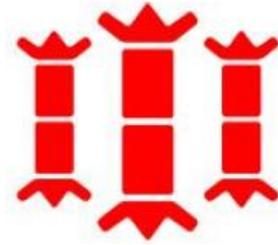


Stadt Lingen (Ems)



Flächennutzungsplanänderung Nr. 81, Ortsteil Laxten

Bereich Haselünner Straße / Östliche Stadtflur

**Begründung zum Vorentwurf der
81. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Laxten,
Bereich „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Übersichtsplan ohne Maßstab

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



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche ca. 1,8 ha.

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
2	Übergeordnete Planung	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.2	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	8
3	Planungsabsichten	9
3.1	Planungsziel	9
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Ver- und Entsorgung	11
4	Auswirkungen der Planung	12
4.1	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB) 12	
4.2	Belange der Landwirtschaft.....	12
4.3	Belange des Verkehrs	12
4.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	13
4.5	Belange von Natur und Landschaft	13
4.6	Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung.....	13
4.7	Belange des Immissionsschutzes	13
4.7.1	Schallimmissionen (Gewerbelärm)	13
4.7.2	Schallimmissionen (Gewerbelärm)	13
4.8	Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel	13
5	Umweltbericht	14
6	Verfahren / Abwägung	15
7	Herangezogene Gutachten und Untersuchungen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage des Änderungsbereichs.....	4
Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion	6
Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP Änderung 2022.....	6
Abbildung 4: Das Plangebiet im RROP 2010	7
Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet (hellblau) und Hochwasserrisikogebiet (lila gestreift) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen).....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)	10
Abbildung 7: 81. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung	10

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

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

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

Der betroffene Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Laxten zwischen der Bundesstraße B70 und der Straße Östliche Stadtflur. Sie wird im Westen durch die Haselünner Straße und im Osten durch den Lingener Mühlenbach begrenzt.

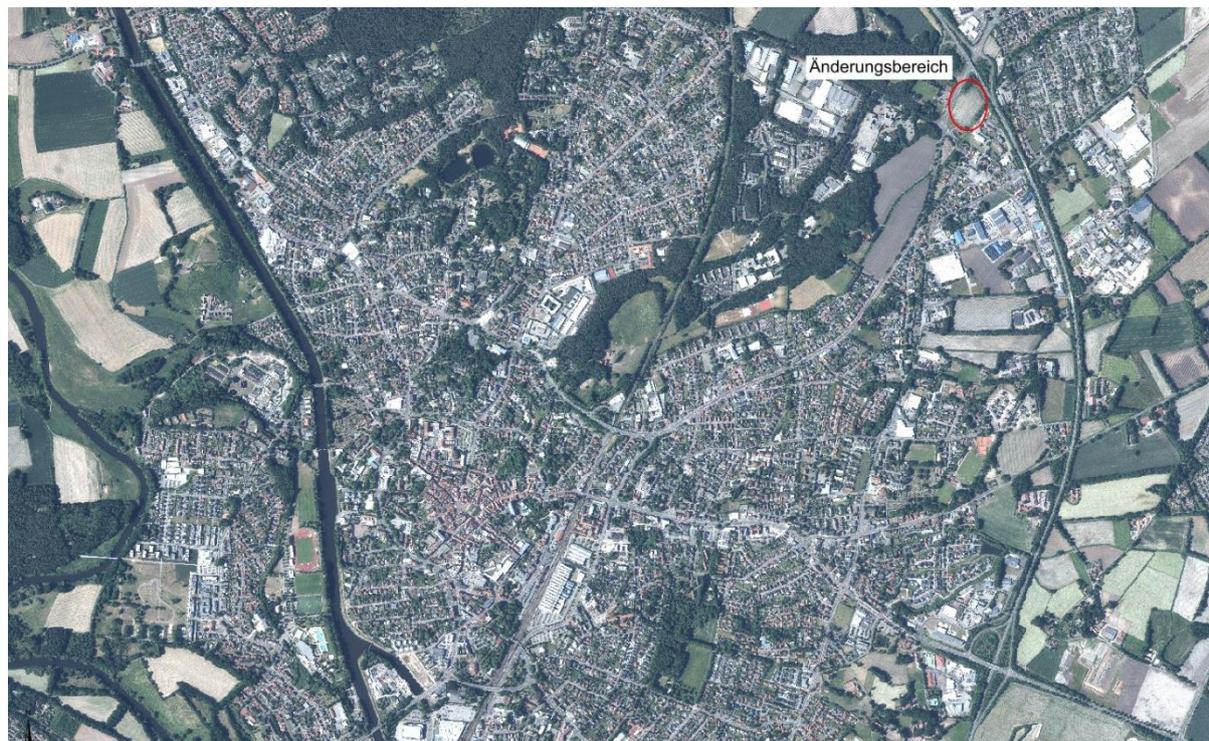


Abbildung 1: Räumliche Lage des Änderungsbereichs

Die Standortwahl ist städtebaulich begründbar und vertretbar. Dies resultiert zum einen aus der verkehrsgünstigen Lage unter Berücksichtigung möglichst kurzer Anfahrtswege zusätzlicher Gewerbebetriebe zur B 70. Zum anderen spielt hier auch der Grundsatz der Bündelung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Ortslage eine wichtige Rolle, da südöstlich des Änderungsbereichs bereits gewerbliche Strukturen vorhanden sind.

Konkreter Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten – mit örtlichen Bauvorschriften, Baugebiet „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ der Stadt Lingen (Ems), welcher die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Gewerbegebietes schafft.

Aus diesem Grund ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) erforderlich. Der Änderungsbereich der 81. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,8 ha und entspricht somit der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“.

2 Übergeordnete Planung

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

2.1 Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

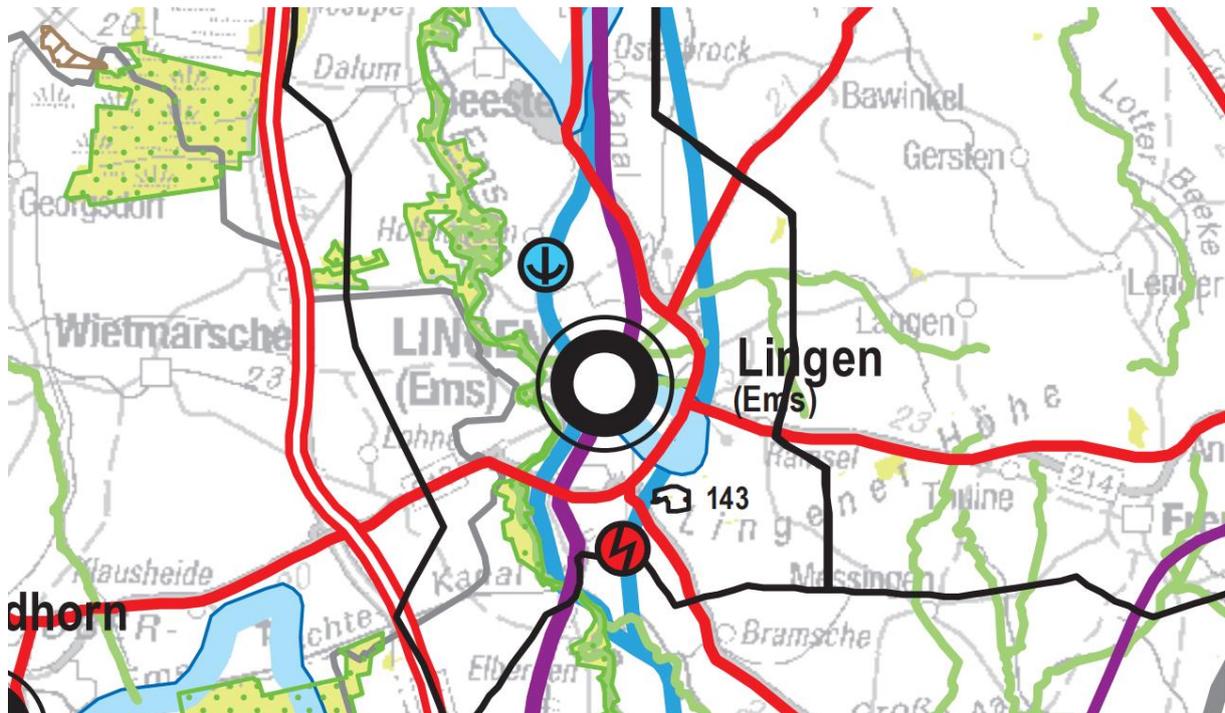


Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Durch den Geltungsbereich verläuft im Landesraumordnungsprogramm (2017/22) zudem ein linienförmiger Biotopverbund, diese zeichnerische Darstellung ist als Ziel der Raumordnung mit den dazugehörigen beschreibenden Darstellungen zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um den Mühlenbach. Mit der geplanten Renaturierung des Mühlenbaches innerhalb des Geltungsbereiches, wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen.

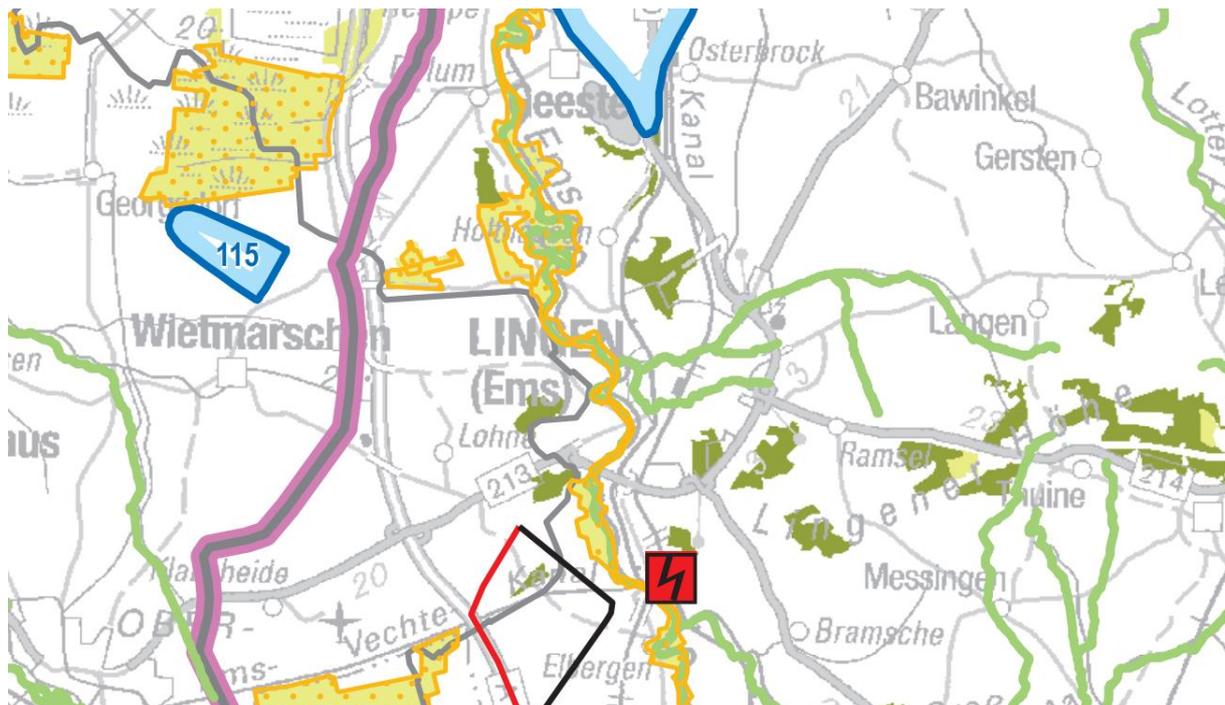


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP Änderung 2022

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

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

Die nachfolgenden Ausführungen zu den der planerischen Anforderungen aus den Zielen des BRPHV sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 – Hochwasserrisikomanagement

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 liegt vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems (100-jähriges Hochwasser - HQ100), sodass etwaige baubedingte Auswirkungen – z.B. durch einen möglichen Verlust von Retentionsräumen – nicht anzunehmen sind.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich auch außerhalb des „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (Extremhochwasser - HQExtrem). Daher sind spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem Extremhochwasser nicht erforderlich.

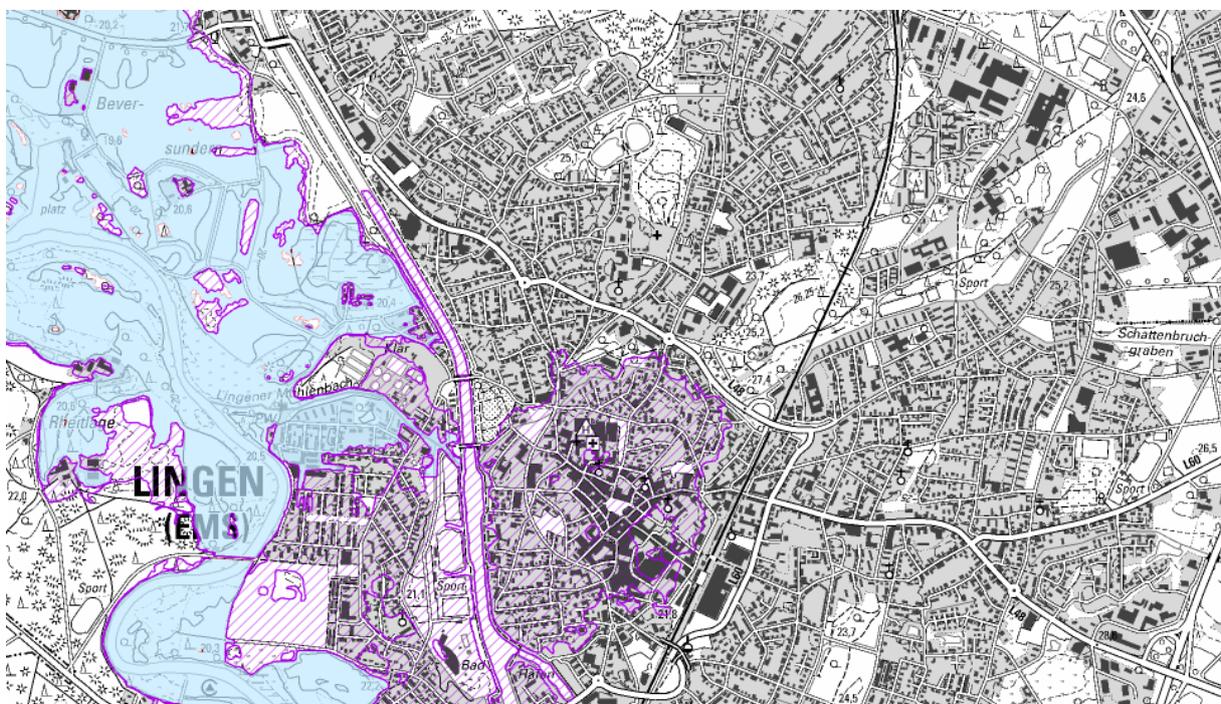


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet (hellblau) und Hochwasserrisikogebiet (lila gestreift) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Ziel I.1.2 – Klimawandel und -anpassung (Starkregen)

Der Klimawandel wird dazu führen, dass Jährlichkeiten verschoben werden. Das bedeutet, dass zukünftig höhere Hochwasserstände zu erwarten sind und die Pegelstände bei HQ100

und HQExtrem höher sein werden. Ob durch oberirdische Gewässer oder Starkregen eine Gefahr für den Änderungsbereich ausgeht wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans geprüft.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 – Einzugsgebiete nach § 3 WHG

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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsbereiches des Lingener Mühlenbaches, von diesem geht keine Hochwassergefahr aus.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG (siehe Abb. 4).

3 Planungsabsichten

3.1 Planungsziel

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 81 als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt. Westlich entlang der Haselünner Straße ist im Änderungsbereich eine Kabelkanalanlage dargestellt.

Die an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Westen angrenzende Fläche ist als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen (Haselünner Straße) dargestellt. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs sind Fließgewässer I. und II. Ordnung dargestellt. Dabei handelt es sich um den Lingener Mühlenbach (östlich) und den Teglinger Bach (nördlich), beide Fließgewässer sind Gewässer II. Ordnung.

Die im Osten auf der gegenüberliegenden Seite des dargestellten Fließgewässers an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. (Abbildung 6)

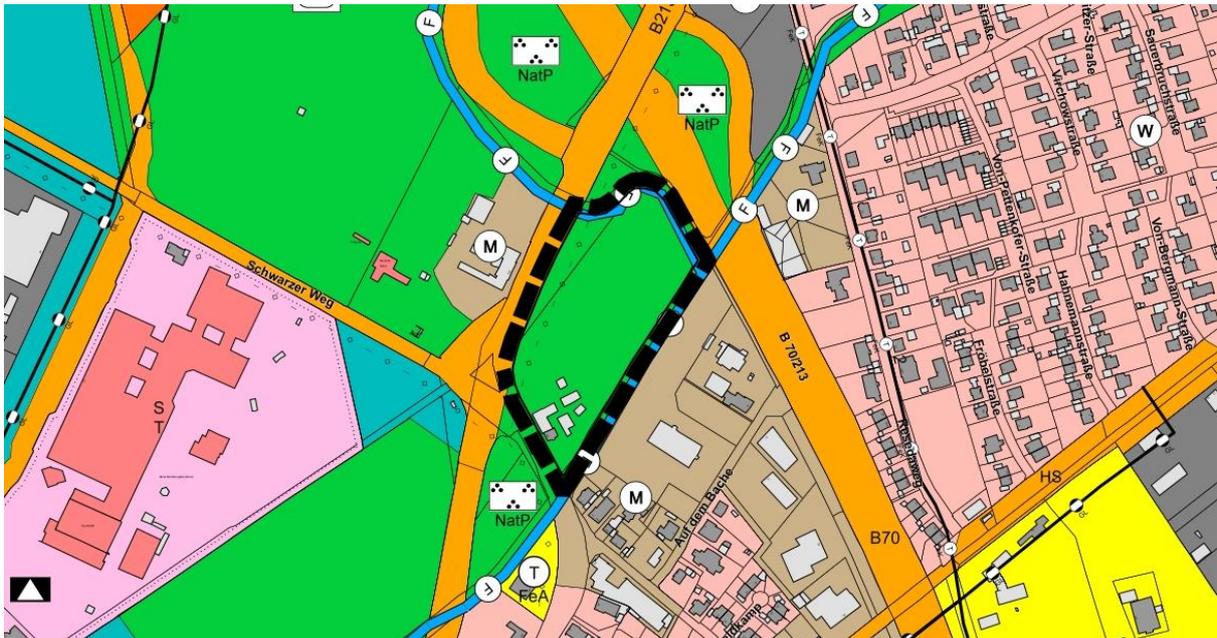


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)

Der Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung südlich der Haselünner Straße und nördlich der Straße Östliche Stadtflur steht die Darstellung einer „naturnahen Grünanlage“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) entgegen. Daher ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig.

Der Flächennutzungsplan soll daher mit dem Ziel geändert werden, anstelle der bisher im Änderungsbereich dargestellten „naturnahen Grünfläche“, „Gewerbliche Bauflächen“ (G) darzustellen (Abbildung 7). Die sonstigen, den Änderungsbereich betreffende Darstellungen des Flächennutzungsplanes (unterirdische Versorgungsleitungen) bleiben unverändert.



Abbildung 7: 81. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung

Zur Konkretisierung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im westlichen Bereich von der Haselünner Straße und im südlichen Bereich von der Straße Östliche Stadtflur eingerahmt. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Zur detaillierten Analyse der verkehrlichen Situation wird ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben.

3.3 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das im Änderungsbereich von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück grundsätzlich versickert werden.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln, wird im weiteren Planungsprozess zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine entsprechende gutachterliche Untersuchung durchgeführt.

Sollte sich in Rahmen dieses Gutachtens erweisen, dass die bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen, wird diese Versickerung im Entwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“, zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird durch den Wasserverband Lingener Land sichergestellt.

Strom / Gas / Telefon

Inwieweit die Versorgung des Änderungsbereichs mit Elektrizität und Gas über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt ist, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgestellt. Auch der Anschluss an das fernmeldetechnische Netz wird überprüft.

Abwasserbeseitigung

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

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich 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 Auswirkungen der Planung

4.1 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB)

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel dazu erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 – Ortsteil Laxten, Baugebiet „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ werden die Voraussetzungen geschaffen, der derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzte Änderungsbereich in Flächen für ein Gewerbegebiet sowie die dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen umzuwandeln.

Der übergeordnete Flächennutzungsplan sieht auf der ausgewählten Fläche keine Gewerbeflächenentwicklung vor, der Änderungsbereich grenzt jedoch südöstlich an vorhandene gewerbliche Strukturen innerhalb eines Mischgebiets. Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird der bisher im Änderungsbereich als naturnahe Grünfläche dargestellte Bereich fortan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

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

4.2 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als naturnahe Grünanlage dargestellt, derzeit jedoch zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche für Ackerbau genutzt. Da es sich bei dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Im Westen grenzt die Haselünner Straße und im Süden die Straße Östliche Stadtflur an den Änderungsbereich. Des Weiteren verläuft nördlich des Bereichs die Bundesstraße B70.

Um mögliche Erschließungsmöglichkeiten des Bereichs sowie Auswirkungen auf den Verkehr zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens liegt zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht vor.

Weitere Belange des Verkehrs werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ermittelt.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung selbst gibt es keine Flächen, die innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebietes liegen. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich der Lingener Mühlenbach.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ermittelt.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ermittelt.

4.6 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ermittelt.

4.7 Belange des Immissionsschutzes

4.7.1 Schallimmissionen (Gewerbelärm)

Mögliche Schallimmissionen von zukünftigem Gewerbe im Änderungsbereich wird bei Bedarf im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

4.7.2 Schallimmissionen (Gewerbelärm)

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Westen an die Haselünner Straße und im Süden an die Östliche Stadtflur. Von diesen Straßen könnten die geplante gewerbliche Nutzung belastende Schallemissionen ausgehen.

Im Zuge des durchzuführenden verkehrlichen Gutachtens werden auch lärmtechnische Kennwerte ermittelt und auf dieser Grundlage im weiteren Verfahren, sofern notwendig, Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.8 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder innerhalb des Bereichs der Flächennutzungsplanänderung noch in seiner näheren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes. Zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan Nr. 191, folgenden Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern übernommen werden:

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

Ob Altlasten oder Kampfmittel im Änderungsbereich vorliegen wird im Laufe Bauleitplanverfahrens ermittelt. Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover wurde bereits in Auftrag gegeben.

5 Umweltbericht

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

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die bei der Realisierung dieser Flächennutzungsplanänderung und des darauf basierenden Bebauungsplanes voraussichtlich auftretenden Umweltauswirkungen ermittelt und in einer mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) abgestimmten Umweltverträglichkeitsstudie (Umweltbericht) beschrieben und bewertet werden.

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

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

Der aufzustellende Umweltbericht, der in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung übernommen werden wird, enthält eine detaillierte Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Änderungsbereich und dessen Umgebung sowie eine Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Eine genaue Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung des Umfangs und des Ortes der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“.

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

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird für den Umweltbericht eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt, dessen Grundlage gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine Brutvogel- sowie Fledermauskartierung sein wird. Beide Untersuchungen wurden im Jahr 2022 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser naturschutzfachlichen Sonderuntersuchungen werden in die weitere Planbearbeitung einfließen.

Zur Beachtung der artenschutzbezogenen Belange werden in den im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 205 artenschutzbezogenen Hinweise übernommen werden.

6 Verfahren / Abwägung

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

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

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

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

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

7 Herangezogene Gutachten und Untersuchungen

- Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme – Diplom-Biologe Herr Moormann (September 2022)
- Vermessung – Vermessungsbüro Hempfen GbR - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (März 2025)