiete differenziertes allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, in denen verschiedene Wohnungsbautypen und eine unterschiedlicher baulicher Dichte ausgewiesen wird.

- **Gemischte Baufläche (M)**

Für das Plangebiet ist zudem für einen kleinen Teilbereich die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen.

In der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet „Am Pumpenkolk“ ist es vorgesehen, die entlang der Südseite der Lindenstraße vorhandenen, unmittelbar östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Mischgebietsflächen in den Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung zu übertragen. Dieses linear verlaufende Mischgebiet, das sich zwischen den Straßen Am Fährdamm und Im Grunde entwickelt hat, soll die Eigenart des Mischgebietstyps im Änderungsbereich bestimmen. An dieser Hauptverkehrsstraße ist eine auf eine Grundstückstiefe begrenzte Bauzeile entstanden, in der sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzufinden sind.

- **Grünfläche**

Südlich der Wohnbaufläche (W) und der Straße Zwischen den Brücken sowie im Bereich des „Pumpenkolk“ wird eine Grünfläche dargestellt und als Schutzgebiet mit der Zweckbestimmung „Landschaftsraum“ (LR) umgrenzt.

Im Umfeld der in diese Gebietsabgrenzung einbezogenen Wasserfläche des „Pumpenkolk“ wird mit dieser Schutzgebietsdarstellung dem Erhalt eines einzigartigen Naturraumes besonders Rechnung getragen und dieser Bereich auch planungsrechtlich zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten gesichert.

### 4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen des Änderungsbereiches wird über das östlich angrenzende Erschließungsstraßensystem des benachbarten Stadtquartiers sichergestellt. Insbesondere über den Knotenpunkt der Straße Am Fährdamm/Lindenstraße kann das Plangebiet an das städtische und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden.

Die innere Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über ein ringförmig angelegtes Straßensystem mit einer Verbindung zur östlich gelegenen Straße Am Fährdamm.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

##### **4.4.1 Oberflächenentwässerung**

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das auf den neuen Wohngrundstücken im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu diesem Zweck eine ausreichende Mächtigkeit (min. 1,00 m) des Sickerraumes bezogen auf den höchsten Grundwasserspiegel zu gewährleisten.

Zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im geplanten Baugebiet, wurde eine Baugrundvoruntersuchung durch das Büro Dr. Schleicher & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau durchgeführt. Nach den Ergebnissen einer Bewertung stehen im geplanten Baugebiet unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeoberkante unterhalb einer 0,2 m bis 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht Sandböden bis zu einer Tiefe von 3,30 m bzw. 3,20 m an. Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchung ca. 0,00 m bis 1,25 m unter Geländeoberkante.

Aufgrund der Vorgaben zum vorbeugenden Hochwasserschutz muss das vorhandene Gelände um ca. 1,50 m bis 2,15 m auf 21,61 m ü. NHN mit durchlässigem Sand aufgefüllt werden, so dass die neue Geländeoberkante mindestens 1,50 m über der heutigen Geländeoberfläche bzw. dem höchsten Grundwasserstand aufgebracht wird.

Somit kann der nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 für die Anlage von Versickerungsanlagen geforderte Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ist demzufolge möglich und wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 für die Privatgrundstücke verbindlich vorgeschrieben.

Das auf den geplanten neuen Wohnstraßen im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll direkt über Leitungsanschlüsse dem in der Straße Am Fährdamm bestehenden, betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal zugeführt werden.

##### **4.4.2 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Lingen GmbH gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen und Siedlungsbereichen, so dass ein Anschluss an das Plangebiet problemlos erfolgen kann.

##### **4.4.3 Abwasserbeseitigung**

Um die schadlose Schmutzwasserentsorgung für die geplante Bebauung im Änderungsbereich sicherzustellen, wird das in diesem Gebiet anfallende Schmutzwasser direkt über Leitungsanschlüsse in das in der Straße Am Fährdamm bestehende, betriebsfertige und ausreichend dimensionierte Kanalisationssystem abgeleitet. Von dieser Straße aus gelangt das Schmutzwasser über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lingen. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeleitet und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

##### **4.4.4 Strom / Gas / Telefon**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt über einen Anschluss ebenfalls durch die Stadtwerke Lingen GmbH. Zur Sicherung der Energieversorgung des Baugebietes, wird am östlichen Plangebietsrand, im Bereich der Straße Am Fährdamm, eine neue Versorgungsstation für die Stadtwerke erforderlich.

Der Anschluss an das fernmeldetechnische Netz ist ebenfalls problemlos möglich.

#### **4.4.5 Brandschutz**

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz. Die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

#### **4.4.6 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.

### **4.5 Planunterlage**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 wird auf einer Planunterlage M. 1: 5.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Ing.-Büro Illguth aus Lingen, mit der Erlaubnis der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen zur Verfügung gestellt (Stand Mai 2020). Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde: Stadt Lingen (Ems), Gemarkung: Lingen, Flur 10.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange der Landwirtschaft**

Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt. Zwar gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen (Ackerland) für die agrarische Nutzung durch die geplante Siedlungsentwicklung verloren. Aufgrund der integrierten stadtzentralen Lage der Fläche wird der baulichen Entwicklung zur Arrondierung der östlich angrenzenden Wohngebiete jedoch der Vorrang eingeräumt gegenüber einer aus landwirtschaftlicher Sicht ungünstig zu bewirtschaftenden und verhältnismäßig kleinen Fläche.

### **5.2 Belange des Verkehrs**

Durch die zukünftige Wohnentwicklung steigt die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Lindenstraße/Am Fährdamm in den Spitzenstunden nur gering an.

Es ist keine Veränderung bzgl. der Verkehrsqualität in den morgentlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden festzustellen und auch die Zunahme der Wartezeiten sind als gering einzustufen.

Vor diesem Hintergrund kann die geplante Wohnbebauung ohne Ertüchtigung des Knotenpunktes umgesetzt werden.

Am Knotenpunkt Lindenstraße/Zwischen den Brücken stellt sich unter erhöhten Prognosebelastungen 2030 eine ungenügende Verkehrsqualität ein. Daher wäre unabhängig von der Wohnbebauung mittelfristig der Ausbau des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage oder der Umbau zu einem Kreisverkehr zu empfehlen.

Eine Signalisierung des Knotenpunktes Lindenstraße/Zwischen den Brücken hätte zusätzliche Vorteile für den Knotenpunkt Lindenstraße/Am Fährdamm. Einbiegende Fahrzeuge von der Straße Am Fährdamm profitieren von Zeitlücken, welche durch kurzzeitige Unterbrechung des Hauptstromes am Nachbarknoten entsteht.

### 5.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement sind in der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert. Beurteilungskriterien der Hochwasserrisiken für verschiedene Belastungsszenarien werden unterschieden in Hochwasserereignisse mit hoher (10-jährlichen), mittlerer (100-jährlichen) und niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - HQExtrem, voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre).

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

Mit den in den letzten Jahren durchgeführten Deichbaumaßnahmen auf beiden Seiten der Ems hat die Stadt Lingen den Hochwasserschutz für die angrenzenden Stadtteile stark ausgebaut, so dass Anhand einer Neuberechnung des Überflutungsbereiches des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Flusses deutlich zurückgenommen bzw. hinter die neuen Deichlinien verschoben werden konnte. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt daher außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems. (siehe auch hierzu: Kapitel 1.2 Geltungsbereich, 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Abbildung 3)

Das Hochwasserextremereignis (HQExtrem) ist das Szenario mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Ein solches Hochwasserrisikogebiet erstreckt sich östlich des Überschwemmungsgebietes der Ems bis zum Dortmund-Ems-Kanal und schließt somit das Gebiet der 33. FNP-Änderung vollständig ein. (siehe Abbildung 9)



Abbildung 9: Abgrenzung der Risikogebiete außerhalb des Überschwemmungsgebietes – HQExtrem (ohne Maßstab)

Anders als beim HQ<sub>100</sub> sind für das HQ<sub>Extrem</sub> keine klassischen Hochwasserschutzmaßnahmen/-bauten vorgesehen. Der Überflutungsbereich bei HQ<sub>Extrem</sub> schränkt die Nutzung der Flächen gegenüber HQ<sub>100</sub> nicht weiter ein und findet keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten.

Die Darstellung des HQ<sub>Extrem</sub> dient vorwiegend der Information und zur Abschätzung des Risikos bei extremen Hochwasserabflüssen. Die Errichtung baulicher Anlagen wird nicht präventiv verboten, wird aber gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG an besondere Voraussetzungen geknüpft.

Danach sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Dabei sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden daher für HQ<sub>Extrem</sub>-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen konkret festgesetzt (z. B. Geländeaufhöhungen, Ausschluss von Kellergeschossen u. a.).

HQ<sub>Extrem</sub>-Überflutungsflächen sollen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG“ vermerkt werden. (siehe Kapitel 7 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke/Hinweise)

#### **5.4 Belange von Natur und Landschaft**

Da für die im Rahmen der 33. FNP-Änderung dargestellten Bauflächen ein Standort gewählt wurde, der bisher überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von der geplanten Siedlungsabrundung nicht berührt.

Auch wenn es sich bei dieser intensiv genutzten Ackerfläche um eine, aus der Sicht des Naturschutzes, weniger wertvolle Fläche handelt, stellt die Überplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist angemessen auszugleichen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereitenden Bauleitplan entsprechen. (siehe Kapitel 6 Umweltbericht)

Auf der Ebene der Untersuchungen für die Flächennutzungsplanänderung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung auf der Ebene einer Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung betroffenen Umweltbelange.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist der baurechtliche Zustand laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan, nicht der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden erst bei der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanaufstellung dargestellt und bewertet.

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

Einzelheiten bezüglich des naturräumlichen Bestandes, der Eingriffsregelung und der Ersatzflächen und -maßnahmen sind dem Umweltbericht, erstellt vom Büro Krüger Landschaftsarchitekten vom Februar 2022 zu entnehmen.

## **5.5 Belange des Immissionsschutzes**

Das geplante neue Baugebiet grenzt unmittelbar nördlich an die Lindenstraße (L 60) an, von der Verkehrslärmemissionen ausgehen.

Die Gewerbelärmsituation im Plangebiet wird geprägt durch die Gewerbelärmeinwirkung aus den Bereichen der Hagedorn-NC GmbH und der Hagedorn Piastrol Deutschland GmbH (im Folgenden: Firma Hagedorn) - westlich des Plangebietes - sowie aus dem Bereich des Betriebes Taxi Hundertmark nordöstlich des Plangebietes.

Um diese in das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet „Am Pumpenkolk“ ausgearbeitet.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden müssen, die sich im Einzelnen wie folgt darstellen:

### **5.5.1 Schallimmissionen (Verkehrslärm)**

Die Berechnungsergebnisse zur Verkehrslärmsituation haben gezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in Allgemeinen Wohngebieten bzw. von 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete in Teilen des Plangebietes überschritten werden, sodass in diesen Überschreibungsbereichen entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden.

Ferner sind im Bereich mit einem Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A) - neben passiven Schallschutzmaßnahmen - schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn durch Einzelfallprüfungen der Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse ohne weitergehende Maßnahmen geführt werden kann.

In den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) werden ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) zum Teil überschritten.

Da der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten bzw. von 64 dB(A) in Mischgebieten mit gesunden Aufenthaltsverhältnissen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung vereinbar ist, kann der Plangeber die Verträglichkeit von Außenwohnbereichen bis hin zu diesen Immissionsgrenzwerten mit entsprechender Begründung abwägen. In verbleibenden Bereichen, in denen diese Immissionsgrenzwerte tags weiter überschritten werden, sollen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche ausgleichende Maßnahmen nicht zugelassen werden.

Vor diesem Hintergrund werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Abgrenzungen der Bereiche für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume und entsprechende zusätzliche textliche Festsetzungen für Außenwohnbereiche in die Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 aufgenommen.

<sup>6</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. LL11004.6/01 zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 107 - Änderung Nr. 4, Baugebiet: "Am Pumpenkolk" in 49808 Lingen (Ems), ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 13.05.2020

Außerdem werden schallabschirmende Wandscheiben südlich der Lindenstraße mit der jeweils erforderlichen Höhe über Gelände notwendig, die in der Planzeichnung zur B-Planänderung verortet und mit zugehörigen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan versehen werden. Zusätzlich wurde die Verkehrslärmsituation anhand eines vorliegenden Bebauungsentwurfes berechnet, um die schallabschirmende Wirkung von Gebäuden beispielhaft aufzuzeigen.

Anhand dieser Berechnungen wurde nachgewiesen, dass im Schallschatten der Gebäude, deren Baukörperstellungen auf der Grundlage eines vorliegenden Bebauungsentwurfes berücksichtigt wurden, die Außenwohnbereiche - bei Abwägung bis zu den Immissionsgrenzwerten tags von 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet bzw. von 64 dB(A) im Mischgebiet ausreichend abgeschirmt werden.

Ferner wurde beispielhaft aufgezeigt, dass durch die Eigenabschirmung der Mehrfamilienhäuser auf den der Lindenstraße vollständig abgewandten Fassadenseiten nachts Beurteilungspegel < 50 dB(A) zu erwarten sind, sodass an diesen komplett abgeschirmten Seiten eine Belüftung von Schlafräumen auch ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtung möglich wäre.

Dies trifft auch für die Westfassade des Wohnbauriegels im Mischgebiet – aufgrund der Teilabschirmung durch den nördlich vorgelagerten Gebäudeteil – zu.

Die Anbindung des Plangebietes mit ca. 100 Wohneinheiten ist über die Straße "Am Fährdamm" an die Lindenstraße geplant. Unter Zugrundelegung der verkehrlichen Kennwerte - in Anlehnung an das Bewertungskriterium der TA Lärm zu anlagenbezogenen Mehrverkehren bei gewerblichen Anlagen - im Bereich der Bebauung an der Straße "Am Fährdamm", ist von keiner relevanten Erhöhung der Verkehrslärmsituation durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr für ca. 100 Wohneinheiten im Plangebiet Nr. 107 auszugehen.

### **5.5.2 Schallimmissionen (Gewerbelärm)**

Zur zu erwartenden Gewerbeeräuschsituation wurde eine pauschale Bewertung durchgeführt, bei der davon ausgegangen wurde, dass im Bereich der den Betrieben nächstgelegenen Immissionspunkte die jeweils anzustrebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sowie bereits voll ausgeschöpft werden. Bezogen auf die Firma Hagedorn wurde davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Außenbereich an der Straße "Zwischen den Brücken" eingehalten werden.

Durch das gewählte Vorgehen werden die umliegenden Betriebe bei der Ausübung ihrer lärmtechnisch gemäß TA Lärm derzeit zulässigen Tätigkeiten und unter Beachtung eines bestehenden Reinen und Allgemeinen Wohngebietes sowie der Wohnbebauung im Außenbereich an der Straße "Zwischen den Brücken" durch das hinzukommende Allgemeine Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt.

Die zu erwartenden schalltechnischen Konflikte sind jedoch unter Berücksichtigung von konkreten Bebauungsentwürfen mit architektonischen Grundrisslösungen lösbar.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind somit Festsetzungen im Bebauungsplan mit u. a. der Festlegung von Baulinien, Staffelungen der zulässigen bzw. erforderlichen Geschosshöhen in Kombination mit Einzelfallnachweisen über gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen in den einzelnen Geschossen der geplanten Gebäude zu treffen. Die erforderliche zeitliche Staffelung von Bauabschnitten (Errichtung von schallabschirmenden Gebäudekörpern zur Abschirmung der rückwärtigen Gebäude zeitlich vor dem Bezug der abzuschirmenden Gebäude) wird durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Lingen und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

Darüber hinaus werden Regelungen zum Schallschutz an den Fassaden erforderlich (z. B. keine Anordnung von schützenswerten Räumen der schallzugewandten Seite, Fester mit Festverglasungen, schallabschirmende Brüstungen oder Wintergärten u. a.)

Ferner ist es notwendig, dass die freistehenden Gebäude im abgeschirmten inneren Bereich des Plangebietes in ihrer Höhe begrenzt werden, um die schallabschirmende Wirkung der Gebäude an der Westseite des Plangebiet und der Lindenstraße ausnutzen zu können.

### **5.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

Im Umfeld des Plangebietes sind keine bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Hofstellen angesiedelt. Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, die ggfs. in das Plangebiet einwirken können treten daher nicht auf.

Südwestlich des Änderungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Zwischen den Brücken existieren weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die von diesen verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Wirkungen (ggfs. Staub- und Geruchsentwicklung) sind jedoch gering und treten nur kurzzeitig auf.

Sie sind daher als zumutbar hinzunehmen, da lediglich der südliche Rand der Wohnbauflächen hiervon betroffen ist. Dieser Teil des zukünftigen Wohngebietes bildet den Übergang zum Außenbereich.

Daher werden diese gelegentlich auftretenden Immissionen als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. Ein entsprechender Hinweis wird in der parallel aufzustellenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ aufgenommen.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der zuziehenden Wohnbevölkerung die Qualitäten und Mängel des ländlichen Wohnstandortes bekannt sind und sie Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen wird. Ein verträgliches Miteinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Änderungsbereich bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

### **5.5.4 Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen gem. § 50 BImSchG**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (sog. „Dennoch-Störfälle“) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Unter dem Gesichtspunkt dieses Abstands- und Trennungsgebotes gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist der Standort des Störfallbetrieb Hagedorn-NC GmbH westlich der geplanten Wohnbauflächen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen zu betrachten.

Die Fragestellung ob die Firma Hagedorn angemessenen Abstände gem. dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS-18) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ gegenüber dem geplanten Wohngebiet im Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung einhält, wurde durch das zuständige Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück anhand von Berechnungsszenarien überprüft.

Für die entscheidenden Berechnungsergebnisse zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma Hagedorn sind die folgenden Szenarien 1 und 5 (Abbildungen 10 und 11) relevant:

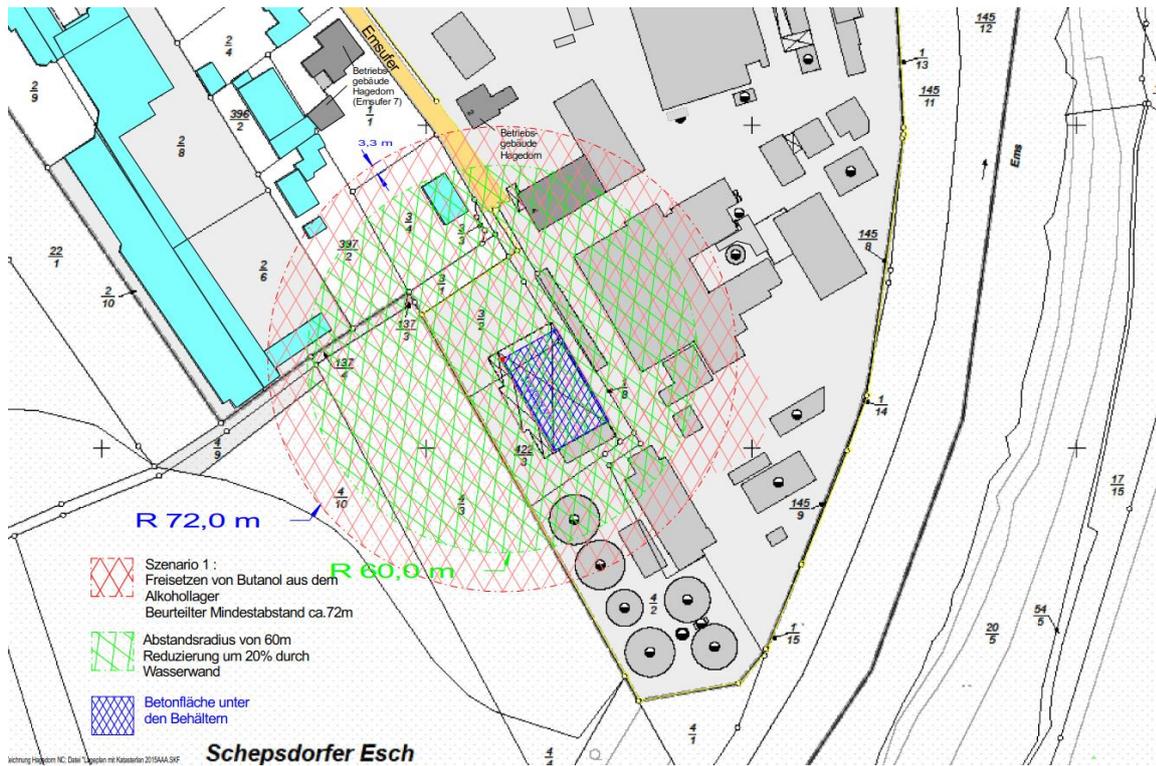


Abbildung 10: Szenario 1 – Freisetzen von Butanol (ohne Maßstab)



Abbildung 11: Szenario 5 – Freisetzen von SO<sub>3</sub> (ohne Maßstab)

Im Falle einer Freisetzung von Butanol wurde 72 m und bei einer Freisetzung von SO<sub>3</sub> (Schwefeltrioxid) 137 m als zu beurteilender Mindestabstand zu schutzbedürftigen Gebieten berechnet. Wie die Darstellung der Mindestradien in den o. a. Lageplänen zeigt, liegen die geplanten Wohnbauflächen auf der Ostseite der Ems deutlich außerhalb der berechneten Sicherheitsabstände. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Störfallschutz im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) anzunehmen ist.

### **5.6 Belange der Infrastrukturversorgung**

In einer Entfernung von ca. 1.5 km nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich das Innenstadtgebiet von Lingen mit seiner Altstadt und dem zentralen Versorgungsbereich. Außerdem sind hier öffentliche und private Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie zahlreiche kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und schulische Einrichtungen vorzufinden. Zudem sind entlang der Lindenstraße und im westlich gelegenen Stadtteil Schepsdorf weitere Infrstruktureinrichtungen auf kurzem Wege erreichbar.

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner des Wohn- und Mischgebietes mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes ist somit wohnungsnah sichergestellt.

Auch alle weiteren persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens können in der näheren und weiteren Umgebung in ausreichendem Maße befriedigt werden.

### **5.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel**

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Stand des Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Oldenburg keine archäologischen Funde und Befunde bekannt.

Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in die parallel aufzustellende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ aufgenommen:

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

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, und sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auch nicht zu erwarten. Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen oder Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor.

Um genaue Aussagen über eine möglicherweise im 2. Weltkrieg erfolgte Bombardierung der Fläche zu erhalten, wurde beim LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt.

Die Auswertungsergebnisse werden in der nachfolgenden Ergebniskarte der Luftbildauswertung dargestellt. (siehe Abbildung 12)

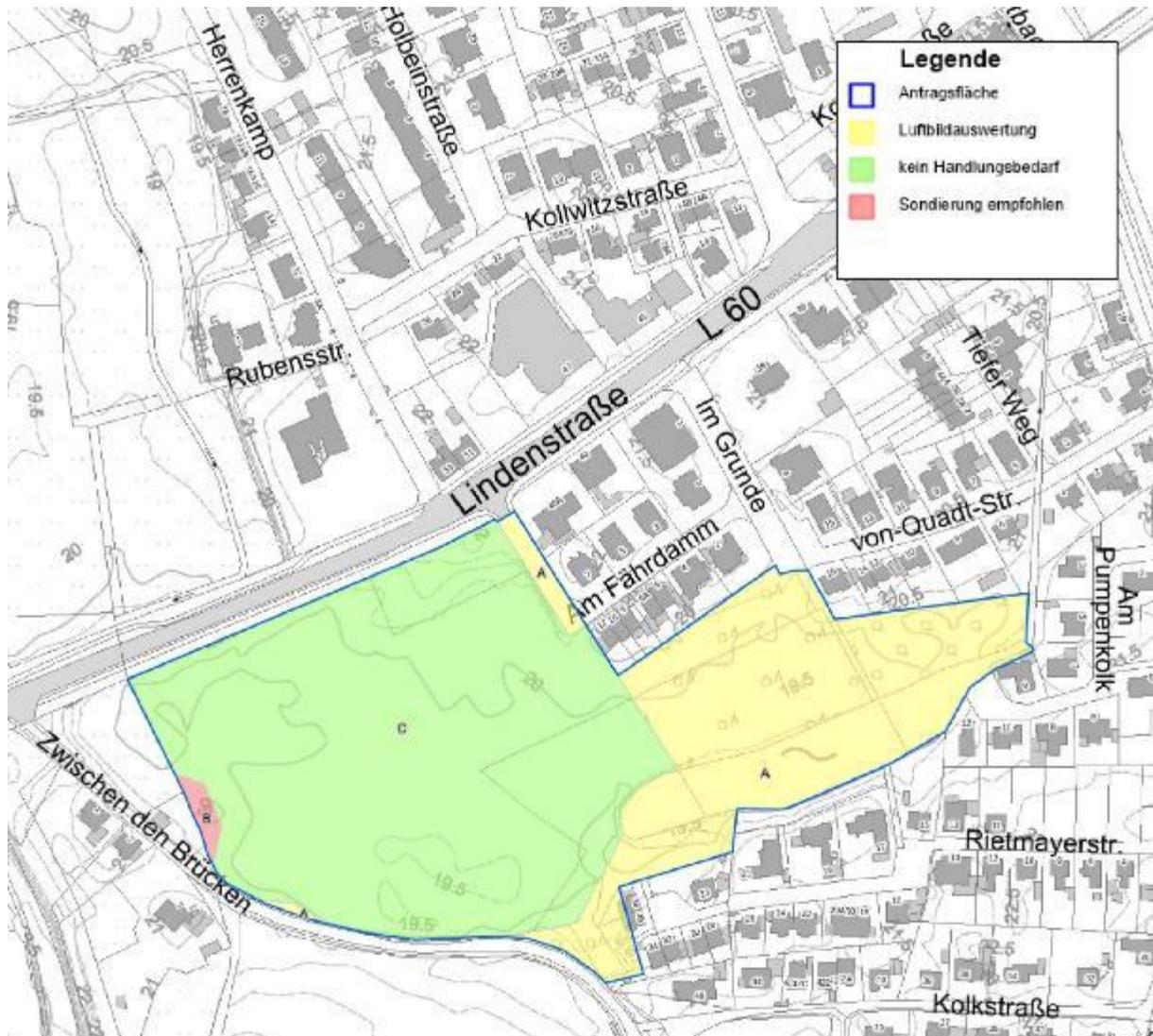


Abbildung 12: Ergebniskarte Luftbildauswertung Abwurfkampfmittel (ohne Maßstab)

Für die beiden in der Ergebniskarte mit A bezeichneten Flächen besteht lt. Kampfmittelbeseitigungsdienst ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, eine weitere Luftbildauswertung wurde empfohlen. Eine Sondierung und weitere Untersuchungen dieser Flächen wird seitens der Stadt Lingen nicht für erforderlich gehalten, da im Rahmen der Bauleitplanung hier kein Eingriff und keine weiteren Nutzungen vorbereitet werden. Der weitaus überwiegende Bereich dieser Fläche ist von Grünbestand geprägt, dicht bewachsen bzw. besteht hier das Biotop des Gewässers „Pumpenkolk“. Ein Teil der dargestellten Fläche A betrifft die ausgebaute Straßenparzelle der Straße Am Fährdamm. Beide Teilflächen A liegen innerhalb der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Der zur Sondierung empfohlene Bereich der Fläche B wurde sondiert, eine Freigabebescheinigung des beauftragten Fachbüros liegt vor. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

Aufgrund der Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist eine Sondierung der Fläche C nicht erforderlich.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Recht und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in der parallel aufzustellenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ aufgenommen.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Aufgabenstellung**

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

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

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter / Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Auf Ebene der Untersuchungen für die Flächennutzungsplanänderung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) werden erst bei der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanänderung dargestellt und bewertet. In diesem Umweltbericht erfolgt eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange. Da die beiden Bauleitplanungsverfahren im Parallelverfahren erfolgen, werden die auf Ebene der Bebauungsplanumweltprüfung gewonnenen Ergebnisse in den Umweltbericht zur FNP-Änderung eingearbeitet, soweit dies sinnvoll ist.

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

Die Größe des Flächennutzungsplanänderungsgebietes beträgt ca. 5,6 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 6,0 ha. Der Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sind nicht deckungsgleich, die FNP-Änderung umfasst einen größeren Bereich und schließt auch Flächen östlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ein, die im FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind – in der Realität handelt es sich um Flächen, die zu einem besonders geschützten Biotop gehören, wo eine Nutzung als Parkanlage ausgeschlossen ist.

Um die Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehene Fläche im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist.

Um den Bereich Pumpenkolk mit dem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop planungsrechtlich abzusichern, wird auch der Bereich außerhalb der vorgesehenen Bebauung in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen, ebenso der an das Biotop angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil.

Im Umweltbericht für für die FNP-Änderung wird nur auf die geplanten Änderungen des FNP eingegangen. Die detaillierte Betrachtung u. Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt erst auf Ebene der Bebauungsplanänderung.

Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt innerhalb des Stadtgebietes zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, weil der Bestand an Grundstücken, für die Baurecht besteht, bei weitem nicht den Bedarf an Wohnbauflächen decken kann. Um eine Bebauung in der freien Landschaft, in der Peripherie des Stadtgebietes, auf ein Minimum zu beschränken, wird der Fokus auf unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage Lingen gerichtet.

Die Ackerfläche an der Lindenstraße zwischen der Straße Zwischen den Brücken, der Straße Am Fährdamm und dem Bereich Pumpenkolk wurde u. a. für eine Wohnbaunutzung ausgewählt, weil die bisherige Nutzung als Gärtnerei-/Ackerfläche aufgegeben wurde und die Fläche hinsichtlich ihrer Lage die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Teil Lingens aufnehmen und arrondieren kann. Darüber hinaus führte eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes der Ems zu einer Verringerung der überflutungsgefährdeten Flächen, so dass das Plangebiet für die geplante wohnungsbauliche Entwicklung südlich der Lindenstraße herangezogen werden kann.

## **6.2 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Um die 4. Änderung des Bebauungsplanes 107 zu ermöglichen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zwischen der Lindenstraße, der Straße Zwischen den Brücken, der Straße Am Fährdamm und der Bebauung am Pumpenkolk als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Ausweisung als Grünfläche bezieht sich auf das besonders geschützte Biotop Pumpenkolk und auf nach Westen angrenzende Flächen, die mit Gehölzen bestockt sind, geschützter Landschaftsbestandteil.

Durch die 33. FNP-Änderung wird die Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) und die Grünfläche zum einem Landschaftsraum (LR) umgewandelt. Der Landschaftsraum umfasst nicht nur die ursprüngliche Grünfläche, sondern auch Gehölzstrukturen entlang der Straße Zwischen den Brücken. In diesen Landschaftsraum werden das besonders geschützte Biotop und der geschützte Landschaftsbereich integriert und an die tatsächlichen Nutzungen angepasst, so dass diese Bereiche langfristig / dauerhaft planungsrechtlich gesichert sind.

Ziel und Zweck der FNP-Änderung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

## **6.3 Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden**

Der durch die FNP-Änderung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 5,6 ha, wovon auf Ebene des aus dem geänderten FNP abzuleitenden Bebauungsplan eine maximale Neuversiegelung von ca. 2,04 ha ermöglicht.

Der Flächenversiegelungsgrad kann im Geltungsbereich somit erheblich zunehmen.

## **6.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich der FNP-Änderung**

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert 16.7.2021 anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.7.2009 (in Kraft getreten am 1.3.2010), zuletzt geändert am 10.8.2021 wird auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes für die Flächennutzungsplanänderung. Im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP, die auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt, zusammenfassend dargestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Aufstellung / Umsetzung eines Bebauungsplanes, der aus dem geänderten FNP abgeleitet wird, erfolgen, wenn artenschutzrelevante Strukturen beseitigt bzw. beeinträchtigt werden. Mit der Überbauung der Plangebietsfläche wird die Fortpflanzungs- u. Ruhestätte eines Fasan zum Teil beeinträchtigt. Der Fasan kann ausweichen, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert am 25.2.2021 ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird baurechtlich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden nur bedingt Folge geleistet, da der Anteil der versiegelbaren Flächen sich im Plangebiet erheblich erhöht.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.7.2009, in Kraft getreten 1.3.2010, zuletzt geändert am 4.5.2021, und Niedersächsischem Wassergesetz NWG vom 19.2.2010/22.6.2010 sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.

Durch die Ermöglichung von Versiegelungen wird die ungehinderte Oberflächenwasserversickerung reduziert. Durch die festgesetzte Regenwasserversickerung im Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplanes wird sich die Grundwasserneubildungsrate nur gering verändern, da nur das über versiegelten Flächen verdunstende Wasser dem Wasserkreislauf entzogen wird.

Im Bereich des LR werden keine Veränderungen erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird im Zuge der Umlegung des Pumpenkolkableiters (bisher als Rohrleitung) ein naturnaher Gewässerlauf im Plangebiet (Ackerfläche) entwickelt, dies wirkt sich positiv aus. Da das Plangebiet in einem Bereich liegt, der bei Extremhochwassereignissen überflutet werden kann, soll das Gelände aufgefüllt und der Bau von Kellergeschossen ausgeschlossen auf Ebene des Bebauungsplanes, ebenso ist die Lagerung von Grundwasser gefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) unter der festgelegten Fußbodenoberkante.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 08.07.2004/8.4.2013 zu berücksichtigen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.

Eine lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan hat ergeben, dass im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Geruchsmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat überprüft, ob bei einem Betriebsunfall durch freigesetzte Schadstoffe des Störfallbetriebs westlich der Ems im Plangebiet negative Auswirkungen zu erwarten. Nach dieser Berechnung ist der Sicherheitsabstand ausreichend.

## 6.5 Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 sind für den Planbereich keine Aussagen getroffen. Entlang der Lindenstraße (außerhalb des Plangebietes) verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren), dieser wird nicht tangiert.

Die Flächennutzungsplanänderung steht nicht im Widerspruch zum RROP.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lingen der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Osten / Südosten ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, die sich weiter nach Osten Richtung der Straße Am Pumpenkolk erstreckt. In der Mitte des Plangebietes verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes.

Durch die 33. FNP-Änderung wird die Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) umgewandelt, im Norden wird eine gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Im Süden der Flächen der Flächennutzungsplanänderungsbereich wird wie im B-Plan eine Grünfläche ausgewiesen, die als Landschaftsraum gekennzeichnet. Diese Grünfläche erstreckt sich weiter nach Osten, dort ist der Bereich Pumpenkolk auch als Parkanlage dargestellt. Auch dieser Bereich, wird als Landschaftsraum festgesetzt und umfasst das besonders geschützte Biotop und den geschützten Landschaftsbereich südlich der Bebauung an der Straße am Fährdamm, so dass eine große zusammenhängende Fläche mit dem Zweck des Naturschutzes entsteht, eine Freizeitanwendung ist dort ausgeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem geänderten FNP abgeleitet und konkretisiert dessen Ziele.

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahr 1993 sind für den Planbereich keine Aussagen getroffen, der Pumpenkolk ist als geschütztes Biotop dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland ist das Stadtgebiet als weiße Fläche dargestellt, für die Stadt Lingen gibt es keinen Landschaftsrahmenplan

## 6.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das besonders geschützte Biotops GB-LIN-S 3409/73 (Naßwiese / Erlenbruchwald, Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz).

Die an das besonders geschützte Biotop angrenzenden Weidengebüsche unterschiedlicher Ausprägung und als Acker genutzten Bereiche, außerhalb der W-Fläche, werden in den LR integriert. Im Bebauungsplan werden ein Teil dieser Flächen als Grünflächen festgesetzt und mit Maßnahmen belegt.

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG Natura 2000 – Emsauen in Lingen, das durch die Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert wird, innerhalb des LSG befindet sich das FFH-Gebiet 013 Ems.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist prüfen, ob eine Maßnahme (Bebauungsplanänderung) geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen kann.

Dabei sind Beeinträchtigungen durch den Bau / anlagebedingt und durch den Betrieb zu prüfen und zu bewerten.

Gemäß der Vorprüfung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Leitarten des FFH-Gebietes zu erwarten, diese können ausgeschlossen werden.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hat zum Ergebnis, dass durch die geplante Baugebietsentwicklung und durch den Betrieb keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und deren relevante Arten ausgehen. Weitere Maßnahmen in diesem Bereich sind nicht geplant, eine Kumulierung kann ausgeschlossen werden.

Mit der FNP-Änderung sind keine weiteren negativen Veränderungen im Plangebiet verbunden, da das besonders geschützte Biotop baurechtlich abgesichert wird.

Die FFH-Verträglichkeit ist sichergestellt, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **6.7 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt / die Schutzgegenstände / die Schutzgüter**

In den folgenden Ausführungen werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt, dabei wird auf die Ausführungen zurückgegriffen, die im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung prognostiziert worden sind.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand. Eine detailliertere Beschreibung der Schutzgüter erfolgt erst im Umweltbericht zum Bebauungsplan, dort werden auch die Auswirkungen auf den Realzustand im Detail beschrieben und bewertet. Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt eine Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen, basierend auf der Realsituation als Bewertungsgrundlage. Da im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 107 geändert wird, wird darauf Bezug genommen.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet den Eingriff vor, der auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt und konkretisiert wird.

Als Grundlage der Schutzgüterbewertung werden im Folgenden die auf Ebene des Flächennutzungsplanes geplanten Veränderungen dargestellt:

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird zu einer Wohnbaufläche (W) umgewandelt, wodurch sich der maximal mögliche Flächenversiegelungsgrad erhöhen wird. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird zu einem Landschaftsraum (LR) umgewandelt, wodurch eine Freizeitnutzung dort ausgeschlossen wird.

#### **• Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufgabe der Ackernutzung vorbereitet. Damit verbunden war das Ausbringen von Wirtschaftsdüngern und Pestiziden und damit geruchliche Beeinträchtigungen / verdriften von Spritzmitteln in der Wohnbebauung in der Plangebietsumgebung. Aufgrund der Ackernutzung war der Bereich nicht betretbar für Erholungszwecke.

Für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird auf Ebene des Bebauungsplanes die bisher als Acker genutzte Fläche zu einer Wohnbau- und einer Mischgebietsfläche umgewandelt und fungiert zukünftig als innenstadtnaher Wohnstandort in der Nähe der Ems bzw. des Dortmund-Ems-Kanals. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und den Schutzgegenstand menschliche Gesundheit auszuschließen, werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Störfallbetrieb Hagedorn-NC GmbH. Gemäß einer Untersuchung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück liegt das Plangebiet außerhalb der berechneten Sicherheitsabstände, so dass ein ausreichender Störfallschutz gewährleistet ist.

Während der Bauphase werden die Lärmemissionen die Wohnbebauung nördlich, westlich und östlich des Plangebietes zeitweilig beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase wird der Standort als Wohnstandort genutzt, so dass relevante Lärmemissionen nicht entstehen. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter gelagert noch Schadstoffe emittiert werden.

Die Lagerung von gewässergefährdenden Stoffen unterhalb des festgesetzten Höhenniveaus wird ausgeschlossen, so dass bei Gefahren keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ausgehen können.

Mit dem Bau und dem Betrieb für/als Wohnstandort sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Freiflächen/Verkehrsflächen und Grünflächen entwickelt werden. Rammarbeiten, die zu Erschütterungen in der Umgebung führen sind nicht zu erwarten.

Einwirkungen von Gerüchen aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung in der Umgebung sind nicht zu erwarten, da die Entfernung zu Flächen, auf denen Wirtschaftsdünger ausgebracht wird, relativ groß ist, im Nahbereich sind nur Grünlandareale vorhanden.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit gering, der Eingriff ist unerheblich.

#### • **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Für den Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung und für die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Für das Schutzgut Tiere erfolgten eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen.

Im Bestandsplan (Bestandsaufnahme September 2018 u. November 2019 / ergänzt Oktober 2020) sind die Biotoptypen dargestellt. Zusätzlich wurden die Gehölzarten erfasst und die Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) ermittelt, dies erfolgt nach NLWKN Kartierschlüssel von Olaf von Drachenfels. Der Bestandsplan basiert auf der Einmessung der Kronentraufen und relevanten Baumstandorten durch einen Vermesser. (Anlage 1)

Altersstrukturklassen:

- J BHD bis 7 cm
- I BHD 7 cm – 20 cm
- II BHD 21 cm – 50 cm
- III BHD 51 cm – 80 cm
- IV BHD ab 80 cm

Innerhalb des Plangebietes befand sich bis zum November 2018 im Nordosten eine Hofstelle/ehemalige Gärtnerei mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden an der Kreuzung Lindenstraße/Am Fährdamm. Aus Sicherheitsgründen erfolgte ein Abbruch der Gebäude durch den Investor, damit verbunden war auch die Rodung der Vegetation in diesem Bereich.

Im Folgenden erfolgt die Bestandsbeschreibung des Geländes für den Zustand vor dem Gebäudeabbruch / Geländeeräumung im November 2018.

Das Plangebiet wird von der zentralen Ackerfläche (A) und der Hofstelle/ehemaligen Gärtnerei mit Ziergarten (PHZ) und Ziergehölzen/Obstbäumen (HEB) geprägt. Auf der ehemaligen Hofstelle stocken Obstbäume (HEB) der Altersstrukturklasse II, diverse nicht heimische Nadelgehölze der Altersstrukturklasse II und zahlreiche Ziergehölze der Altersstrukturklasse J, in Teilbereichen gibt es auf dem Grundstück Scherrasen- und Staudenrabattenflächen (PHZ/GRA).

An der Südseite der Lindenstraße stockt eine Baumreihe (HEB) aus Winterlinden der Altersstrukturklasse III, außerhalb des Plangebietes.

Im Süden des Plangebietes stocken an der Nordseite der Straße Zwischen den Brücken Brombeerruderalgebüsche mit anteilig Schlehen der Altersstrukturklasse J-I. An der Ostseite umfasst das Plangebiet an die Weidengebüsche (Altersstrukturklasse J-I) und den Erlenbruchwald mit Nasswiesen im Bereich Pumpenkolk.

– Der Pumpenkolk ist ein besonders geschütztes Biotop.

An der Südseite der Straße Zwischen den Brücken befinden sich drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke mit neuzeitlichen Ziergärten, außerhalb des Plangebietes.

Auf einem der Grundstücke stockt ein Walnußbaum der Altersstrukturklasse IV. Weiter nach Osten stocken im Straßenseitenraum Winterlinden der Altersstrukturklassen II und III.

Für das Schutzgut Pflanze hat der Geltungsbereich unterschiedlich zu bewertende Bereiche. Die Ackerfläche und die ehemalige Hofstelle besitzen eine geringe Bedeutung, die mit Gehölzen bestockten Bereiche, u. a. das besonders geschützte Biotop, im Süden und Osten des Geltungsbereichs haben eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Mit der Bebauungsplanumsetzung, die aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird die Ackerfläche mit Gebäuden, versiegelten Nebenflächen und Erschließungsflächen überbaut. Im Nahbereich der Gebäude entstehen neuzeitliche Ziergärten. Die Erschließungsstraßen werden mit Hochstammbäumen durchgrünt, dies dient auch der Feinstaubbindung. Alle vorhandenen Gehölze werden erhalten und baurechtlich gesichert, sie werden Bestandteil der öffentlichen Grünflächen. Für den Bau des Pumpenkolkableiters werden eventuell einzelne Sträucher der Ruderalgebüsche im Süden gerodet. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden neue Gehölze, standortheimische Arten, als flächiger Bestand angepflanzt. Die bisher nicht bestockten Areale innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden der Sukzession überlassen. Entlang des neuen Pumpenkolkableiters werden an geeigneten Stellen Schwarzerlen und Weiden gepflanzt.

Durch die Geländeaufhöhung wird eine Böschung zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen entstehen, die als Grünfläche F1 im Bebauungsplan festgesetzt wird, dort sind flächendeckend standortheimische Gehölze anzupflanzen.

Der Anteil der mit Gehölzen bestockten Areale und nicht mehr genutzten Flächen wird sich im Plangebiet erhöhen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind positiv / gering der Eingriff ist unerheblich.

#### Brutvögel:

Für den Planbereich und die angrenzenden Flächen wurde im Jahr 2015 eine Brutvogelerefassung durchgeführt. Im Jahr 2020 erfolgte eine Ergänzung des Brutvogelgutachtens.

Im Zuge der Erhebungen des Brutvogelbestandes wurden im Bereich der abgebrochenen Hofstelle 7 Brutvogelarten (Gehölzbesiedler, Gebäudebesiedler) mit 9 Revieren festgestellt:

Heckenbraunelle – Freibrüter / Gehölze, 1 Revier

Kohlmeise – Höhlenbrüter / Baumhöhle / Nistkasten, 2 Reviere

Blaumeise – Höhlenbrüter / Baumhöhle / Nistkasten, 1 Revier

Hausperling – Gebäudebesiedler / Nistkasten / Nischen, 1 Revier

Amsel – Freibrüter / Gehölze, 1 Revier

Hausrotschwanz – Gebäudebesiedler / Nistkasten / Nischen, 1 Revier

Zaunkönig – Freibrüter / Gehölze

Durch den Gebäudeabbruch im Oktober 2018 wurden diese Fortpflanzungs- u. Ruhestätten beseitigt.

Im Osten des Plangebietes wurde ein Fasanenrevier erfasst, das durch die Bebauung des Geländes beeinträchtigt wird, es befindet sich in dem Bereich, das als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Es bleibt zum Teil erhalten, nach Osten schließen Flächen an, die der Fasan für sich erschließen kann.

Im Bereich Sukzessionsgebüsche an der Straße „Zwischen den Brücken“ wurde weitere 4 Brutvogelarten (Geölzbesiedler) mit Revier festgestellt:

Amsel – Freibrüter / Gehölze  
Heckenbraunelle – Freibrüter / Gehölze  
Dorngrasmücke – Freibrüter / Gehölze  
Bachstelze – Freibrüter / Gehölze / Gebäude

Dieser Bereich wird erhalten und Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. Auswirkungen auf diese Arten sind nicht zu erwarten.

Die im Bereich Pumpenkolk / Gehölzbestände festgestellten Arten haben keinen Bezug zur Plangebietsfläche, ebenso wie die im Bereich der bebauten Grundstücke an der Straße Zum Fährdamm. Der Bereich Pumpenkolk wird planungsrechtlich gesichert und nicht verändert, gemessen am Realzustand.

Auch die im Osten ans Plangebiet angrenzenden Ruderalfluren / Bäume erfassten Gehölzbesiedler stehen nicht im funktionalen Zusammenhang mit der Plangebietsfläche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Brutvögel sind nach der bereits erfolgten Beseitigung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten auf Ebene des Bebauungsplanes als gering einzustufen

#### Fledermäuse:

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche wurde im 2015 eine Fledermauserfassung durch das Büro Dense u. Lorenz auf Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen.

Bei dieser Fledermauserfassung wurde an der Hofstelle ein Zwergfledermauspaarungsquartier festgestellt, das durch den Gebäudeabbruch beseitigt wurde. Für die Beseitigung des Paarungsquartiers im Bereich der Hofstelle wurde eine nachträgliche Ausnahmegenehmigung erteilt, Artenschutzausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt.

Im Osten bzw. Südosten des Plangebietes wurden an den Rändern der dort stockenden Gehölzbestände Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus / Zwergfledermaus kartiert. Mit der Bebauung wird ein ausreichender Abstand zu den Gehölzen eingehalten, dies wird im Bebauungsplan durch einen festgesetzten Fledermauskorridor sichergestellt.

Im August 2021 erfolgte eine Ergänzung des Gutachtens durch das Büro bezüglich der Stellungnahme des NABU im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Dort schreibt der Gutachter, dass eine erneute Erfassung nicht nötig sei, da das Jagdgebiet weiterhin existiert und keine Veränderungen zu erwarten sei, da die betroffenen Fledermäuse „ortstreu“ seien.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist gering bis mittel, der Eingriff ist erheblich.

#### • **Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität**

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering bis mittel zu bewerten. Der Bereich Pumpenkolk (zukünftig Landschaftsraum) hat ein wesentlich höheres Lebensraumangebot als die Ackerfläche, die für eine Bebauung vorgesehen ist.

Die intensive Ackernutzung fast ohne Ackerrandstreifen wirkt sich negativ auf die Lebensraumvielfalt in diesem Bereich aus. Strukturen mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt sind der Pumpenkolb und die Sukzessionsgebüsch an der Straße Zwischen den Brücken. Im Bereich der Ackerfläche erfolgt eine kontinuierliche Bearbeitung bis unmittelbar an die Ränder, dies ist als Beeinträchtigung von Ackerrand besiedelnden Tierarten einzustufen ist, Ackerränder sind nur fragmentarisch vorhanden bzw. fehlen.

Strukturen mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt werden durch die geplante Bebauung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Aufgrund der erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplanes könnte die biologische Vielfalt abnehmen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die baurechtlichen Voraussetzungen für geplante Änderungen geschaffen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein vielfältigeres Lebensraumangebot initiiert / entstehen, da unterschiedlich ausgeprägte Bereiche sich entwickeln werden: Sukzessionsbereiche, Gehölzpflanzungen als Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen, ein naturnah angelegter Gewässerverlauf mit wechselndem Wasserstand, gärtnerisch geprägte Freiflächen, Gebäude mit Besiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Innerhalb der versiegelten Flächen können sich Pflasterritzengesellschaften ansiedeln. Hochstammpflanzungen erfolgen innerhalb der Erschließungsstraßen.

In der Gesamtschau wird die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht abnehmen, da für unterschiedliche Tiergruppen Lebensräume erhalten bleiben bzw. anders strukturierte Bereiche sich entwickeln werden.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind gering bis positiv, der Eingriff ist unerheblich.

- **Schutzgut Boden**

Gemäß Geowissenschaftlicher Karte und LBEG-Server liegt die Geländehöhe zwischen 19.50 und 20.00 üNN, der Grundwasserstand schwankt zwischen 0,50 m u. 1,10 m unter Oberkante Gelände. Im Plangebiet dominiert ein tiefer Gley, der Gesamtbereich gehört zu den Auenablagerungen der Ems, die westlich des Plangebietes verläuft.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist das Puffer- u. Speichervermögen im Plangebiet als mittel zu bewerten.

Nach Bundesbodenschutzgesetz ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Einwirkungen auf den Boden sollen möglichst vermieden bzw. gemindert werden.

Die nicht mit Gehölzen bestockten Areale (Landschaftsraum) im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um eine Ackerfläche, die zum Teil auch als Gärtnereifläche früher genutzt worden ist. Mit diesen Nutzungen ist das Ausbringen von Nährstoffen und Pestiziden verbunden, die zum Teil ins Grundwasser gelangen können. Der Standort ist mit Ausnahme des Landschaftsraums als anthropogen überformt einzustufen. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung beseitigt.

Durch die Nutzung als Acker dient der Standort der Erzeugung von Lebensmitteln / Futtermitteln und ist somit Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Gemäß Bodenschutzgesetz ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Vorbelastung einzustufen, auch wenn durch diese Nutzungen eine kontinuierliche Bodenbearbeitung und das Ausbringen von Nährstoffen / Pestiziden erfolgen.

Ackerflächen sind Bestandteil des Naturhaushaltes, auch wenn sie einer kontinuierlichen Nutzung, siehe oben, unterliegen. Je nach Standort sind die Puffer- u. Speicherfunktionen unterschiedlich. Im Plangebiet ist das Puffer- u. Speichervermögen mittel, so dass Nährstoffe / Pestizide verzögert ins Grundwasser eingetragen werden. Der Bereich der Hofstelle ist insgesamt, als gestört zu bewerten, in Teilbereichen ist das Schutzgut in Folge der Versiegelungen beseitigt.

Der anthropogen überformte Standort weist gemäß Bodenschutzgesetz weitere Funktionen auf. Der Boden besitzt die Funktion als Grundlage für die Erzeugung von Lebensmitteln, als Versorgung für das Schutzgut Mensch.

Das Schutzgut Boden hat eine Archiv- und Speicherfunktion für Ereignisse aus der Vergangenheit. Eine weitere Bodenfunktion ist die Reinhaltung des Grundwassers vor schädlichen Einträgen durch entsprechende Filter- u. Speichereigenschaften.

Vollkommen ungestörte Bodenverhältnisse sind nur im Bereich der mit Gehölzen bestockten Flächen (Landschaftsraum) vorhanden, dort sind naturnahe Bodenverhältnisse ohne Beeinträchtigungen vorhanden, dort befinden sich ungestörte Bodenstrukturen.

Durch die Umsetzung der Bebauung auf Ebene des Bebauungsplanes werden große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes versiegelt, dadurch wird dort das Schutzgut Boden beseitigt. Mit der Überbauung der Ackerfläche wird im Bereich der Versiegelungen die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt.

In den unversiegelbaren Flächen (Grünflächen des B-Planes) werden sich langfristig naturnähere Bodenstrukturen entwickeln, da dort keine Bodeneingriffe infolge der kontinuierlichen Bearbeitung mehr erfolgen werden. Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen sind keine weiteren Störungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Durch Verdichtungen können langfristige Störungen des Gefüges entstehen, wenn eine unsachgemäße Bodenbearbeitung durch Baumaschinen erfolgt. Während der Baumaßnahmen erfolgt der Schutz des Schutzgutes Boden gemäß DIN 18.915 u. DIN 19.731.

Langfristig entwickeln sich in den Freianlagenflächen naturnähere Bodenstrukturen, vor allem wenn diese Areale mit Gehölzen bepflanzt werden. Dort wird die Bodenbearbeitung, die als Beeinträchtigung einzustufen ist, aufgegeben, Reliefstörungen erfolgen zukünftig nicht mehr.

Hinweise auf Bodendenkmäler gibt es nicht.

Der Bereich, der als Landschaftsraum im FNP ausgewiesen wird, erfährt hinsichtlich Boden keine Veränderungen, der naturnahe Zustand dort wird erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Bereich der Ackerfläche hoch, der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.

- **Schutzgegenstand Fläche**

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Westen als Acker genutzt und steht der Allgemeinheit nur indirekt als Standort zur Erzeugung von Lebensmitteln / Futtermitteln zur Verfügung, die Fläche kann für Erholungszwecke nicht betreten werden, dies betrifft auch die mit Gehölzen bestockten Flächen, Pumpenkolk, dort ist auch aus Naturschutzgründen eine Freizeitnutzung nicht erwünscht und nur sehr bedingt möglich. Durch den Ackerflächenzuschnitt und Lage dieser Fläche ist eine optimale landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich.

Die Umnutzung der Fläche widerspricht nicht den Zielen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft, da Ackerflächen im Nahbereich von Wohnsiedlungsbereichen nur mit einem erhöhten Aufwand bewirtschaftet werden können.

Durch den geplanten Zuschnitt des Areals auf Ebene des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehende Fläche optimal als Wohnstandort genutzt wird. Dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Flächen und einer sinnvollen Flächennutzung für die Allgemeinheit. Zur Wohnbaufläche wird nur der nicht mit Gehölzen bestockte Bereich umgewandelt.

Durch die Zurverfügungstellung neuer Wohnbauflächen wird dem Bevölkerungswachstum und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnungen/Wohnhäusern in Lingen entsprochen, so dass sich auch die Steuereinnahmen der Stadt Lingen erhöhen können.

Durch die Flächenumwandlung entsteht ein neuer Wohnstandort in innenstadtnaher Lage, mit guter Anbindung an die Infrastruktur.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Fläche sind gering, der Eingriff in den Schutzgegenstand Fläche ist unerheblich.

- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist der Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Nährstoff- u. Pestizideinträge im Bereich der Ackerfläche als gering bis mittel zu bewerten. Das Oberflächenwasser kann zurzeit auf der Fläche versickern und wird dem Grundwasser zugeführt.

Der Pumpenkolkableiter verläuft aktuell im Plangebiet als Rohrleitung im Bereich der Ackerfläche, es handelt sich um einen Überlauf des Kolks, der den Wasserstand im Pumpenkolk reguliert, so dass ein bestimmtes Niveau nicht überschritten werden kann.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken vorgesehen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht wesentlich verändern. Der Bereich Pumpenkolk (LR) wird nicht verändert. Durch den Bau des neuen Pumpenkolkableiters wird ein naturnahes Element im Plangebiet entwickelt. Mit dem auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Verbot zum Bau von Untergeschossen und der Lagerung von umweltgefährdeten Stoffen (z. B. Heizöl) wird bei einem Extremhochwasser sichergestellt, dass keine umweltgefährdenden Stoffe in die Ems gelagen können. Im Plangebiet verbleiben größere Flächen, Grünflächen, auf denen auch zukünftig das Oberflächenwasser versickern kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unerheblich.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet fällt in einen Bereich, der als Übergangsstadium zwischen Stadtrand- u. Freiflächenklimatop einzustufen ist. Die angrenzenden versiegelten Areale wirken ebenso auf das Plangebiet ein, wie die Bereiche an der Ems, wo sich Grünlandflächen befinden. Innerhalb des Pumpenkolkbereichs ist ein Waldklimatop vorherrschend.

Die nächtliche Abkühlung im Plangebiet wirkt sich positiv auf die angrenzenden bebauten Areale aus. Der Bereich Pumpenkolk ist als Klimaregulativ für die Bebauung in der Umgebung wirksam, dort wird Feinstaub und CO<sub>2</sub> gebunden, ebenso wird durch die Verdunstung dort Kaltluft produziert.

Über der Ackerfläche im Plangebiet wird auch nächtliche Kaltluft produziert, die aufgrund der Hauptwindrichtung nicht innenstadtrelevant ist.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen vom KFZ-Verkehr der angrenzenden Straßen ein. Vom Plangebiet gehen geruchliche Emissionen aus, die auf die angrenzende Bebauung einwirken.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird die Versiegelung eines Großteils der bisherigen Ackerfläche erfolgen, so dass die Kaltluftproduktion dort erheblich abnehmen wird, dies wirkt sich nur auf das Plangebiet bzw. auf die Bebauung östlich des Plangebietes aus. Es entsteht ein Stadtklimatop, mit Übergangsstrukturen zu einem Stadtrandklimatop. Der Landschaftsraum wird davon nicht berührt, dort erfolgen keine Änderungen. Da zwischen geplanter Bebauung und den bestockten Bereichen ein ausreichender Abstand eingehalten wird, sind keine klimatischen Einflüsse auf den Pumpenkolk zu erwarten.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet werden sich die Geruchsemissionen durch die Ackernutzung erheblich reduzieren, was sich positiv auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung auswirken wird. Auf das Plangebiet wirken weiterhin Emissionen aus der Umgebung ein, ausgehend vom KFZ-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.

Durch die Entwicklung neuer Grünflächen als Gehölzbestände, Sukzessionsbereiche und dem naturnahen Wasserlauf mit temporärer Wasserführung wird die Mikroklimaveränderung infolge von Versiegelungen gemindert, ebenso verbleiben Bereiche, in denen Kaltluft produziert und Feinstaub gebunden wird.

Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten, da das betroffene Gebiet zu klein ist, makroklimatisch relevante Strukturen nicht vorhanden sind bzw. erhalten bleiben. Zur Kleinklima-verbesserung soll das Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplanes durchgrünt werden, dies trägt auch zur Feinstaubbindung und zur nächtlichen Abkühlung bei.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist erheblich.

- **Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, der aus dem FNP abgeleitet wird, und durch dessen Umsetzung wird der Bau von Wohngebäuden ermöglicht. Von Wohngebäuden werden keine Schadstoffemissionen ausgehen, ebenso sind Staubemissionen nicht zu erwarten. Durch die Aufgabe der Ackernutzung im Plangebiet wird zukünftig die Ausbringung von Pestiziden und Gülle nicht mehr erfolgen. Mit der Entwicklung eines Wohnbaugebietes werden sich die Abgasemissionen durch Fahrzeuge im Plangebiet erhöhen, es handelt sich allerdings nur um Zielverkehr, der sich auf bestimmte Zeiträume am Tag beschränkt. Mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch Abgasemissionen von Landmaschinen verbunden. Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zukünftig zum Einsatz kommen werden bzw. der Anteil des Radverkehrs sich erhöhen wird.

Großflächige Versiegelungen sind Eingriffe in den Temperaturhaushalt. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Temperatur. Durch die neuen Grünflächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, weil dort Kaltluft produziert werden wird und zum Teil Feinstaub gebunden werden kann. Die Durchgrünung des Baugebietes trägt zur Feinstaubbindung bei.

Durch neue, ganzjährige Vegetationsdecken wird CO<sub>2</sub> gebunden. Die Temperaturerhöhung durch Versiegelung wird durch die Grünflächen gemildert. Auf Ebene des Bebauungsplanes können Festsetzungen hinsichtlich Gebäudedämmungen etc. getroffen werden. Geruchliche Emissionen werden im Plangebiet durch die Nutzung als Wohnstandort nicht entstehen. Durch die Aufgabe der Ackernutzung wird in der Umgebung eine Reduzierung von Geruchsmissionen erfolgen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luftqualität/Klimaschutz sind nicht zu erwarten, der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

- **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen wird von der strukturlosen Ackerfläche, von der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes, von den Gehölzbeständen am Pumpenkolk und den Bäumen an der Lindenstraße geprägt. Im visuellen Wirkraum kommt noch die Ems mit angrenzenden Grünlandflächen und die Emsbrücke zwischen Schepsdorf und der Innenstadt hinzu.

Die Ackerfläche im Plangebiet ist eine noch unbebaute Restfläche zwischen der Innenstadt und der Ems / Schepsdorf. Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind der Pumpenkolk mit seinen Gehölzbeständen und die Ems südlich des Plangebietes.

Mit der Festsetzung der Ackerfläche im FNP als Wohnbaufläche wird sich das Landschaftsbild im Plangebiet erheblich verändern, die Ackerfläche kann zum großen Teil mit Gebäuden und versiegelten Nebenflächen überbaut werden. In der Peripherie werden neue Grünstrukturen entwickelt, vorhandene Gehölzstrukturen, Pumpenkolk, werden nicht tangiert, sie werden erhalten und als LR festgesetzt.

Im visuellen Wirkraum ist die Landschaftsbildveränderung weniger wahrnehmbar, da eine vorhandene Bebauung erweitert wird. Die Siedlungsstrukturen in diesem Bereich werden arrondiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet mittel bis hoch, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Elemente dieses Schutzgutes sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

- **Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen**

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist festgelegt, dass dort keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können.

Durch die Exposition/Topographie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdbeben bei Starkniederschlägen im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei einem Extremhochwasser kann das Plangebiet überflutet werden, entsprechende Schutzvorkehrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt, es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe im Erdgeschoß gelagert werden und das Gelände wird angehört. Gemäß der Untersuchung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes sind keine Auswirkungen von Unglücken auf dem Gelände der Fa. Hagedorn-NC im Plangebiet zu erwarten, da ein ausreichender Schutzabstand vorhanden ist.

Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden. Mit dem Bau von Wohnhäusern sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen/Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die Umgebung auswirken könnten.

Fluchtpläne und Sammelpunkte sind bei Bedarf Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren. Da das Baugebiet von einer Zufahrt erschlossen wird und nach Norden und Süden fußläufige Anbindungen an die Lindenstraße bzw. an die Straße Zwischen den Brücken existieren, bestehen ausreichend Fluchtmöglichkeiten aus dem Baugebiet, wenn die Erschließungsstraße blockiert ist.

Durch die geplante Geländeaufhöhung ist sichergestellt, dass bei Extremhochwasser keine Schäden an den Gebäuden entstehen können.

Der Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist nicht betroffen, der Eingriff ist unerheblich.

- **Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können keine Festsetzungen zur Vermeidung von Emissionen und zum Umgang mit Licht, Abwasser etc. getroffen werden, dies erfolgt erst im Bebauungsplan.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine Anlagen ermöglicht, die als Wärmequellen einzustufen sind, da fast nur wohnlich genutzte Gebäude errichtet werden dürfen, die keine relevante Abwärme produzieren werden.

Der neue KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich lediglich um Zielverkehr handelt. Die neue Beleuchtung wird gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes nach unten und nach vorn gerichtet, so dass eine Anstrahlung von relevanten Gehölzbeständen im und außerhalb des Plangebietes nicht erfolgt, es wird eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben.

Aufgrund der obigen Vorgaben und der Biotopausstattung im Plangebiet wird die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet als unrelevant hinsichtlich ihrer Störwirkung auf lichtempfindliche Tierarten eingestuft. Relevant sind jagende Fledermäuse, für die ein Flugkorridor festgesetzt/freigehalten wird.

Schadstoffemissionen sind aufgrund der Nutzung als Wohnstandort nicht zu erwarten, schädliche Lärmemissionen werden nicht erfolgen, da es sich im Wesentlichen nur um Wohnbebauung handelt, dadurch werden schädliche Lärmimmissionen in der Umgebung vermieden. Während der Bauphase können zeitweise störende Lärmemissionen entstehen, die auf die nördlich und östlich vorhandene Bebauung einwirken. Da dies nur temporär sein wird, sind Schutzvorkehrungen nicht notwendig.

Im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um schädliche Lärmimmissionen für die Bewohner auszuschließen.

Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird versickert.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

• **Schutzgegenstand Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien kann auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

• **Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biodiversität auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet. Durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplanes kann der Eingriff in die Ressourcen gemindert und kompensiert werden.

Mit der FNP-Änderung wird ein Eingriff in die natürlichen Ressourcen vorbereitet, da Lebensräume beseitigt und Flächen versiegelt werden können.

• **Kumulierung**

Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es aktuell nicht. Südöstlich des Plangebietes, im Bereich Kolkstraße (Entfernung zum Plangebiet ca. 300 m bis 400 m), soll in Erweiterung der vorhandenen Bebauung ein neues Wohnbaugebiet entstehen. Eine direkte Beziehung zwischen den beiden Bereichen gibt es nicht.

**6.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

In der folgenden Tabelle sind die Umweltauswirkungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, zu erwarten sind, dargestellt:

<b>Schutzgut / Schutzgegenstand</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Bauphase erheblich</b>	<b>Bauphase unerheblich</b>	<b>Betriebsphase erheblich</b>	<b>Betriebsphase unerheblich</b>
Mensch/menschliche Gesundheit	Neue Wohnbebauung, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen, Störfallbetrieb wirkt nicht bis ins Plangebiet		*		*
Pflanzen/Tiere	Lebensraumbeseitigung, neue Lebensräume, Schutz beim Bau	*			*
Biologische Vielfalt	Bleibt erhalten		*		*
Boden	Versiegelung, Beseitigung von Bodenfunktion, Entwicklung ungestörter Bereiche	*			*
Fläche	Umwandlung von Acker zu Wohnbauflächen, Fläche bleibt Allgemeinheit bedingt erhalten		*		*

Wasser	Reduzierung der Einträge ins Grundwasser, Verringerung der GW Neubildungsrate im Plangebiet, neues Fließgewässer		*		*
Klima/Luft	Kleinklimaveränderung	*			*
Luftqualität/Klimaschutz	Feinstaubbindungserhöhung, Minderung der Temperaturerhöhung durch neue Grünflächen		*		*
Landschaft	Neue Gebäude	*			*
Kultur-/Sachgüter	Nicht betroffen	----	---	---	---
Schwere Unfälle Katastrophen/Erschütterungen	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben und Untersuchung		*		*
Emissionen/Abfälle/Abwasser Wärme/Strahlung/ Licht	Wohnbebauung nicht relevant, unter Schwellenwert, geregelte Entsorgung, Beleuchtung wird gezielt eingesetzt		*		*
Erneuerbare Energien	Auf freiwilliger Basis		*		*
Ressourcen	Inanspruchnahme	*			*
Kumulierung	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Wirkungsgefüge	Negative Veränderung	*			*
Natura 2000 Gebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet, nur in der Nähe, keine Auswirkungen darauf	----	----	----	---
Techniken/Stoffe	Verwendung anerkannter Regeln der Technik		*		*
Vorh. Anlagen/ Abbruch	Nicht betroffen, Anlagen nicht vorhanden	---	---	--	--

## 6.9 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter / Schutzgegenstände

### • Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Klima u. Luft und Landschaft werden negativ verändert. Die Schutzgüter Wasser, Mensch und Kultur- u. sonstige Sachgüter werden nicht negativ verändert. Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes.

Der Umweltzustand wird sich erheblich verändern, da der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet zunimmt und das Landschaftsbild sich erheblich verändert, aus der Ackerfläche werden Wohnbaugrundstücke mit versiegelten Bereichen entwickelt. Durch die Festsetzung von Grünflächen entstehen neue Lebensräume, der Bereich Pumpenkolk wird baurechtlich gesichert. Durch die notwendig werdende Kompensation auf einer externen Fläche werden dort die Schutzgüter aufgewertet, so dass der Eingriff an anderer Stelle vollständig kompensiert wird. Im Plangebiet ist eine vollständige Kompensation nicht möglich, da der Flächenzuschnitt dies nicht zulässt. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt in seiner Gesamtheit erhalten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis mittel, bei den Schutzgütern Tier u. Pflanzen, Boden, Klima u. Luft und Landschaft wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den Schutzgütern Mensch, Fläche, Wasser und Kultur- u. sonstige Sachgüter und sind die Auswirkungen unerheblich.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Flächennutzungsplanänderung nicht erfolgen würde, würde die betroffene Ackerfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die von der Ackernutzung ausgehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser würden weiterhin erfolgen. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen geruchlichen Emissionen würden weiterhin auf die Bebauung in der Plangebietsbenachbarung bzw. auf die dort lebenden Menschen einwirken. Ebenso würde weiterhin ein Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden ins Grundwasser erfolgen. Der Bereich Pumpenkolk würde wie bisher keiner Nutzung unterliegen.

## **6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. vor Beginn der Bauleitplanungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, geringwertige Ackerfläche überbaut.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Haupterschließungssysteme (Straßen) genutzt werden.

Auf Ebene des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplanes werden Grünflächen festgesetzt und vorhandene Gehölzbestände baurechtlich gesichert.

## **6.11 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen für die Schutzgüter / Schutzgegenstände**

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die 33. FNP-Änderung abgeleitet werden.

Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen (Gehölzbestände, neue Grünflächen) für Tiere und Pflanzen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß

- Durchgrünung des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplanes

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang überschlägig ermittelt.

### **6.12 Stellungnahme zum Artenschutz**

Im Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 10.8.2021, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt. Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang –IV.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten
- Das Tötungsverbot
- Das Störungsverbot

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt folgendes:

Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach § 44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b. Sind anders besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar ist.

Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird nur die planungsrechtliche Voraussetzung für die Änderung eines Bebauungsplanes vorgenommen. Die FNP-Änderung löst direkt keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen aus, da es sich nur um die vorbereitende Bauleitplanung handelt. Ein konkreter Eingriff in die Schutzgüter, speziell Tiere u. Pflanzen, erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplanes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ein, da die Bauflächen mit ihren Baugrenzen so festgelegt werden, dass jagende Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden bzw. es wird ein Fledermauskorridor festgesetzt. Durch entsprechende Hinweise werden Schutzvorkehrungen getroffen.

#### Fazit:

Durch die 33. FNP-Änderung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, da die FNP-Änderung nur die vorbereitende Bauleitplanung ist.

### **6.13 Eingriffsbetrachtung**

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten.

Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren. Im §§ 6 u. 7 NAGBNatSchG sind für Niedersachsen Ergänzungen/Abweichungen zum BNatSchG vorgenommen, die für Bauleitplanungsverfahren keine Relevanz besitzen.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der vorgesehenen 33. FNP-Änderung ist ein Eingriff verbunden, da eine Ackerfläche überbaut und das Landschaftsbild durch die Errichtung von Gebäuden auf der Ebene des Bebauungsplanes erheblich verändert wird.

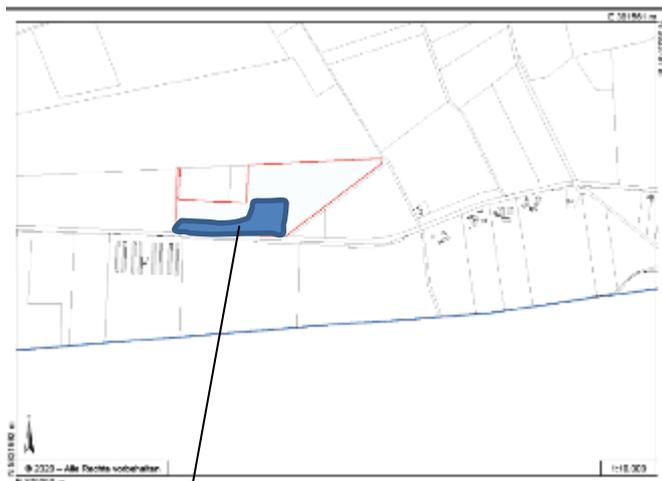
Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 107, 4. Änderung, der im Parallelverfahren geändert wird, erfolgt eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf Basis des Osnabrücker Kompensationsmodells.

Bei der Bilanzierung des Bestandes ergibt sich ein Bestandswert von ca. 31.780 Werteinheiten. Bei der Planungsbilanz ein Flächenwert von ca. 10.980 Werteinheiten, so dass ca. 20.800 Werteinheiten kompensiert werden müssen. Das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 20.800 WE wird auf einer Fläche in Wachendorf, an der Straße Mühlengraben, durch die Entwicklung eines Prozessschutzwaldes vollständig kompensiert.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Wachendorf, Flur 7, Flurstück 81 / 6, Gesamtflächengröße ca. 13,6 ha. Davon werden ca. 2,08 ha als Ersatzmaßnahme benötigt.



Lage der Ersatzfläche an der Straße Mühlengraben



Prozessschutzwald

Die Ersatzmaßnahme wird durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung / Sicherung im Grundbuch abgesichert.

#### 6.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Alternativen ist ein wichtiger Bestandteil zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Alternativprüfungen erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden für das Stadtgebiet Flächen für die Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bzw. Flächennutzungsplanänderung werden Alternativprüfungen vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Bei der Überprüfung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Nähe zur Innenstadt rückte die jetzt ins Verfahren gebrachte Fläche in den Fokus, da diese Fläche den Erfordernissen eines neuen Wohnstandortes im Nahbereich der Innenstadt entspricht und kurzfristig aktiviert werden kann.

Die Fläche besitzt einen guten Anschluss an das Straßennetz und an infrastrukturelle Einrichtungen.

Gepprüft wurde auch, ob es durch die Aktivierung der Fläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen könnte. Das Ergebnis war, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden.

Das für die Bebauungsplanänderung vorgesehene Areal wird in der 33. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauaufläche mit randlicher Grünfläche (LR) festgesetzt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zu der Bebauungsplanänderung.

Wenn sich bei der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung herausstellt hätte, dass der Bauleitplan bzw. dessen Umsetzung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen würde, wäre eine Alternativenprüfung erforderlich, da bei einer Ausnahmebeantragung nach § 45 BNatSchG auch zu belegen ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt.

Das Bauleitplanungsverfahren wurde eingeleitet, um auf dem betroffenen Grundstück neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen, die in Lingen dringend benötigt werden.

Auf der Ackerfläche sind keine, aus naturschutzfachlicher Sicht, besonderen Strukturen vorhanden. In den Randbereichen im Süden und Osten sind Gehölzbestände vorhanden, die als Landschaftsraum im FNP festgesetzt werden. Der Naturschutzaspekt hinsichtlich des geschützten Landschaftsbestandteils bzw. des besonders geschützten Biotops, innerhalb des Landschaftsraums, wurden beim Flächenzuschnitt für den Bebauungsplan berücksichtigt, es erfolgte eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des geänderten Flächennutzungsplanes konkretisiert.

### **6.15 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde auf die Prüfverfahren aus dem im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan Nr. 107, zurückgegriffen, dort sind Kartierungen, Immissions- u. Emissionsuntersuchungen und eine Gefahrenabschätzung hinsichtlich des Störfallbetriebes erfolgt.

### **6.16 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt. Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden wurden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde durchgeführt.

Die zusammengestellten, umweltrelevanten Informationen sind ausreichend, um eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen und eine möglichst umweltverträgliche Planung durchführen zu können. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Landschaftsplanung ist ein möglichst umweltverträgliches Konzept für den Bebauungsplan, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, entwickelt worden.

### **6.17 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Eine Umweltüberwachung ist nicht erforderlich, dies wird erst auf Ebene des zu änderenden Bebauungsplanes notwendig.

### **6.18 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt innerhalb des Stadtgebietes zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, weil der Bestand an Grundstücken, für die Baurecht besteht, bei weitem nicht den Bedarf an Wohnbauflächen decken kann. Um eine Bebauung in der freien Landschaft, in der Peripherie des Stadtgebietes, auf ein Minimum zu beschränken, wird der Fokus auf unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage Lingen gerichtet.

Die Ackerfläche an der Lindenstraße zwischen der Straße Zwischen den Brücken, der Straße Am Fährdamm und dem Bereich Pumpenkolb wurde u. a. für eine Wohnbaunutzung ausgewählt, weil die bisherige Nutzung als Gärtnerei-/Ackerfläche aufgegeben wurde und die Fläche hinsichtlich ihrer Lage die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Teil Lingens aufnehmen und arrondieren kann. Darüber hinaus führte eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes der Ems zu einer Verringerung der überflutungsgefährdeten Flächen, so dass das Plangebiet für die geplante wohnungsbauliche Entwicklung südlich der Lindenstraße herangezogen werden kann.

Um die Änderung des Bebauungspalnes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehene Fläche im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Um den Bereich Pumpenkolb mit dem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop planungsrechtlich abzusichern, wird auch der Bereich außerhalb der vorgesehenen Bebauung in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen.

Die Größe des Flächennutzungsplanänderungsgebietes beträgt ca. 5,6 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 6,0 ha. Der Geltungsbereich der 33. FNP-Änderung und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sind nicht deckungsgleich, die FNP-Änderung umfasst einen größeren Bereich und schließt auch Flächen östlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ein, die im FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind – in der Realität handelt es sich um Flächen, die zu einem besonders geschützten Biotop gehören.

Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zwischen der Lindenstraße, der Straße Zwischen den Brücken, der Straße Am Fährdamm und der Bebauung am Pumpenkolb als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Ausweisung als Grünfläche bezieht sich auf das besonders geschützte Biotop Pumpenkolb und auf nach Westen angrenzende Flächen, die mit Gehölzen bestockt sind.

Durch die 33. FNP-Änderung wird die Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) und die Grünfläche zum einem Landschaftsraum (LR) umgewandelt. Der Landschaftsraum umfasst nicht nur die ursprüngliche Grünfläche, sondern auch Gehölzstrukturen entlang der Straße Zwischen den Brücken, die zu einem schützten Landschaftsbereich gehören. In diesen Landschaftsraum werden das besonders geschützte Biotop und der geschützte Landschaftsbereich integriert und an die tatsächlichen Nutzungen angepasst, so dass diese Bereiche langfristig / dauerhaft planungsrechtlich gesichert sind.

Ziel und Zweck der FNP-Änderung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung entsteht ein Kompensationsbedarf von ca. 20.800 WE nach Osnabrücker Modell, die auf einer Fläche in Wachendorf an der Straße Mühlengraben durch die Entwicklung von Prozessschutzwald kompensiert werden.

Grundlage der Eingriffsbetrachtung / Umweltprüfung ist der Realzustand.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten FNP abgeleitet wird, sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

In der Folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Auswirkungen auf Ebene des Bebauungsplanes dargestellt, der aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet wird.

<b>Schutzgut / Schutzgegenstand</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblich</b>	<b>Unerheblich</b>
Mensch/menschliche Gesundheit	Neue Wohnbebauung, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen, Störfallbetrieb wirkt nicht bis ins Plangebiet		*
Pflanzen/Tiere	Lebensraumbeseitigung, neue Lebensräume, Schutz beim Bau	*	
Biologische Vielfalt	Bleibt erhalten		*
Boden	Versiegelung, Beseitigung von Bodenfunktion, Entwicklung ungestörter Bereiche	*	
Fläche	Umwandlung von Acker zu Wohnbauflächen, Fläche bleibt Allgemeinheit bedingt erhalten		*
Wasser	Reduzierung der Einträge ins Grundwasser, Verringerung der GW Neubildungsrate im Plangebiet, neues Fließgewässer		*
Klima/Luft	Kleinklimaveränderung	*	
Luftqualität/Klimaschutz	Feinstaubbindungserhöhung, Minderung der Temperaturerhöhung durch neue Grünflächen		*
Landschaft	Neue Gebäude	*	
Kultur-/Sachgüter	Nicht betroffen	----	---
Schwere Unfälle Katastrophen/Erschütterungen	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben und Untersuchung		*
Emissionen/Abfälle/Abwasser Wärme/Strahlung/ Licht	Wohnbebauung nicht relevant, unter Schwellenwert, geregelte Entsorgung, Beleuchtung wird gezielt eingesetzt		*
Erneuerbare Energien	Auf freiwilliger Basis		*

Ressourcen	Inanspruchnahme	*	
Kumulierung	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*
Wirkungsgefüge	Negative Veränderung	*	
Natura 2000 Gebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet, nur in der Nähe, keine Auswirkungen darauf	----	----
Techniken/Stoffe	Verwendung anerkannter Regeln der Technik		*
Vorh. Anlagen/Abbruch	Nicht betroffen, Anlagen nicht vorhanden	---	---

## 6.19 Referenzliste der Quellen

- Bauer | Bezzel | Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- A. Kwet: Reptilien u. Amphibien
- Landkreis Osnabrück: Kompensationsmodell des LK Osnabrück
- Landschaftsplan Lingen
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland
- Richarz: Fledermäuse
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Moormann: Brutvogelgutachten
- Dense u. Lorenz: Fledermausgutachten
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: Untersuchung Störfallbetrieb
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- BauGB
- BNatSchG
- Kartenserver NLWKN
- Kartenserver LBEG

## 7 Nachrichtliche Übernahmen /Vermerke/Hinweise

### • Nachrichtliche Übernahme

Im Süden wird der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung vom Schutzstreifen der Richtfunktrasse Nr. 714 tangiert.

### • Vermerk

Der Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, das bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überflutet werden kann.

• **Hinweis**

1. Die im Geltungsbereich dieser 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) nachrichtlich übernommene Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems wurde durch Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ems in der Fassung vom 19.12.2013 faktisch geändert, da sich seit in Kraft treten des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) im Jahr 2005 in mehreren Bereichen Änderungen in der räumlichen Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes ergeben haben. Tatsächlich befindet sich seit 2013 der gesamte Geltungsbereich dieser 33. Flächennutzungsplanänderung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems. Eine umfassende Anpassung des Grenzverlaufes für das gesamten Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der nächsten Neuaufstellung/Neuzeichnung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.
2. Die im Flächennutzungsplan südlich der Lindenstraße dargestellte Leitungstrasse „Gas HD-Leitung“ ist tatsächlich dort nicht vorhanden, sondern verläuft nördlich der Lindenstraße. Eine umfassende Anpassung des Trassenverlaufes dieser Gas HD-Leitung erfolgt im Rahmen der nächsten Neuaufstellung/Neuzeichnung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

## 8 Verfahren

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lingen (Ems) über einen Zeitraum von 3 Wochen.

Hierbei wurden keine privaten Stellungnahmen zu dem Planverfahren vorgebracht.

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen die Flächennutzungsplanänderung nicht erhoben.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen bezogen sich zum Teil auf die Umsetzung der Planung und werden im Zuge der Ausführung bzw. im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden von einigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht, welche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht relevant sind bzw. sich inhaltlich auf Aussagen und Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 107, Änderung Nr. 4, Baugebiet: „Am Pumpenkolk“ beziehen. Daher wird an dieser Stelle auf die Abwägung im parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Stellungnahmen von Nachbargemeinden enthielten keine Bedenken oder Anregungen.

Aufgrund der eingegangener Stellungnahmen und der verwaltungsinternen Abstimmungen wurden einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

## 9 Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

**Sweco GmbH**



Meppener Straße 104  
49808 Lingen (Ems)

Telefon (0591) 140548-90  
Telefax (0591) 32389449

Lingen, den 15.04.2021  
ergänzt: 22.02.2022

.....  
i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)  
Lingen, den 15.04.2021  
geändert / ergänzt: 22.03.2022

.....  
Leiter FB Stadtplanung u. Hochbau

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am ..... diese  
Begründung einschl. Umweltbericht zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2)  
BauGB anerkannt.

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....  
Stadtbaurat

---

Die Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht hat mit dem Entwurf der 33. Änderung des  
Flächennutzungsplanes in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....  
Stadtbaurat

---

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am .....  
weltbericht beschlossen.

diese Begründung einschl. Um-

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....  
Stadtbaurat