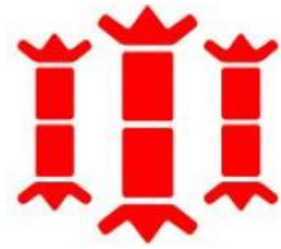


Stadt Lingen (Ems)



**Bebauungsplan Nr. 205, Ortsteil Laxten
mit örtlichen Bauvorschriften**

Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“

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

Übersichtsplan ohne Maßstab

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



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Eigentumsstrukturen	5
1.4	Derzeitige und angrenzende Nutzung	5
2	Übergeordnete Planung	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.2	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	8
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	9
2.4	Bestehendes Planungsrecht	11
3	Planungsabsichten	11
3.1	Städtebauliches Konzept.....	11
3.2	Bauliche Nutzung	11
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.3	Verkehrliche Erschließung	12
3.2.4	Fußgänger- und Radverkehr.....	12
3.3	Ver- und Entsorgung	12
3.4	Städtebauliche Kenngrößen.....	13
4	Auswirkungen der Planung.....	14
4.1	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2, Sätze 1 und 2 BauGB) 14	
4.2	Belange der Landwirtschaft.....	14
4.3	Belange des Verkehrs	14
4.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	14
4.5	Belange von Natur und Landschaft	15
4.6	Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung.....	15
4.7	Belange des Immissionsschutzes	15
4.7.1	Schallimmission (Gewerbelärm)	15
4.7.2	Schallimmission (Verkehrslärm)	15
4.8	Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel	15
4.9	Kosten	16
5	Umweltbericht	16
6	Verfahren / Abwägung	17
7	Herangezogene Gutachten und Untersuchungen	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets	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 gestrichelt) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)	8
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)	10
Abbildung 7: 81. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung	10
Abbildung 8: Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Größe der Teilflächen im Plangebiet	13
--	----

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.

Bei der Fläche, die überplant werden soll, handelt es sich um eine derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzte Fläche im unbeplanten Außenbereich. Planungsziel ist es, diese Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 ergibt sich aus der Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets zu schaffen. Die betroffene Fläche 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.

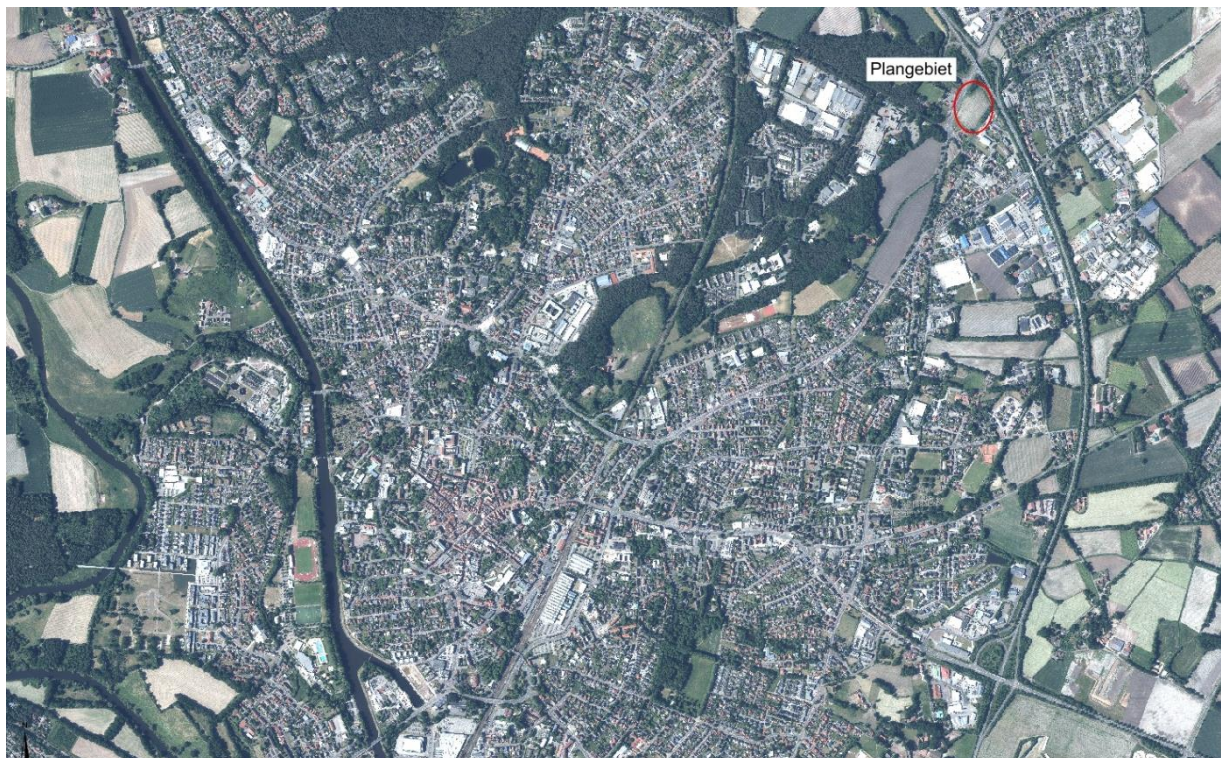


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets

Unter Berücksichtigung möglichst kurzer Anfahrtswege zusätzlicher Gewerbebetriebe zur B70 und dem Grundsatz der Bündelung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Ortslage eignet sich die Fläche besonders für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen.

1.2 Geltungsbereich

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205, Baugebiet „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ im nördlichen Bereich des Ortsteils Laxten, ist Teil der Gemarkung Lingen und umfasst aus der Flur 2 die Flurstücke 33/9 und 28/16.

1.3 Eigentumsstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205, Baugebiet „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Der Großteil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, im Süden der Fläche befindet sich eine Hofstelle. Östlich an das Plangebiet angrenzend, auf der anderen Seite des Lingener Mühlenbachs befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe. Weiter südlich davon ist Wohnnutzung vorzufinden.

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.

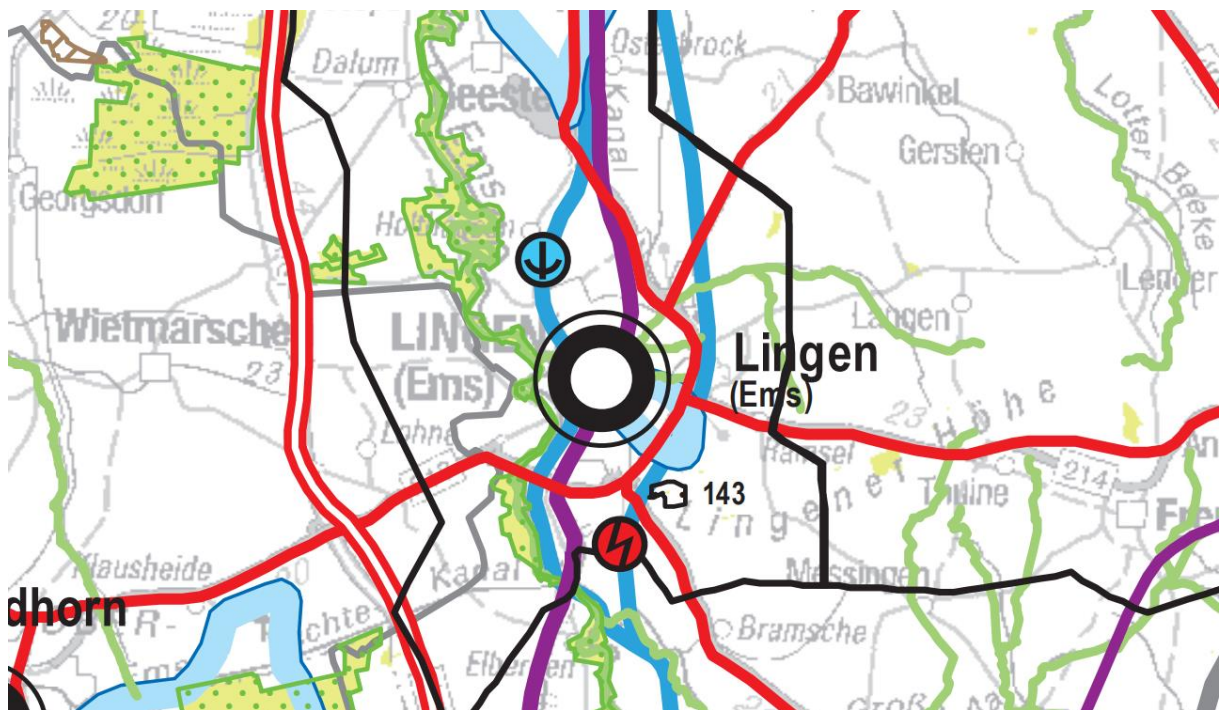


Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

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.

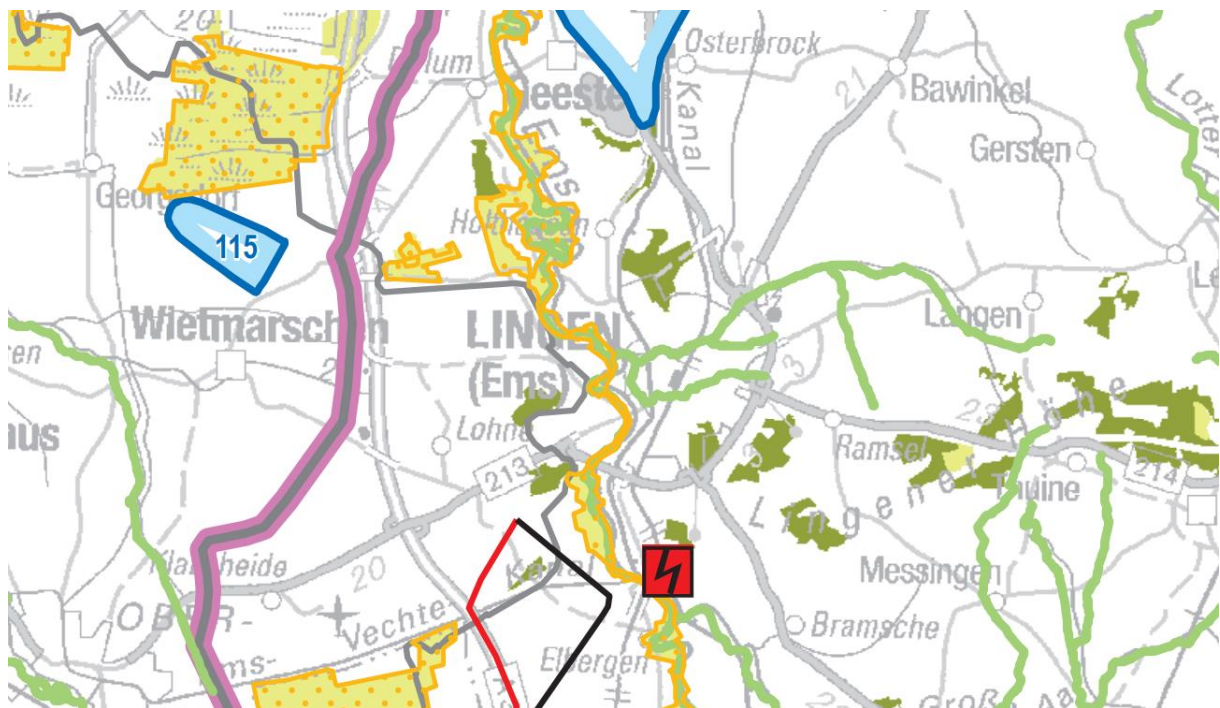


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP Änderung 2022

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

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

Nach der Darstellung im regionalen Raumordnungsprogramm grenzt das Gebiet direkt an den bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

In Bezug auf die Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsstätten bereitzustellen, orientiert sich die Stadt Lingen (Ems) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ somit an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

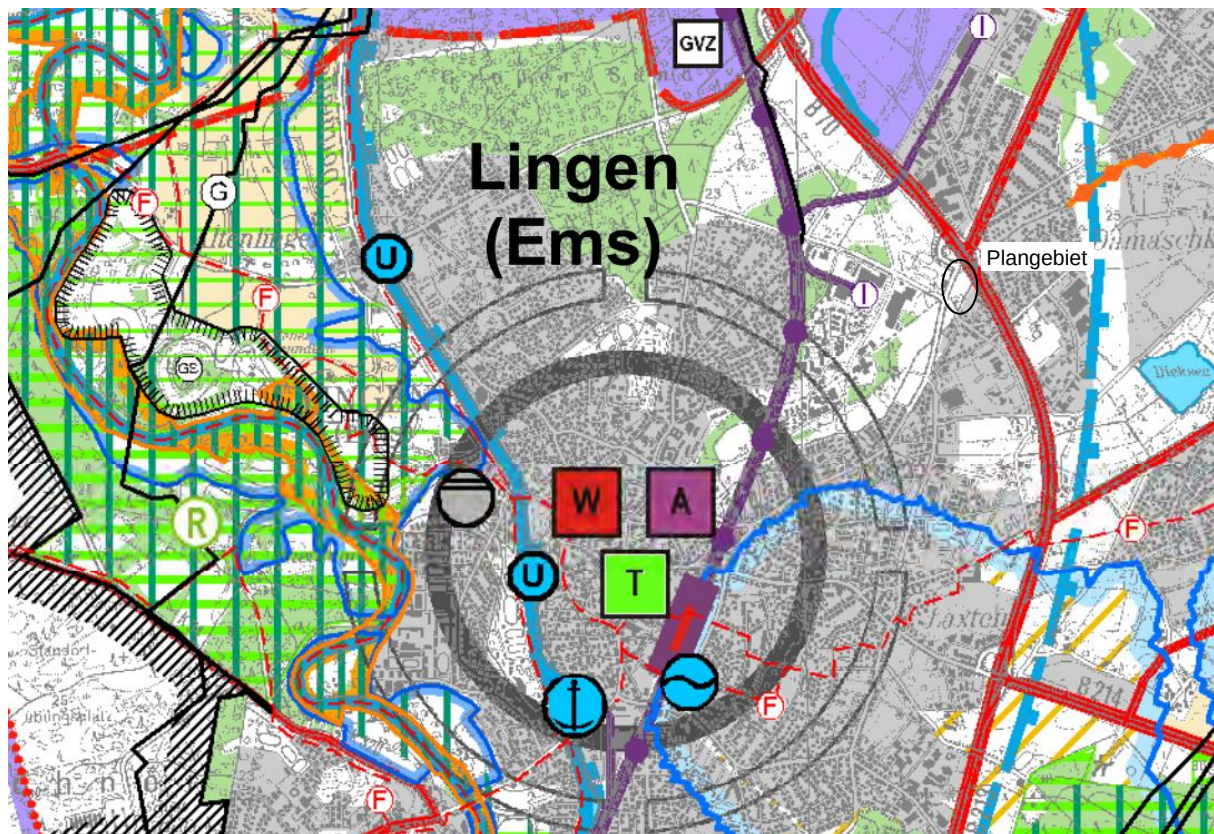


Abbildung 4: Das Plangebiet im RROP 2010

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.

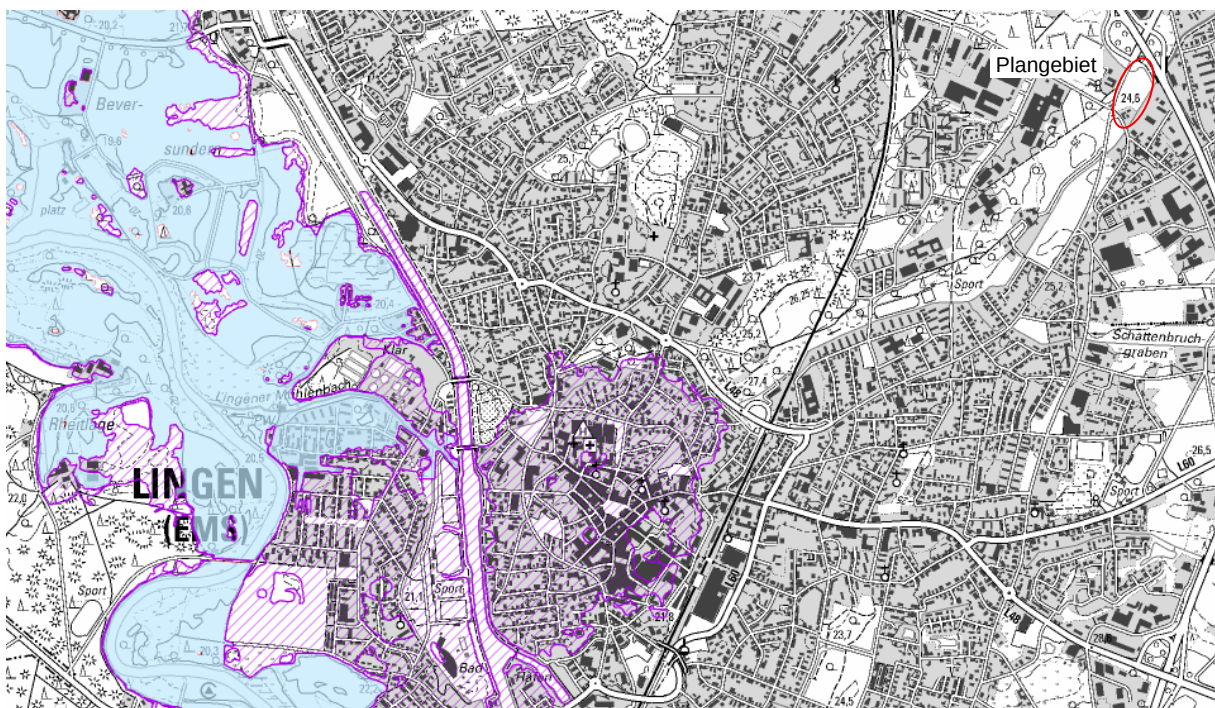


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet (hellblau) und Hochwasserrisikogebiet (lila gestreift) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

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 das Plangebiet 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsbereiches des Lingener Mühlenbaches. Von diesem geht keine Hochwassergefahr für das Plangebiet aus.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

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

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

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

Die Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Auch im Falle eines ggfs. starken Anstiegs des Meeresspiegels wird nach derzeitigen Erkenntnissen (vgl. Aussagen des Umweltbundesamtes zu den zu erwartenden Klimaveränderungen bis 2100: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/zuerwartende-klimaaenderungen-bis-2100>) davon ausgegangen, dass die Stadt Lingen (Ems) in diesem Jahrhundert deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen liegt.

Die Grundsätze und Ziele der BRPHV stehen den Festlegungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 205, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die vollständige Fläche des Geltungsbereichs des genannten Bebauungsplans Nr. 205, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage dargestellt.



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

Um die Fläche zu gewerblichen Bauflächen zu entwickeln, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird daher der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) entsprechend geändert (81. Änderung des Flächennutzungsplans).

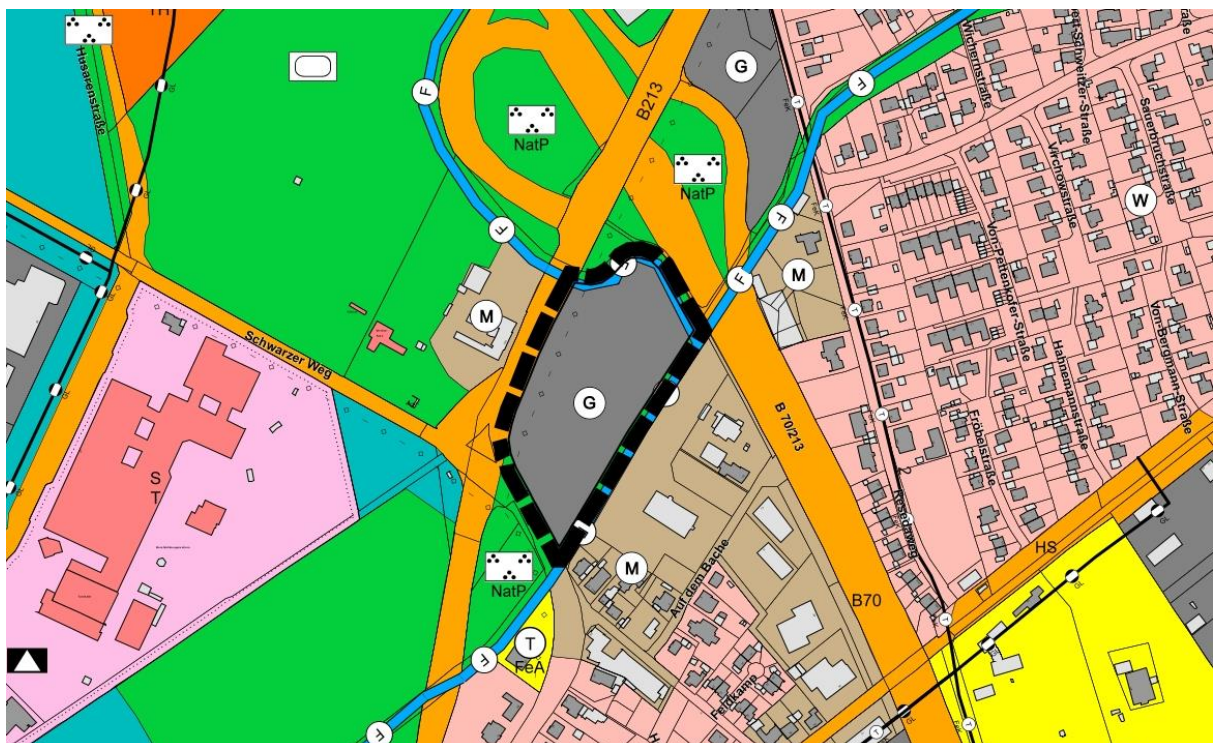


Abbildung 7: 81. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Der gesamte Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 205 liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit bisher nach § 35 BauGB. Unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich der Bebauungsplan Nr. 26 – Ortsteil Laxten, Baugebiet „Westlich auf dem Bache“. Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Haselünner Straße befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 151, Baugebiet „Sportgelände Damaschke“.



Abbildung 8: Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets

3 Planungsabsichten

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel ist die planungsrechtliche Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes in sinnvoller Erweiterung des südöstlich angrenzenden Gewerbebestands. Die Fläche ist infrastrukturell gut angebunden und bietet städtebauliches Potential zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Lingen (Ems). Auch unter dem Aspekt von möglichst kurzen Anfahrtswegen zusätzlicher Gewerbebetriebe hin zur B 70 und dem Grundsatz der Bündelung gewerblicher Nutzungen innerhalb der Ortslage eignet sich die Fläche für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen.

Öffentliche Grün- und Wasserflächen

Die Fläche des südöstlich entlang des Plangebiets verlaufenden Lingener Mühlenbachs soll deutlich erweitert werden, damit eine Renaturierung durchgeführt werden kann. Der dafür geplante Renaturierungstreifen liegt zu einem Teil im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 205. Entlang des renaturierten Mühlenbachs sowie des nördlich im Plangebiets liegenden Teglinger Bachs soll zukünftig zudem ein Grünstreifen verlaufen. Dieser dient vorwiegend zur Unterhaltung des Mühlenbachs und seiner Uferbereiche.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o.g. Planungszielen und den Zielsetzungen der parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Aufstellung befindlichen 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

3.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

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

Im Gewerbegebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Plangebiet werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Haselünner Straße und im südlichen Bereich von der Straße Östliche Stadtflur eingerahmt. Die detaillierte verkehrliche Erschließung des Vorhabens wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt. Zur detaillierten Analyse der verkehrlichen Situation wird ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben.

3.2.4 Fußgänger- und Radverkehr

Westlich entlang der Haselünner Straße sowie südlich entlang der Straße Östliche Stadtflur verlaufen angrenzend an das Plangebiet Fuß- und Radwege. Zudem ist nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite des Lengericher Bachs ein weiterer Fuß- und Radweg vorhanden, der die B70 unterquert und entlang des Mühlenbachs in Richtung des nordöstlich gelegenen Wohngebiets verläuft. Unmittelbar bevor der Fuß- und Radweg unterhalb der B70 durchläuft, befindet sich entlang des Lingener Mühlenbachs eine Brücke, die über den Teglinger Bach auf das Plangebiet führt. Es bietet sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans an, die von Norden kommenden Radfahrverbindung durch das Plangebiet entlang des Mühlenbachs weiterzuführen. Die detaillierte Radverkehrsplanung wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

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

Um die Eignung des Bodens für die Versickerung in diesem Bereich zu ermitteln, erfolgt im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sollte sich hieraus eine Eignung des Bodens für die Versickerung ergeben, wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser bedarf einer, bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragender, wasserrechtlicher Erlaubnis.

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 205, Ortsteil Laxten, Baugebiet: „Haselünner Straße / Östliche Stadtflur“ wird durch den Wasserverband Lingener Land sichergestellt.

Strom / Gas / Telefon

Durch das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung soll festgestellt werden, inwieweit die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt ist. Auch der problemlose Abschluss an das fernmeldetechnische Netz soll überprüft werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den entsprechenden Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt werden.

In jeden Fall ist durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger sicherzustellen, dass die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Trafostation, Trassen u.Ä.) im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Abwasserbeseitigung

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

Abfallentsorgung

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

3.4 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die zum Stand der frühzeitigen Beteiligung vorliegende Aufteilung des Plangebietes sieht wie folgt aus:

Teilfläche	Flächengröße
Gewerbliche Fläche	15.338 m²
Renaturierungstreifen (10m breit)	2.085 m²
Unterhaltungstreifen (3m breit)	995 m²

Tabelle 1: Größe der Teilflächen im Plangebiet

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

4 Auswirkungen der Planung

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

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, das derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzte Plangebiet in Flächen für ein Gewerbegebiet sowie die dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen umzuwandeln.

Der übergeordnete Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet keine Gewerbeflächenentwicklung vor, das Plangebiet 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 Plangebiet 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. Das Plangebiet 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 das Plangebiet als besonders geeigneten Gewerbestandort aus.

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

4.2 Belange der Landwirtschaft

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

4.3 Belange des Verkehrs

Im Westen grenzt die Haselünner Straße und im Süden die Straße Östliche Stadtflur an das Plangebiet. Um mögliche Erschließungsmöglichkeiten der Fläche sowie Auswirkungen auf den Verkehr zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens liegt zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht vor.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet selbst gibt es keine Flächen, die innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebietes liegen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Lingener Mühlenbach.

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

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Artenschutz wurden durch eine Brutvogel- und Fledermauskartierung erfasst (2022). Dabei stellte sich heraus, dass der östlich entlang des Plangebiets verlaufende Lingener Mühlenbach als bedeutsames Jagdgebiet verschiedener Fledermausarten einzustufen ist.

Aufgrund dessen wird zwischen der zukünftigen Bebauung des Plangebiets und dem Lingener Mühlenbach ein Sicherheitskorridor und freier Flugraum von 10 Meter Breite eingeplant.

Einer Überschneidung dieses Sicherheitskorridors mit dem notwendigen 10 Meter breiten Renaturierungstreifen westlich des Lingener Mühlenbachs sowie dem daran angrenzenden 3 Meter breiten Unterhaltungstreifen steht laut Aussage des Gutachters nicht entgegen.

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

4.6 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

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

4.7 Belange des Immissionsschutzes

4.7.1 Schallimmission (Gewerbelärm)

Mögliche Schallimmissionen von zukünftigem Gewerbe im Plangebiet wird bei Bedarf im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ergänzt.

4.7.2 Schallimmission (Verkehrslärm)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes. Zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan Nr. 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. Lammer) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach

der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet, womit in der Regel gerechnet werden kann.“

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

4.9 Kosten

Die Kosten werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ermittelt.

5 Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

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

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird für den Umweltbericht eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erstellt, dessen Grundlage gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) eine Brutvogel- sowie Fledermauskartierung sein wird. Beide Untersuchungen wurden im Jahr 2022 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser naturwissenschaftlichen Sonderuntersuchungen werden in die weitere Planbearbeitung einfließen.

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

6 Verfahren / Abwägung

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

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

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

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

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

7 Herangezogene Gutachten und Untersuchungen

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