

Stadt Lingen (Ems)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 29 – Ortsteil Altenlingen
Bereich Meppener Straße/Oberhofstraße

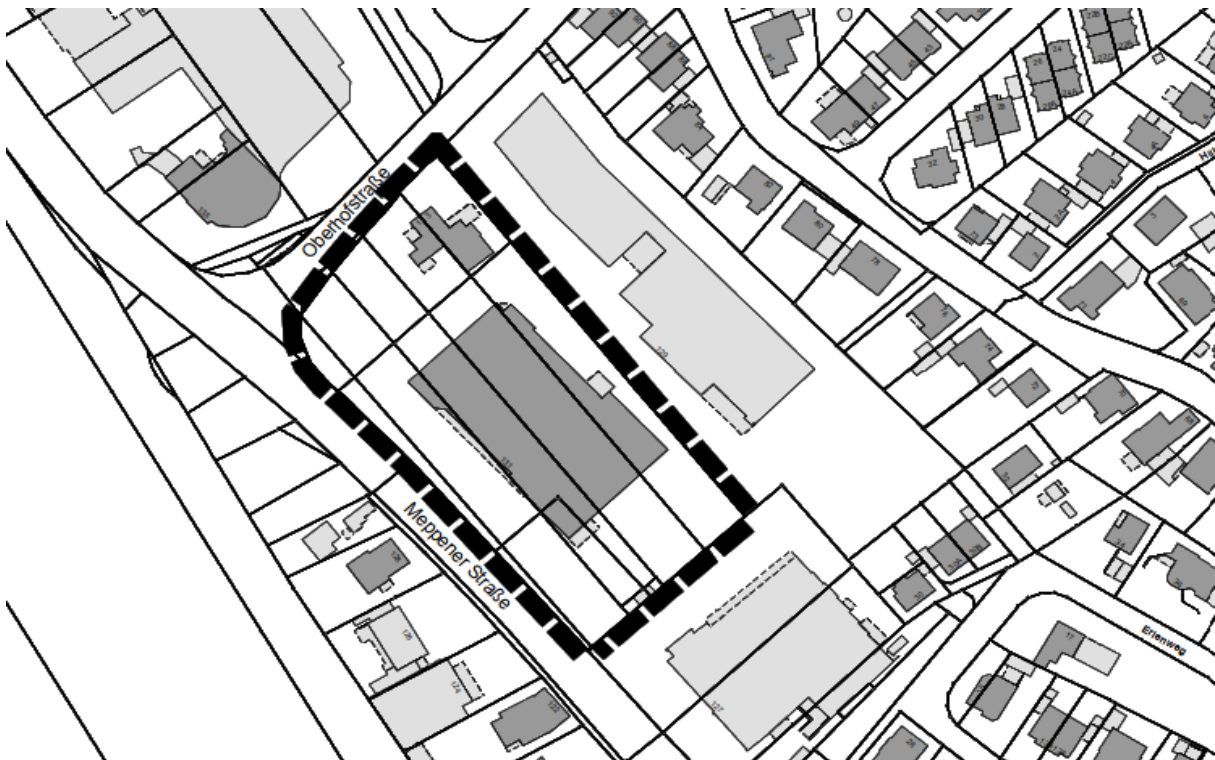
BEGRÜNDUNG einschließlich UMWELTBERICHT

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen @ 2023

LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich östlich der Meppener Straße auf einer Fläche von ca. 0,95 ha südlich der Oberhofstraße und umfasst eine seit Jahrzehnten für den Einzelhandel erschlossene Fläche.

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

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass | 4 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 8 |
| 1.3 | Derzeitige und angrenzende Nutzung | 9 |
| 2 | Übergeordnete Planung | 10 |
| 2.1 | Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021 | 10 |
| 2.2 | Landesraumordnungsprogramm 2017 | 13 |
| 2.3 | Regionales Raumordnungsprogramm 2010 | 17 |
| 3 | Planungsrecht | 20 |
| 3.1 | Aktuelle Rechtsgrundlagen | 20 |
| 4 | Planung | 21 |
| 4.1 | Planungsziel | 21 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 4.3 | Verkehrliche Erschließung | 21 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 4.4.1 | Oberflächenentwässerung | 22 |
| 4.4.2 | Trinkwasserversorgung | 22 |
| 4.4.3 | Abwasserbeseitigung | 22 |
| 4.4.4 | Strom / Gas / Telefon | 22 |
| 4.4.5 | Brandschutz | 23 |
| 4.4.6 | Abfallentsorgung | 23 |
| 4.5 | Planunterlage | 23 |
| 5 | Auswirkungen der Planung | 24 |
| 5.1 | Belange der Landwirtschaft | 24 |
| 5.2 | Belange des Verkehrs | 24 |
| 5.3 | Belange der Wasserwirtschaft | 24 |
| 5.4 | Belange von Natur und Landschaft | 24 |
| 5.5 | Belange des Immissionsschutzes | 25 |
| 5.5.1 | Schallimmissionen (Verkehrslärm) | 26 |
| 5.5.2 | Schallimmissionen (Gewerbelärm) | 26 |
| 5.5.3 | Landwirtschaftliche Geruchsmissionen | 26 |
| 5.5.4 | Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen gem. § 50 BImSchG | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.6 | Belange der Infrastrukturversorgung | 28 |
| 5.7 | Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel | 28 |
| 6 | Umweltbericht | 29 |
| 6.1 | Aufgabenstellung | 29 |
| 6.2 | Inhalte und Ziele der 29. Flächennutzungsplanänderung | 30 |
| 6.3 | Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden | 31 |
| 6.4 | Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich der FNP-Änderung | 31 |
| 6.5 | Fachplanungen | 32 |
| 6.6 | Schutzgebiete | 32 |
| 6.7 | Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt / die Schutzgegenstände / die Schutzgüter | 32 |
| 6.8 | Zusammengefasste Umweltauswirkungen | 38 |
| 6.9 | Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Schutzgegenstände..... | 40 |
| 6.10 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen | 40 |
| 6.11 | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen für die Schutzgüter / Schutz- gegenstände | 40 |
| 6.12 | Stellungnahme zum Artenschutz | 41 |
| 6.13 | Eingriffsbetrachtung | 42 |
| 6.14 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 42 |
| 6.15 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung..... | 43 |
| 6.16 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen | 43 |
| 6.17 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 43 |
| 6.18 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 43 |
| 6.19 | Referenzliste der Quellen | 45 |
| 7 | Verfahren | 46 |
| 7.1 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | 46 |
| 7.2 | Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB | 46 |
| 8 | Verfahrensvermerke..... | 47 |
| 9 | Anlagen..... | 48 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) | 5 |
| Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ – westlicher Teil (ohne Maßstab) | 7 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab)..... | 8 |
| Abbildung 4: Planzeichnung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab) | 9 |
| Abbildung 5: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion | 14 |
| Abbildung 6: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (ohne Maßstab) | 15 |
| Abbildung 7: Der nordwestliche Teil der Lingener Innenstadt im RROP | 17 |

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. 29, Bereich Meppener Straße/Oberhofstraße liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, im Ortsteil Altenlingen.
(siehe Abbildung 1)

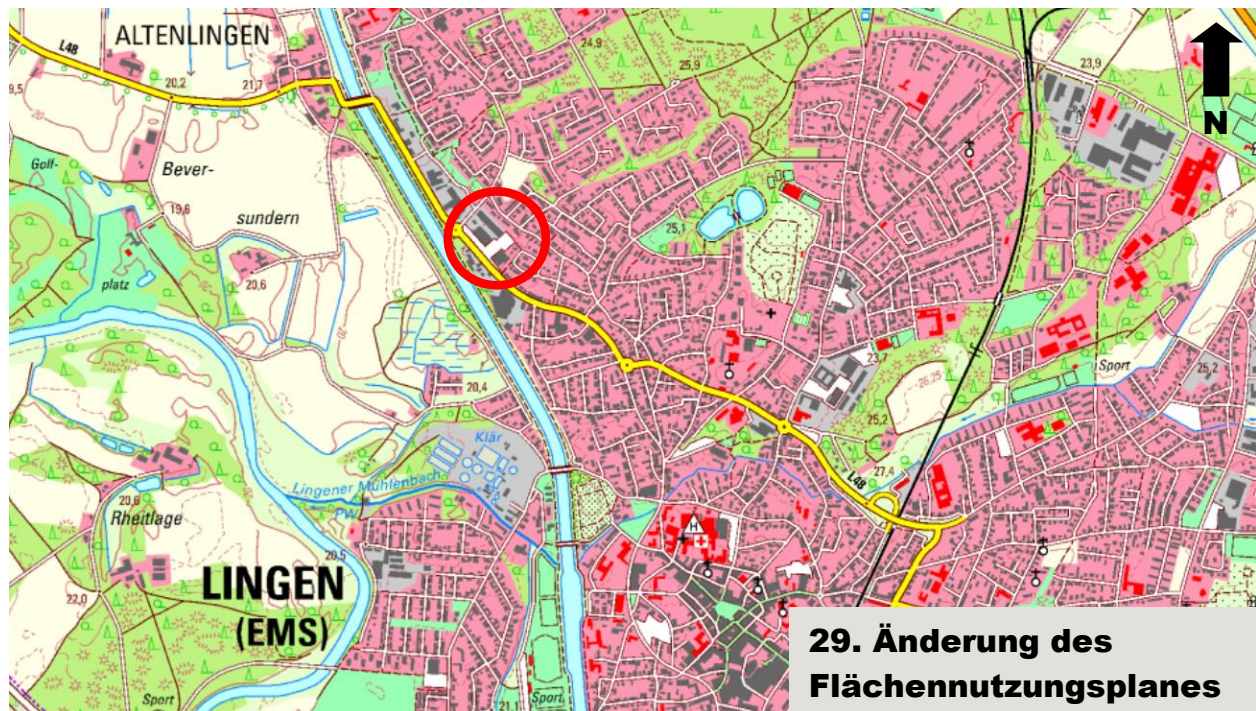


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,95 ha umfasst eine im Westen eines Nahversorgungszentrums bisher fast vollständig mit Gebäuden für Einzelhandelseinrichtungen und Parkplätzen bebaute Fläche entlang der Meppener Straße bzw. südlich der Oberhofstraße. Schützenswerte Gehölzbestände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet entlang der Nordostgrenze in Form eines Einzelbaumexemplares (großkronige Stieleiche) vorhanden.

Die Geltungsbereichsgrenze der 29. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

Im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, im Ortsteil Altenlingen, ist die funktionale Modernisierung und Erweiterung eines Teils des hier seit Jahrzehnten bestehenden Nahversorgungszentrums erforderlich.

Zurzeit ist die Fläche im Bereich der Oberhofstraße mit einem Einfamilienhaus und südlich davon mit einem Geschäftsgebäude bebaut, in dem die Postenbörse, ein Aldi-Markt, eine Bäckereifiliale und ein Schnellimbiss untergebracht sind. Außerdem befindet sich in diesem Gebäude eine Wohnung. Seit mehreren Jahren wird die Modernisierung und der Ausbau der Posten Börse und des Aldi-Marktes angestrebt.

Die benötigte Anzahl der Parkplätze für die beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind südlich und westlich (entlang der Meppener Straße) des Gebäudes angeordnet. Das Grundstück ist demzufolge in hohem Maße versiegelt.

An den Rändern des Änderungsbereiches sind Einzelbaumbestände und Gehölzgruppen vorhanden. Das Einfamilienhaus ist umgeben von verschiedenen Siedlungsgehölzbeständen. Bei diesen Anpflanzungen handelt es sich jedoch nicht um besonders schützenswerte Biotope. An der Südseite des Plangebietes betreiben die Stadtwerke Lingen GmbH eine Trafostation.

Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und Wohnen (SO-GEH/W) entlang der Meppener Straße, um einen Teil des hier entstandenen Nahversorgungszentrums zu modernisieren bzw. um angemessene Entwicklungsspielräume für die hier angesiedelten Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus sollen am Standort im Ortsteil Altenlingen aber auch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Neukonzeption des Nahversorgungszentrums mit seinen geplanten Wohnnutzungen, sowie im Zusammenhang mit einer gezielten Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, soll der Bereich entlang der Meppener Straße städtebaulich überplant werden. Deshalb sollen mit dieser Flächennutzungsplanänderung seitens der Stadtentwicklung in Lingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die städtebauliche Neuordnung bzw. die geplanten baulichen Veränderungen auf diesem Grundstück zur Verbesserung der Nahversorgungssituation des Ortsteils und der angrenzenden Stadteile an einem integrierten Standort innerhalb des Stadtgrundrisses realisiert werden können.

Insofern ist es vorrangiges Planungsziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes die stadtplanerische Konzeption für diesen Bereich zu definieren, so dass der vorbereitende Bauleitplan seine Programmierungsfunktion für die nachfolgende Bebauungsplanänderung erfüllen kann.

Um zukunftsorientiert eine nachhaltige Planung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes vorzubereiten, ist eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) notwendig.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet daher die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO – GEH/W).

Zur Konkretisierung der Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Altenlingen, Baugebiet: „Heuberge I“ eingeleitet, der den gesamten Teil des Änderungsbereiches umfasst.

Bereits im Jahr 1971 wurde in der damals noch selbstständigen Gemeinde Altenlingen östlich der Meppener Straße, südwestlich der Oberhofstraße und nördlich der Straße Heuberge eine zusammenhängende, großräumige Siedlungsentwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Heuberge I“ eingeleitet.

Der westliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 war entlang der Meppener Straße, bzw. nördlich und südlich der Oberhofstraße in zwei Teilflächen als zweigeschossiges Gewerbegebiet (GE) gegliedert. Die Grundflächenzahl war auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgelegt. Außerdem war für beide Teilgebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Die südlich gelegene Gewerbefläche war im Nordosten von einer Grünfläche mit Baumanpflanzungen zur damals bereits bestehenden Wohnbebauung bzw. zu einer im Bebauungsplan angrenzenden Mischgebietsfläche (MI) abgeschirmt. (siehe Abbildung 2)

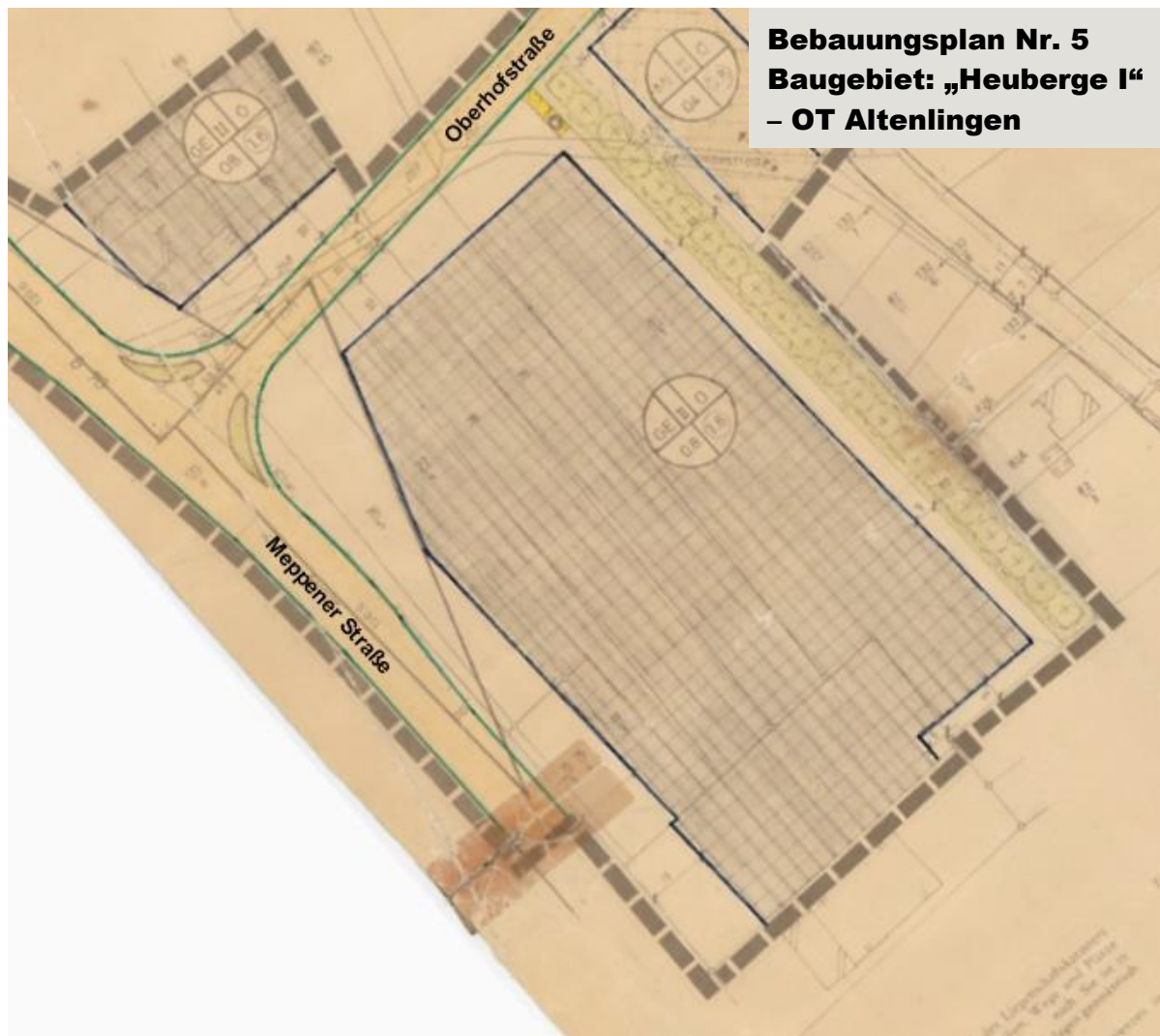


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ – westlicher Teil (ohne Maßstab)

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden nunmehr die Planungsziele für den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 25.08.1972) vollständig den heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst, da sich der ursprünglich geplante gewerbliche Gebietscharakter nicht eingestellt, sondern sich die gesamte Gewerbefläche südlich der Oberhofstraße bzw. entlang der Meppener Straße, zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt hat.

Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes mit ergänzenden Wohnnutzungen an diesem integrierten Standort folgt gleichzeitig dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wirkt einer Zersiedlung und Versiegelung von Außenbereichen “auf der grünen Wiese” entgegen.

Das Nahversorgungszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge an der Meppener Straße sowie zur nahegelegenen Dorfmitte des Ortsteils Altenlingen. Die Innenstadt ist südöstlich ca. 1,8 km entfernt. Mit der Modernisierung der Einzelhandelsinfrastruktur am bestehenden Standort wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt, da keine neuen Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Vor diesem Hintergrund und um zukunftsorientiert die nachhaltige Planung und Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung des Ortsteiles Altenlingen und der angrenzenden Stadteile vorzubereiten, ist daher die 29. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) notwendig.

1.2 Geltungsbereich

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

Für die Realisierung der geplanten Umstrukturierung des Änderungsbereiches bzw. zur Sicherung, Stärkung und Modernisierung eines Teils des bestehenden Nahversorgungszentrums Altenlingen ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahr 2005 umfasst der Geltungsbereich der 29. FNP-Änderung eine gewerbliche Baufläche (G).
(siehe hierzu: Abbildung 3)

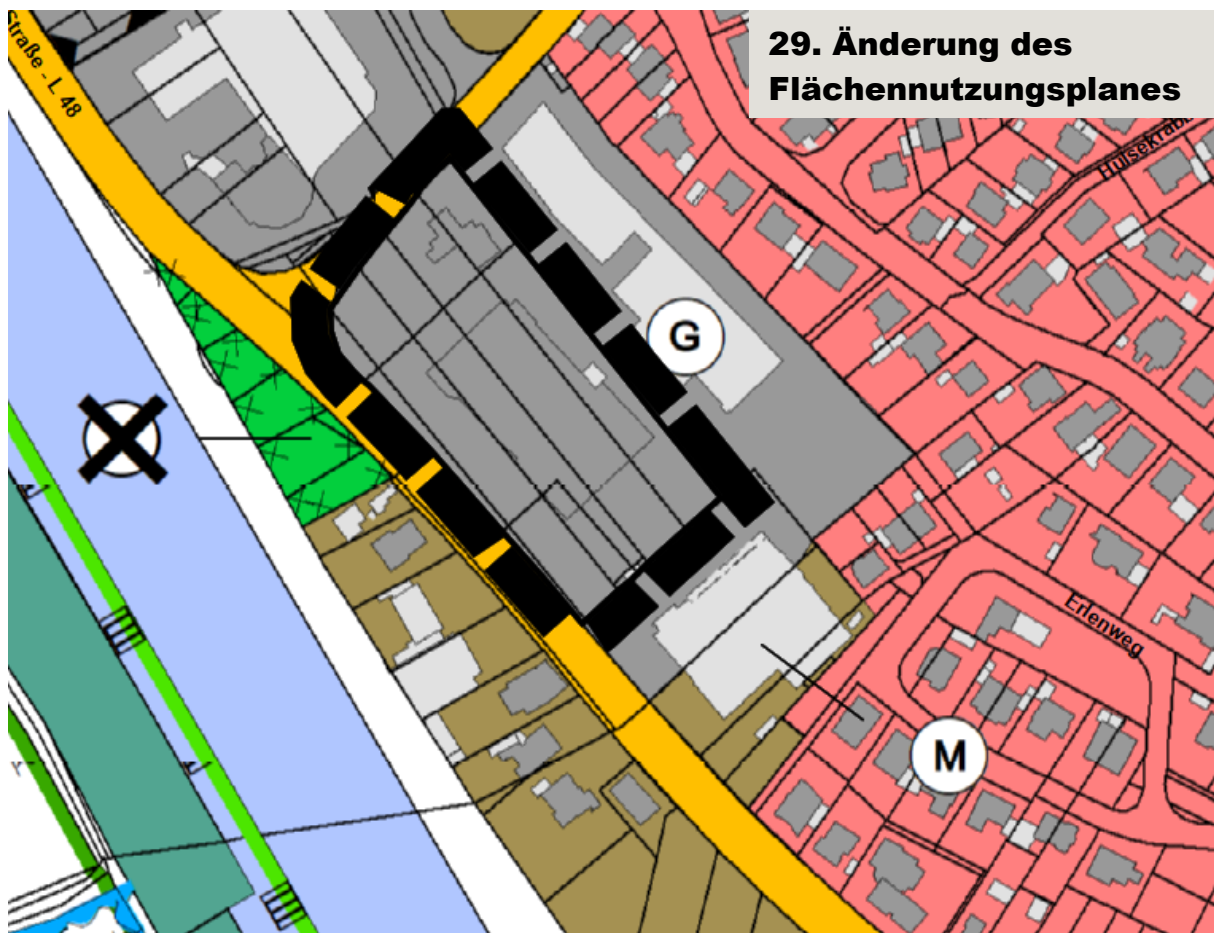


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab)

- **29. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das Gebiet an der Meppener Straße hat sich gegenüber seiner ursprünglich geplanten Nutzungsausrichtung als Potentialfläche für gewerbliche Unternehmen im Laufe von Jahrzehnten hin zu einem Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Stadteile entwickelt. Planungsrechtlich sollen daher die Planungsinhalte des FNP an diese veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Im Rahmen dieser 29. FNP-Änderung der Stadt Lingen (Ems) wird deshalb zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die zukünftig geplanten Gebietsnutzungen ein Teil der gewerblichen Baufläche (G) entlang der Meppener Straße umgewandelt.

Diese Flächennutzungsplanänderung beinhaltet deshalb am Standort an der Meppener Straße die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO – GEH/W) anstelle der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche (G).

Gleichzeitig soll das Nahversorgungszentrum durch die Schaffung von Wohnungen nachverdichtet und im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung aufgewertet werden. Die ursprünglichen Leitziele des Flächennutzungsplanes sind somit hinfällig geworden sind. (siehe hierzu: Abbildung 4)

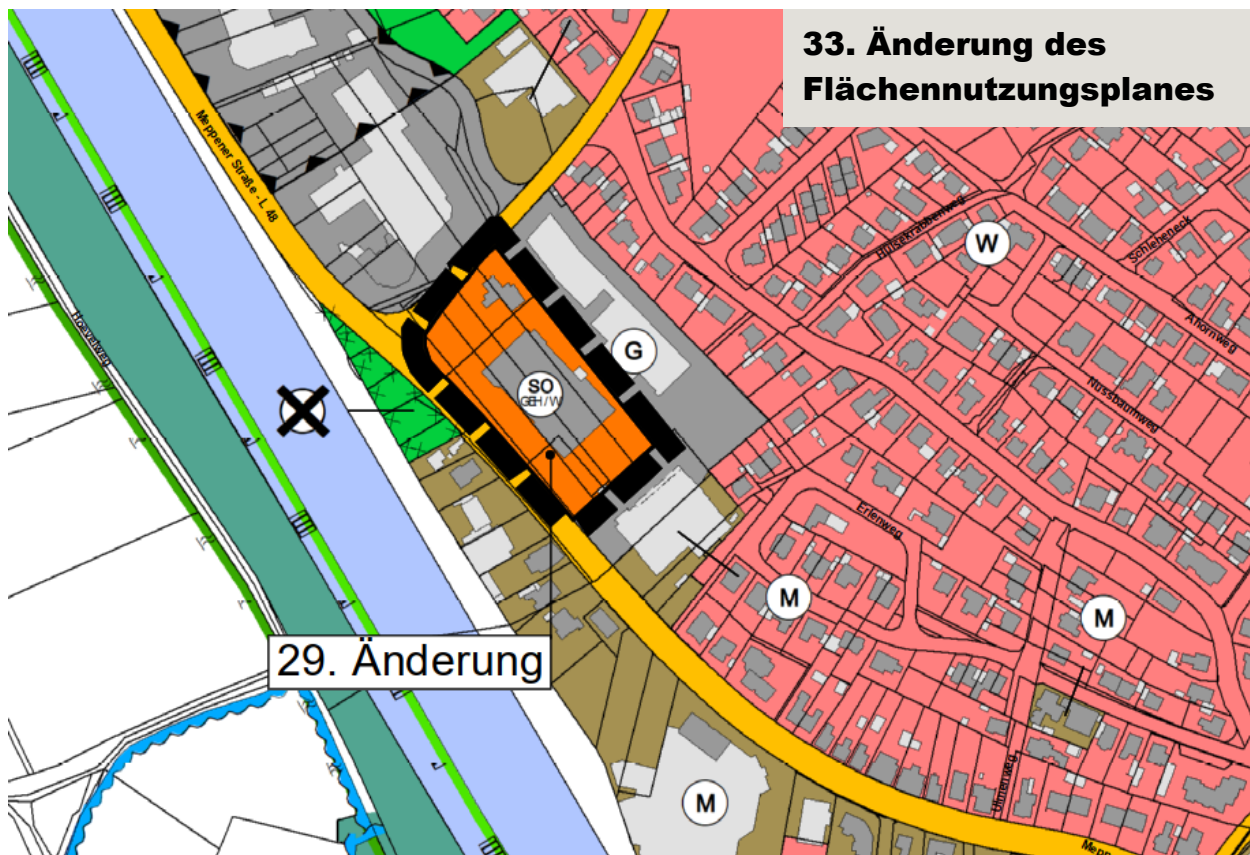


Abbildung 4: Planzeichnung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) (ohne Maßstab)

Zur Konkretisierung der Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im FNP-Änderungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ im Parallelverfahren eingeleitet.

1.3 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,95 ha erstreckt sich unmittelbar östlich der Meppener Straße und grenzt im Norden an die Oberhofstraße.

Nördlich der Straße Heuesch und im Umfeld der Straße Altenlingener Weg wird die 29. FNP-Änderung von den benachbarten Wohngebieten des Ortsteils Altenlingen und der angrenzenden Stadtgebiete begrenzt. Entlang der Meppener Straße und der Oberhofstraße sind ein Schlosse-reibetrieb mit Werkstatt und angeschlossenen Baumarkt, ein KFZ-Handel sowie eine Gärtnerei im Laufe von Jahrzehnten entstanden.

Am Standort des Nahversorgungszentrums befindet sich südlich des Änderungsbereiches die Immobilie Meppener Straße 127 a – c mit dem ethnischen Lebensmittelmarkt Conti, einer weiteren Bäckereifiliale mit kleiner Außengastronomiefläche (Fehren), sowie einem Getränkemarkt (Hoffmann). Innerhalb dieses Gebäudes existieren noch die Filiale der Emsländischen Volksbank eG und eine Immobilienverwaltung (Timmer IMMO). Oberhalb dieser Geschäftsräume sind einige Wohnungen vorhanden.

Der Lebensmittelmarkt LIDL, der Drogeriemarkt Rossmann und ein Friseursalon runden den Versorgungsbereich nach Norden ab.

Der in die Planung für die FNP-Änderung einbezogene Bereich ist zurzeit im Norden an der Oberhofstraße mit einem Einfamilienhaus (Oberhofstraße Nr. 1), das von einem Werbegrafikbüro genutzt wird und südlich davon mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Meppener Straße Nr. 131) bebaut. In diesem Gebäude sind die Postenbörse, ein Imbissbetrieb, eine Bäckereifiliale, ein Aldi-Markt sowie eine Wohnung untergebracht.

2 Übergeordnete Planung

2.1 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 BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die Grundsätze der BRPHV wurden berücksichtigt. Sie stehen den Festlegungen der 29. FNP-Änderung nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den planerischen Anforderungen aus den Zielen des BRPHV wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) erarbeitet und sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.

Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

→ Das Plangebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt gem. der Verordnung über die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems innerhalb des Stadtgebietes Lingen (Ems) in der Fassung vom 19.12.2013 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), so dass baubedingte erhebliche Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, können daher ausgeschlossen werden. Außerdem befindet sich der Änderungsbereich außerhalb eines in den Hochwassergefahren- und Risikokarten¹ des NLWKN gekennzeichneten Risikogebietes von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Maßnahmen zur Hochwassergefahrenabwehr sind daher nicht erforderlich.

(Weitere Informationen zu Gefahrenkarten und Risikokarten können im Internet unter www.umweltkarten-niedersachsen.de eingesehen werden.)

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

- Auswirkungen des Klimawandels auf oberirdische Gewässer, z. B. durch Hochwasserereignisse werden das Plangebiet nicht betreffen, da innerhalb es Geltungsbereiches der geplanten Sondergebietsflächen kein oberirdisches Gewässer verläuft bzw. sich das Gebiet räumlich nicht in unmittelbarer Nähe zum Einzugsbereich eines oberirischen Gewässers befindet. Aufgrund der im Änderungsbereich anzutreffenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nach den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens grundsätzlich möglich. Im Antrag zur Entwässerungsgenehmigung (Entwässerungsantrag), der bei baurechtlichen Vorhaben zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist, erfolgt die Bemessung der Regenrückhalteanlagen. Hierbei muss als Grundlage für gemessene Starkregenereignisse der koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung (KOSTRA DWD 2010R) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für die Region Lingen herangezogen werden. Die aktuell verfügbare Datengrundlagen werden somit bei der Beurteilung der Auswirkungen von Starkregenfällen berücksichtigt.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird.

¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarte/Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete>, abgerufen am 10.09.2024

Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

→ Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt. Außerdem liegt die Fläche der 29. FNP-Änderung nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Von Freihaltspflichten für die Erweiterung von Deichanlage kann somit abgesehen werden.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

- 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
- 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
- 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.*

→ Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet daher nicht relevant.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

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

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.

Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.

Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden.

→ Die Ziele in Bezug auf die Freihaltung von Vorlandflächen, denen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen vorgelagert sind, sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Binnenland nicht beachtlich. Auch im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Stadt Lingen (Ems) deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen.

2.2 Landesraumordnungsprogramm 2017

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 fortgeschrieben. Die Verordnung ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 verläuft in Nord-Süd-Richtung im westlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Lingen (Ems) der Dortmund-Ems-Kanal, der als „Vorranggebiet Schifffahrt“ eingestuft ist. Zudem ist in diesem Teil der Stadt die B 70 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ und die Bahnlinie Emden-Rheine-Münster (Westf.) als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ gekennzeichnet. Parallel zum Dortmund-Ems-Kanal verläuft beidseitig entlang der Ems das „Vorranggebiet – Natura 2000“, der Flusslauf ist als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ dargestellt. Weitere Festlegungen für den nördlichen Teil der Stadt, nördlich der Kernstadt wurden im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 5)

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches Nr. 29 zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und der Bahnstrecke tangiert das Plangebiet kein Vorranggebiet.

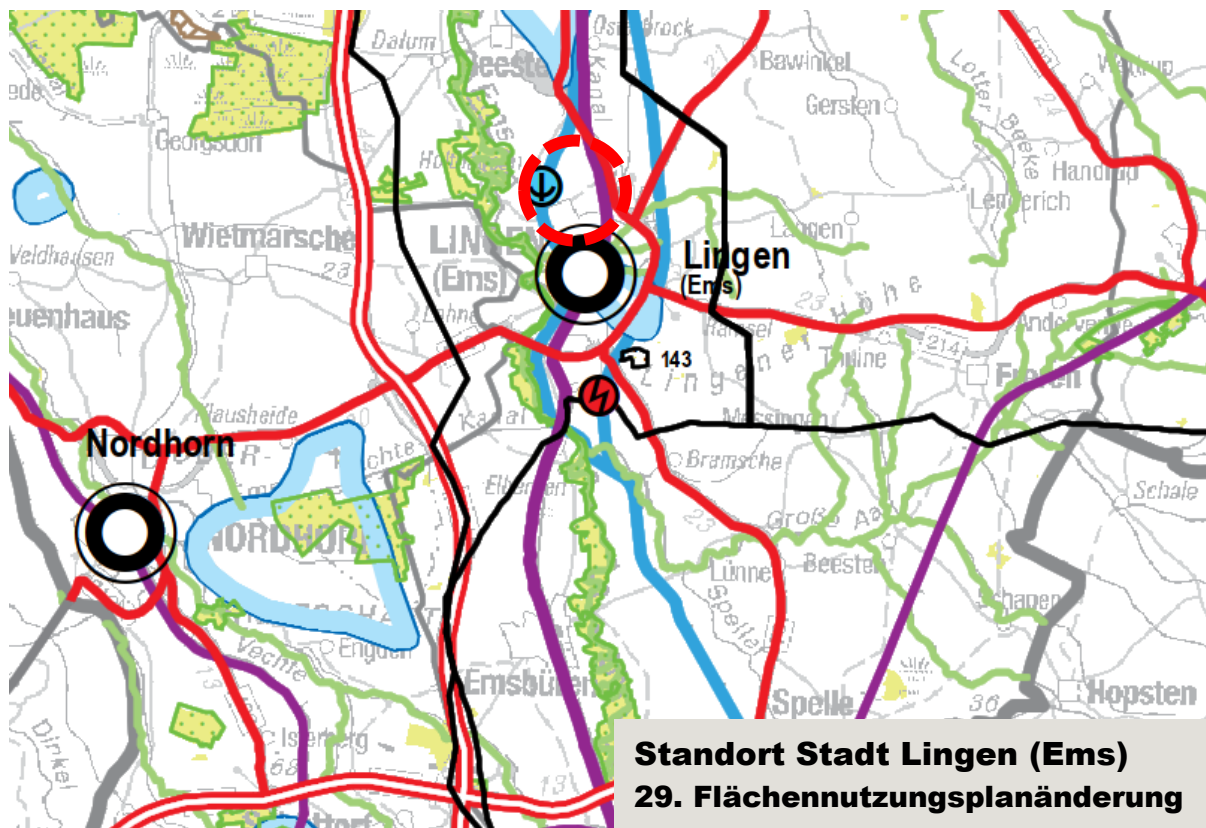


Abbildung 5: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Bezüglich des Standortes des Geltungsbereiches dieser 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung zum 2022 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) beidseitig der Ems das "Vorranggebiet – Natura 2000" dargestellt.

Die Ems sowie weitere Bachläufe im Stadtgebiet sind als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ eingestuft. Weitere Festlegungen im Norden der Innenstadt wurden in der Änderungsverordnung 2022 nicht getroffen. (siehe Abbildung 6)

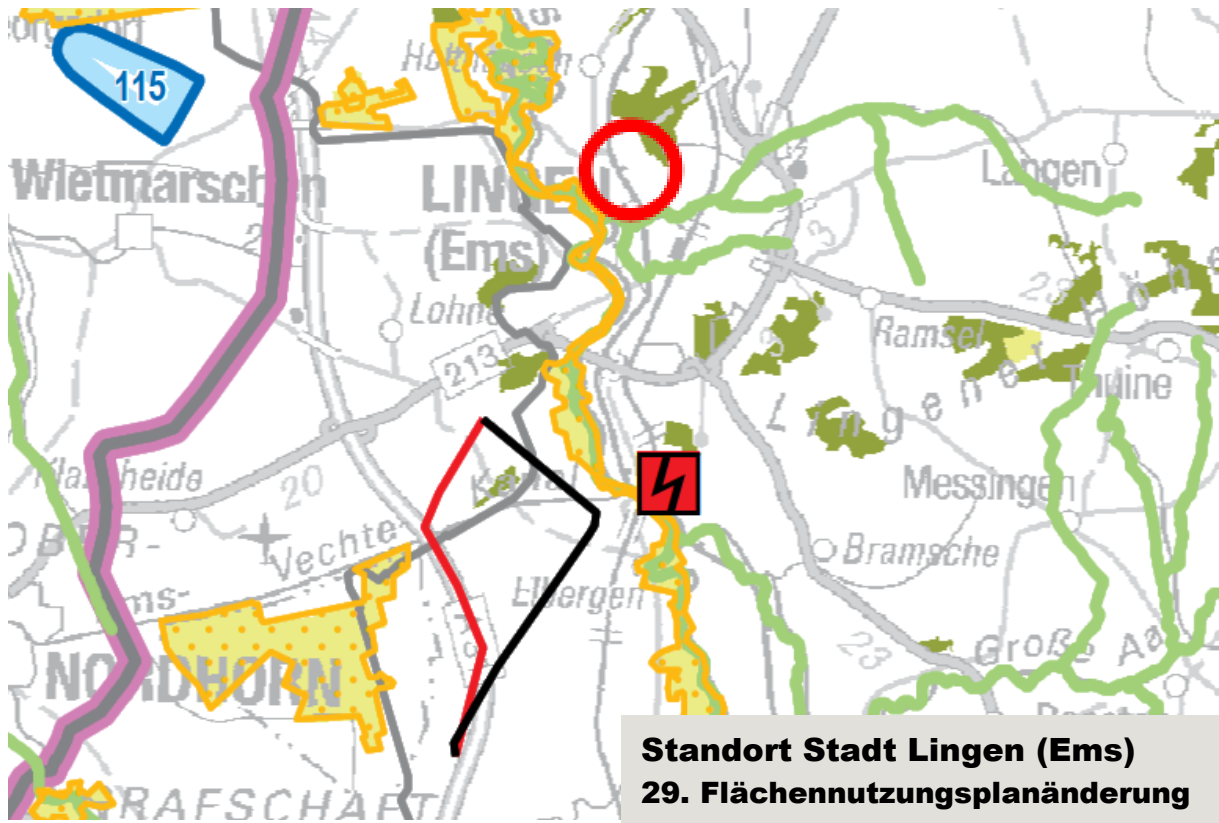


Abbildung 6: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (ohne Maßstab)

Gegenüber der Änderungsverordnung 2017 erfolgte somit keine weitere Überarbeitung der zeichnerischen Darstellungen für das Gebiet der Stadt Lingen (Ems).

Von den mit dieser im Zuge der 29. FNP-Änderung dargestellten Gebietsausweisung im Bereich nördlich der Innenstadt werden, aufgrund des räumlichen Abstandes zum Dortmund-Ems-Kanals und zur Bahnstrecke keine dieser Vorranggebiete tangiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der durch die Stadt Lingen (Ems) eingeleitete vorbereitende Bauleitplan nicht den in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP festgelegten Zielen der Niedersächsischen Landesplanung widerspricht.

Im Falle der eingeleiteten Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) handelt es sich in erster Linie um die planungsrechtliche Vorbereitung einer geplanten Erweiterung eines Einzelhandelsgroßprojektes. Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß dem LROP 2017 gehört der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung. Die raumordnerischen Ziele des LROP 2017 gelten nur für neue Einzelhandelsgroßprojekte.

„Neue“ Einzelhandelsgroßprojekte sind jedoch nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

Maßgeblich für die Beurteilung ist dann das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Änderung.

Im Fall des bestehenden "Nahversorgungszentrums Altenlingen" sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung zu überprüfen. Bei allen großflächigen Ansiedlungen oder Erweiterungen steht die Zulässigkeit grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte. Das heißt, es ist nachzuweisen, dass die jeweilige Neuplanung das im Landes-Raumordnungsprogramm enthaltenen Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.

Im Vorfeld der ersten frühzeitigen Planungskonkretisierung hat die Stadt Lingen (Ems), die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln mit der raumordnerischen Bewertung der geplanten Erweiterung der Posten Börse und der Aldi-Filiale an der Meppener Straße beauftragt². Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

– Konzentrationsgebot

Lingen (Ems) ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, der Standort der Vorhaben ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

– Integrationsgebot

Bei der Posten Börse handelt es sich um einen Betrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, welcher nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung auch außerhalb städtebaulicher Lagen zulässig ist. Da der Standort der Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage im Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße) liegt, wird das Integrationsgebot ohnehin erfüllt.

– Kongruenzgebot

Die Filialen von Aldi und der Posten Börse werden auch nach der Erweiterung das Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern, was mit der Wettbewerbssituation und den weiten Entfernungen innerhalb des Lingener Stadtgebietes zusammenhängt. Für die Vorhaben ist als Kongruenzraum die Stadt Lingen (Ems) ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Bei allen geplanten Einheiten wird der Umsatz fast ausschließlich mit Verbrauchern aus Lingen (Ems) erzielt, sodass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

– Beeinträchtigungsverbot

Für Aldi werden die zu erwartenden Umsatzrückgänge von ca. 5 - 6 % im periodischen Bedarf zu Lasten der Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Altenlingen (u. a. Lidl, Rossmann) keine nachteiligen Wirkungen auslösen. Aufgrund der gleichbleibenden Sortimente im aperiodischen Bereich, ist mit der Erweiterung kein Mehrumsatz in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot kann auch bei der Posten Börse in allen Sortimenten eingehalten werden. Im Zuge der Erweiterung von Aldi und der Posten Börse sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.

Auf die Zielsetzungen der Landesplanung im Hinblick die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten hat das Vorhaben somit keinen negativen Einfluss.

² Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Posten Börse und der Aldi-Filiale in Lingen (Ems), GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Niederlassung Köln, 19.07.2024

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

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 (Ems) 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 Freizeit Zwecke in erforderlichem Maße.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Lingen (Ems) dieser von Seiten der Landes- und Regionalplanung an sie gestellten Entwicklungsaufgaben, insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgungsangebote für Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs nachkommen.

Der Geltungsbereich dieser 29. Flächennutzungsplanänderung befindet sich nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 innerhalb eines Teils des nördlichen Stadtgebietes, der nachrichtlich dargestellt ist als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. (siehe hierzu: Abbildung 7)

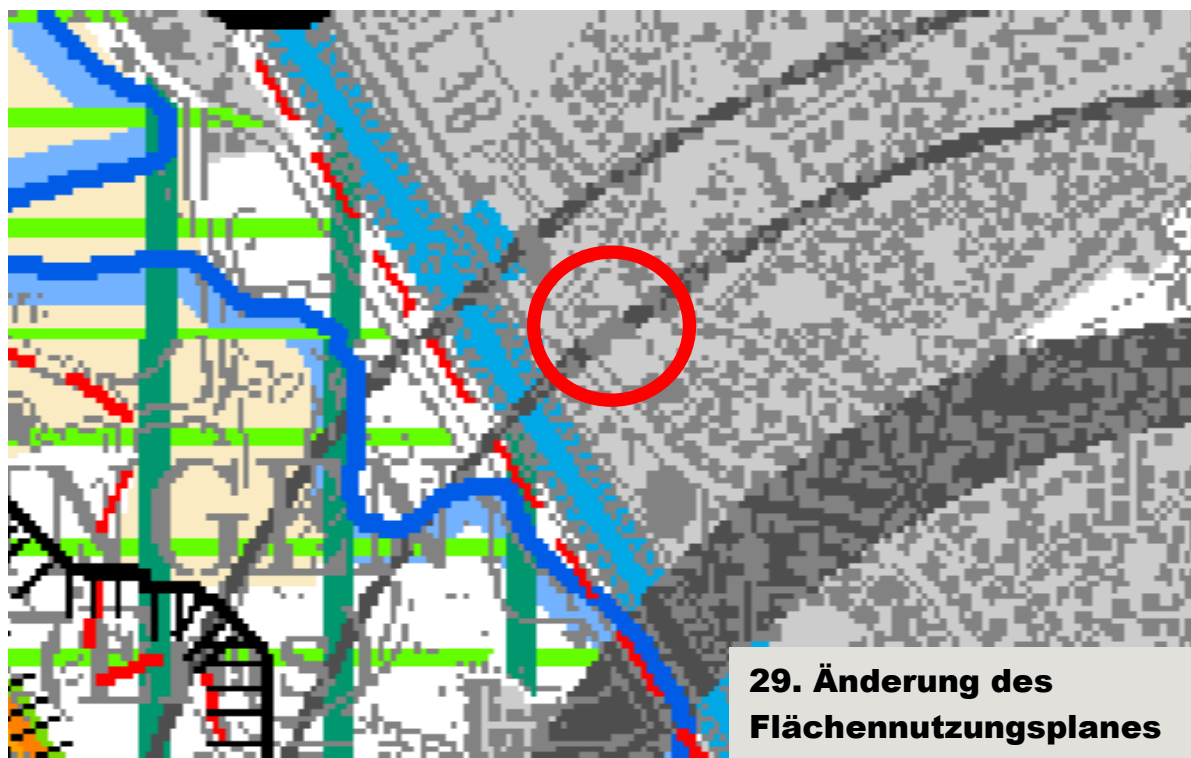


Abbildung 7: Der nordwestliche Teil der Lingener Innenstadt im RROP

Diese vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Bereiche gehören zum zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Lingen (Ems). In diesem Teil der Stadt sind im Regionalen Raumordnungsprogramm östlich des Dortmund-Ems-Kanals weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen. Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2010 nicht getroffen.

„Der Begriff der zentralen Siedlungsgebiete ist in § 2 Grundsatz Nr. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) verankert und besagt, dass die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete der Gemeinden ausgerichtet sein sollen. Hierdurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden.

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

(RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 01, S. 24)

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Ziele und Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsangebote in den Städten und Gemeinden, sollen deshalb mit dieser Flächennutzungsplanänderung innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten gewachsenen Versorgungskerns der Stadt Lingen (Ems), seitens der Stadtentwicklung die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die planungsrechtliche Absicherung der baulichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Wohnungen in den Obergeschossen innerhalb des Ortsteils Altenlingen, aber vor allem auch eine gezielte Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, erfolgen kann.

Die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) ordnet sich somit in das Ziel der Regionalplanung ein, die Angebote der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität in den Kommunen vorzuhalten. Darüber hinaus wird durch die geplante Sondergebietsflächenentwicklung auf einer bisher bebauten und vollumfänglich erschlossenen Flächen dem Ziel nach einer verstärkten Innenentwicklung Rechnung getragen. Insofern stimmt die Aufstellung der 29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) mit der grundsätzlichen Zielsetzung des RROP des Landkreises Emsland zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen überein.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat 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 der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Planungen für die Windenergie sollen hierbei prioritär behandelt werden. Im Sommer 2024 soll nach Kreistagsbeschluss am 17. Juni 2024 das formelle Beteiligungsverfahren eingeleitet werden. Die Fertigstellung des sachlichen Teilprogramms Windenergie wird für Anfang 2025 angestrebt. Das neue RROP soll dann Ende 2025/Anfang 2026 endgültig verabschiedet werden.

2.4 Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen zur großflächigen Einzelhandelsentwicklung bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lingen (Ems) oder in anderen Gemeinden ist eine raumordnerische Stellungnahme beim Landkreis Emsland eingeholt worden. Zur Vorbereitung der raumordnerischen Stellungnahme und Beurteilung hat der Landkreis Emsland die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und den Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland beteiligt und führt in seiner Stellungnahme vom 09.07.2024 aus:

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:

Die Zulässigkeit der o. g. Neubau- und Erweiterungsvorhaben in der Stadt Lingen (Ems) ist auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Stellungnahme (Auswirkungsanalyse der GMA, Köln vom 26.08.2022) hinsichtlich der raumordnerischen Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebote grundsätzlich gegeben. Die zunächst geäußerten Bedenken bei der Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes unter dem Gesichtspunkt der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte auch für das aperiodische, nicht zentrenrelevante Warensortiment des Sonderposten-Marktes POSTEN-BÖRSE konnten im Nachgang der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme der GMA, Köln vom 04.06.2024 ausgeräumt werden (Umsatzumverteilungseffekt des nicht zentrenrelevanten Warensortiments von ca. 2 % und damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10 % gemäß den Bestimmungen der Arbeitshilfe Einzelhandel).

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland:

Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und der gutachterlichen Stellungnahme (Auswirkungsanalyse der GMA, Köln vom 26.08.2022) ist das o. g. Neubau- und Erweiterungsvorhaben in der Stadt Lingen (Ems) als raumordnerisch und städtebaulich verträglich anzusehen.

Es wird der Argumentation des Gutachters insofern gefolgt, als dass es sich beim Vorhabenstandort um ein Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems) der GMA, Köln vom 23.11.2021 handelt. Darüber hinaus sind durch den Neubau und die Erweiterung des ALDI Nord-Marktes und des Sonderposten-Marktes POSTEN-BÖRSE keine kritischen Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungsstrukturen in Lingen (Ems) nicht zu erwarten ist.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 mit Änderungen von 2022 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (RROP) Landkreis Emsland erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot).

Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Der Umfang der entsprechenden neuen Flächen bestimmt sich durch die bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen und die innergemeindliche Zentrenstruktur.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Demnach ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn

- die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen, und
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Stadt Lingen (Ems) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) Landkreis Emsland als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen für die Bereiche Arbeitsmarkt, die Versorgung des Verflechtungsraumes mit Angeboten des Einzelhandels sowie Bildung ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen über die Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs hinaus auch für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Nach raumordnerischer Prüfung und unter Zugrundelegung der eingegangenen Stellungnahmen wie auch des Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse vom 26.08.2022 und ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 04.06.2024) der Stadt Lingen (Ems) kann das Neubau- und Erweiterungsvorhaben des ALDI Nord-Marktes und des Sonderposten-Marktes POSTEN-BÖRSE mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.550 qm (ALDI: 1.250 qm + POSTENBÖRSE: 1.300 qm) als raumordnerisch verträglich eingestuft werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte durch das Neubau- und Erweiterungsvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden oder nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die vorliegende raumordnerische Beurteilung keine andere fachliche - insbesondere städtebauliche - Beurteilung einschließt.

Der Stadt Lingen (Ems) wird jedoch empfohlen, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen und eine bauleitplanerische Sicherung des Standortes mit den entsprechenden Festsetzungen im Sondergebiet vorzunehmen.

(Diese Empfehlung wird bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: Heuberge I“ berücksichtigt.)

3 Planungsrecht

3.1 Aktuelle Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- ➔ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ➔ Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).
- ➔ Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).
- ➔ 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).

4 Planung

4.1 Planungsziel

Der Flächennutzungsplan soll mit dem primären Ziel geändert werden, anstelle der gewerblichen Baufläche (G) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO – GEH/W) entlang der Meppener Straße darzustellen.

Mit dieser Änderung ist gewährleistet, dass die parallel aufzustellende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“, in der ein Sondergebiet gem. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt wird, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

• Sonstiges Sondergebiet

Für den Änderungsbereich ist das vorgesehene Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

In der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ ist es vorgesehen, aufgrund der unterschiedlichen Betriebsformen der beiden Einzelhandelsbetriebe eine Gliederung des Sondergebietes in SO 1 und SO 2 vorzunehmen. Die Zulässigkeit der periodischen und aperiodischen Sortimente richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels von Lingen (Ems) („Lingener Liste“) des Einzelhandelskonzeptes 2021 für die Stadt Lingen (20.12.2021).

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Sonderbauflächen des Änderungsbereiches erfolgt direkt von der Meppener Straße. Über diese innerstädtische Hauptverkehrsstraße kann das Plangebiet an das städtische und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über zwei bereits vorhandene Zufahrten von der Meppener Straße aus. Für die Kunden und neuen Bewohner ist das Grundstück mit Fahrzeugen somit direkt von der Meppener Straße aus zugänglich, so dass der Ausbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche nicht notwendig wird.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Oberflächenentwässerung

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das 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 Bodenverhältnisse im geplanten Sondergebiet, wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro für Geowissenschaften M&O GBR, Spelle³ durchgeführt.

Nach den Ergebnissen einer Bewertung der Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind die im Plangebiet aufgeschlossenen Boden- und Grundwasserverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ist demzufolge möglich und wird im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das gesamte Plangebiet verbindlich vorgeschrieben. Das auf den Dach-, Terrassen, und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z. B. Speicher) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist anstelle der Stadt Lingen (Ems) der Eigentümer des privaten Grundstückes zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.

4.4.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird durch den Wasserverband "Lingener Land" gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der angrenzenden Meppener Straße, so dass ein Anschluss des Plangebietes an die Trinkwasserversorgungsanlagen problemlos erfolgen kann.

4.4.3 Abwasserbeseitigung

Die Gebäude an der Meppener Straße und somit auch die Bestandsbebauung im Plangebiet sind bereits seit vielen Jahren an die in dieser Straße verlegte Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Um die schadlose Schmutzwasserentsorgung für die geplanten Sondergebietsflächen sicherzustellen, wird das in diesem Gebiet anfallende Schmutzwasser direkt über Leitungsanschlüsse in das in der Meppener Straße, 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 elektrischer Energie und Erdgas wird bereits heute durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

³ Baugrundgutachten Projekt: 5754-2022 Neubau eines Geschäftshauses sowie eines ALDI-Marktes, Meppener Straße 131, 49808 Lingen, Büro für Geowissenschaften M&O GbR Bernard-Krone-Straße 19 48480 Spelle, 28.07.2022

Mit der in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im § 32 a Abs.1 aufgenommenen Verpflichtung, bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zur lokalen Stromerzeugung werden daher im gesamten Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bei der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf den Dächern installiert. Somit können die zukünftigen Energieverbraucher lokal verfügbare Energieträger für die Strom- und Wärmeerzeugung nutzen.

Der Anschluss an das bereits bestehende fernmeldetechnische Netz ist problemlos möglich.

4.4.5 Brandschutz

Der Brandschutz für den Planbereich wird von der Stadt Lingen in Verbindung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr Lingen, Ortsfeuerwehr Altenlingen gewährleistet.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen.
Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, das Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Die Anforderungen und Vorgaben zum Brandschutz werden im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung umgesetzt.

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. 29 wird auf einer Planunterlage M. 1: 5.000 angefertigt. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen @ 2023 LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde: Stadt Lingen (Ems), Gemarkung: Altenlingen, Flur 26.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Landwirtschaft

Durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt. Planungsrechtlich wird keine Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Entwicklung des Sondergebietes herangezogen. Der Geltungsbereich der 29. Änderung Flächennutzungsplanes liegt im Stadtgebiet, im Ortsteil Altenlingen und außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe.

5.2 Belange des Verkehrs

Gemäß den Bewertungen einer Verkehrsuntersuchung der PGT Umwelt und Verkehr GmbH⁴, Hannover sind, aufgrund der Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes und der Posten-Börse max. 420 bis 490 Kfz/24 h und Richtung zusätzlich zu erwarten. Bei einem Spitzenstundenanteil von 10 bis 11% treten an einem Normalwerktag jeweils ca. 45 bis 50 zu- und abfließende Pkw in der Stunde vom und zum Kundenparkplatz auf.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Meppener Straße. Die Parkplatzanbindungen weisen in der Prognose in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende bzw. ausreichende Verkehrsqualität auf.

Eine Ertüchtigung der Verkehrsanlagen ist daher nicht erforderlich.

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).

Das Plangebiet dieser FNP-Änderung liegt gem. der Verordnung über die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems innerhalb des Stadtgebietes Lingen (Ems) in der Fassung vom 19.12.2013 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems (100-jährliches Hochwasser- HQ₁₀₀).

Außerdem befindet sich der Standort dieser Flächennutzungsplanänderung nicht innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG.

Daraus ergeben sich zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner und der Immobilien des geplanten Sondergebietes sowie zur Vermeidung erheblicher Sach- und Umweltschäden keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz, insbesondere an die Bauweise der Gebäude.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Da die im Rahmen der 29. FNP-Änderung dargestellten Sondergebietsflächen ausschließlich bisher bereits stark in Anspruch genommene Einzelhandelsflächen umfassen, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als sehr gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung bezeichnet werden.

⁴ Verkehrliche Beurteilung Umbau Einzelhandelsmärkte an der Meppener Straße in Lingen (Ems), PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 11.08.2022

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von der geplanten Sondergebietsdarstellung nicht berührt.

Auch wenn es sich bei diesem intensiv genutzten innerstädtischen Einzelhandelsstandort um eine, aus der Sicht des Naturschutzes, wenig 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 29. 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 berührten 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 Bebauungsplanänderung 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 September 2024 zu entnehmen.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

Das geplante neue Sondergebiet grenzt unmittelbar östlich an die Meppener Straße an, die eine der wichtigsten Hupterschließungsachsen im gesamtstädtischen Verkehrsnetz darstellt und von der Verkehrslärmemissionen ausgehen.

Die Gewerbelärmsituation im Plangebiet wird bestimmt durch die in der direkten Nachbarschaft der geplanten Sondergebietsfläche bestehenden Einzelhandelsbetriebe Rossmann-Drogeriemarkt, dem LIDL-Discounter, dem Conti-Markt sowie dem Hoffmann-Getränkemarkt und ihren Kundenstellplätzen. Die hierdurch hervorgerufenen Geräuschemissionen aus Stellplatzverkehren, Einkaufswagenschieben sowie den verschiedenen Anlieferungen wirken auf die geplanten Wohnnutzungen im Obergeschoss ein.

Ebenso wirken als Gewerbelärm die gewerblichen Schallquellen innerhalb des Gebietes aus den Stellplatzverkehren des ALDI-Marktes, der Postenbörse und des Backshops sowie deren Anlieferungen auf diese Wohnnutzungen im Obergeschoss mit ein.

Um diese in das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen beurteilen zu können, wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen⁵ im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet „Heuberge I“ eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Diese Stellungnahme ist als Ergänzung zum Bericht Nr. LL15961.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.08.2022 zu verstehen, in dem die Gewerbelärmsituation aus dem Gebiet und die Verkehrslärmeinwirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes bereits untersucht wurden.

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 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags im gesamten Plangebiet überschritten werden. Daher sind für potenzielle Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich.

Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die potenziellen Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss erforderlich. Neben der Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche sind zusätzlich auch Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungen für Schlafräume im gesamten Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmsituation erforderlich. Außerdem werden im vorliegenden Fall Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von typischen Außenwohnbereichen der potenziellen Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss in Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

5.5.2 Schallimmissionen (Gewerbelärm)

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Änderungsbereiches zu den Einzelhandelseinrichtungen der angrenzenden Teile des Versorgungszentrums und der aus deren Betrieb resultierenden Geräuschemissionen sowie dem entstehenden Gewerbelärm im Plangebiet, sind für die geplanten Wohnnutzungen Lärmbeeinträchtigen zu erwarten.

Die Beurteilungen zum Gewerbelärm haben gezeigt, dass bei einem konkreten Vorhabenbezug die Einrichtung von Wohnnutzungen im Obergeschoss des geplanten Sondergebietes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich ist. Das Erfordernis der vorhabenbezogenen Planung und gegebenenfalls erforderlicher Schutzmaßnahmen macht eine Konkretisierung im Bereich eines Angebotsbauungsplanes allerdings im vorliegenden Fall nicht möglich. Detailausführungen sind in einem späteren Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren.

5.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung liegt der Änderungsbereich, aufgrund des großen Abstandes zu den außerhalb des Ortsteils Altenlingen angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen außerhalb von Immissionsradien dieser Betriebe.

⁵ Weiterführende schalltechnische Untersuchung und Stellungnahme zu geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 8. Änderung „Heuberge I“ in 49808 Lingen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Niederlassung Lingen, Hesenweg 38, 49809 Lingen, 17.04.2024 Schalltechnischer Bericht Nr.: LL15961.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.08.2022

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.

Zur Klärung dieser Fragestellung gibt der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom November 2010 Hilfestellung. Der Leitfaden unterscheidet zwei Konstellationen:

- „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ (d. h. Neuplanung von Anlagen mit noch unbekannter Auslegung) und
- „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ (d. h. Planungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebsbereiche).

Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gibt der Leitfaden der KAS Abstandsempfehlungen. Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährliche Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von 100 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht.

Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass durch einen schweren Unfall in einem Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden.

Im Sinne einer „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ sind im Falle der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lingen (Ems) im direkten Umfeld des Plangebietes Gewerbeflächen ausgewiesen.

Ursprünglich war entlang der Meppener Straße, südlich der Oberhofstraße eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der heutige Änderungsbereich umfasst den größten Teil dieser Gewerbefläche. Dieser ursprünglich geplanten Gewerbebestandort entwickelte sich jedoch zum Nahversorgungszentrum Altenlingen, in dem keine Gewerbebetriebe, sondern Einzelhandelseinrichtungen und somit auch keine Störfallbetriebe untergebracht sind.

Darüber hinaus ist nördlich der Einmündung der Oberhofstraße in die Meppener Straße in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 11, Baugebiet: „Westlich der Oberhofstraße“ und Nr. 16, Baugebiete: „Heuesch“ ebenfalls ein Gewerbegebiet entstanden, das sich parallel zur Meppener Straße erstreckt. Bei den hier angesiedelten Unternehmen handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die i. S. d. § 8 BauNVO als nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe einzustufen und daher in Gewerbebetrieben zulässig sind. Störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches gemäß der im Anhang Spalte 1 der 4. BImSchG genannten Arten von Anlagen bedürfen jedoch einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und sind in Gewerbegebieten im Grundsatz unzulässig. Sie dürfen aufgrund ihres erheblichen Gefahrenpotentials i. d. R. nur in Industriegebieten (GI) gem. § 9 Abs. 1 BauNVO untergebracht werden.

Unter der von der BauNVO in § 8 vorausgesetzten typischen Funktion eines Gewerbegebietes sind nicht erheblich störende Betriebe des Handwerks sowie Dienstleistungsbetriebe einschl. Tankstellen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und Lagerhäuser einzuordnen. Dieser Gebietscharakter wird in den bestehenden Gewerbegebieten an der Meppener Straße eingehalten, da hier zumeist heimische Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt sind, die nicht nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen und nicht in der Liste der Betriebe in Niedersachsen aufgeführt sind, die der Störfall-Verordnung unterliegen (Stand: 30.06.2017).

Ferner weisen die übrigen Gewerbegebiete der Stadt Lingen (Ems) eine größere Distanz zum Änderungsbereich auf als die im KAS-Leitfaden angegebene Abstandsempfehlung für die Klasse IV von 1.500 m. Das bedeutet, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, da die Abstände eingehalten bzw. überschritten werden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Störfallschutz im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) anzunehmen ist.

5.6 Belange der Infrastrukturversorgung

Die Versorgung der Bewohner des Stadtteils Altenlingen und der angrenzenden Stadtquartiere mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfes wird bereits seit Jahren durch das Nahversorgungszentrum Altenlingen wohnungsnah sichergestellt und durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Einzelhandelsbetrieb zusätzlich verbessert. Vor allem entlang der Meppener Straße sind noch weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Unternehmen vorzufinden, die von der Wohnbevölkerung genutzt werden können. Im nahegelegenen Ortskern von Altenlingen stehen den Einwohnern schulische Einrichtungen, Sportanlagen und Gastronomiebetriebe zur Verfügung, so dass viele persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens in der näheren und weiteren Umgebung des Ortsteils Altenlingen in ausreichendem Maße befriedigt werden können.

In einer Entfernung von ca. 1.8 km südöstlich 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.

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner des Sondergebietes 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 gedeckt 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ aufgenommen:

„Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet, womit in der Regel gerechnet werden kann.“

Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen sind im Plangebiet nicht bekannt und sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auch nicht zu erwarten.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) wurde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Gemäß der Stellungnahme wurde keine Luftbildauswertung oder Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die Wahrscheinlichkeit, dass es innerhalb dieser Fläche zu Kampfmittelfunden kommen wird, erscheint jedoch als sehr gering, da bei den bisher großflächig durchgeführten Baumaßnahmen umfangreiche Erdbewegungen und Tiefbaumaßnahmen notwendig waren. Bei diesen Arbeiten sind keine Kampfmittelfunde zu Tage getreten.

Die Fläche ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut und intensiv genutzt. Die vorgesehenen Baumaßnahmen (Aldi und Postenbörse) sollen ohne Untergeschosse errichtet werden. Bereits heute sind fast sämtliche Teile der Fläche als Parkplatz genutzt. Insofern wird auf Luftbildauswertungen und weitere Untersuchungen verzichtet.

Ein entsprechender Hinweis, welcher auf die verbleibende Restgefahr aufmerksam macht und Informationen zum Umgang mit eventuellen Kampfmitteln gibt, wird in der parallel aufzustellenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ 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 Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereitenden 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- u. Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist geringer als die Bearbeitungstiefe für den Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung, nur dort erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt. Beurteilungsgrundlage für den Umweltbericht ist der Realzustand des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zur Bebauungsplanänderung zurückgegriffen, weil beide Verfahren parallel erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail erst auf Ebene der Bebauungsplanänderung abgearbeitet, auf Ebene der 29. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nur eine Abschätzung des Artenschutzaspektes, da erst der Bebauungsplan eventuell artenschutzrechtliche Konflikte auslöst, der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung.

Die Größe des Plangebietes (Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplanänderung) beträgt ca. 0,95 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes ca. 1,3 ha. – Die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung sind deckungsgleich.

Um die Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die für die Bebauung vorgesehene Fläche im rechtskräftigen FNP als gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt ist.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Altenlingen, Baugebiet „Heuberger I“ soll die städtebauliche Entwicklung an die heutigen Anforderungen an den Standort angepasst werden. Es soll das vorhandene Nahversorgungszentrum erweitert/optimiert und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden. Deshalb ist die Bebauungsplanänderung erforderlich, diese wiederum ist nur möglich, wenn der Flächennutzungsplan geändert wird.

Die gewerbliche Baufläche (G) soll zu einer Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ umgewandelt werden. Die Bebauungsplanänderung erfolgt dann auf Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes und konkretisiert dessen Ziele.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (zuletzt geändert Juli 2023) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) auf Basis von einer Brutvogelerhebung und einer Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die Ergebnisse der SAP werden bei dieser Umweltprüfung bzw. bei der späteren Bebauungsplanänderung berücksichtigt, soweit diese relevant sind. Vorkehrungen zum Artenschutz sind erforderlich, es sind CEF-Maßnahmen in Form von dichten Gehölzpflanzungen und Nistkästen notwendig. Zusätzlich werden in die Bebauungsplanänderung Hinweise zum Artenschutz hinsichtlich Gebäudeabbruch und Baumfällungen aufgenommen.

6.2 Inhalte und Ziele der 29. Flächennutzungsplanänderung

Um die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Heuberger I“ durchführen zu können ist die 29. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Plangebiet liegt an der Meppener Straße, die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,6 km in südöstlicher Richtung. Das Plangebiet wird zurzeit von Verbrauchermärkten, einem Parkplatz und einem Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung dominiert, der Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Nahbereich des Wohnhauses befindet sich ein Ziergarten mit unterschiedlichen Gehölzen.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten weitere Verbrauchermärkte mit großflächigen Versiegelungen und Parkplätzen an. Im Westen grenzt die Meppener Straße und im Norden die Oberhofstraße an das Plangebiet. Westlich der Meppener Straße, westlich der vorhandenen Bebauung, verläuft parallel dazu der Dortmund-Ems-Kanal mit begleitendem Baum- und Strauchbestand. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Bebauungsansätze mit unterschiedlichen Strukturen sowie mit zum Teil großflächigen Versiegelungen. Die Plangebietserschließung erfolgt von der Meppener Straße aus.

Die gewerbliche Baufläche (G) soll zu einer Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ durch die 29. FNP-Änderung umgewandelt werden. 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. 0,95 ha, wovon auf Ebene der aus dem geänderten FNP abzuleitenden Bebauungsplanänderung eine maximale Neuversiegelung von ca. 400 m² ermöglicht wird.

Der Flächenversiegelungsgrad kann im Geltungsbereich geringfügig 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 Juli 2023 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 08.12.2022 wird auf Ebene der Bebauungsplanänderung abgearbeitet. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Einschätzung zum Kompensationsumfang vorgenommen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes für diese Flächennutzungsplanänderung. Im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP, die auf Ebene der Bebauungsplanänderung 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. Aus der SAP resultiert, dass CEF-Maßnahmen in Form von „dichten Gehölzpflanzungen“ und Nistkästen erforderlich sind.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021 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 Folge geleistet, da sich der Anteil der versiegelbaren Flächen im Plangebiet nur geringfügig erhöht. Das Plangebiet weist keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften auf.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 03.07.2023 und Niedersächsischem Wassergesetz NWG 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird festgesetzt, dass das gesamte Oberflächenwasser zu versickern ist, so dass negative Auswirkungen auf das Grundwasser nicht erfolgen werden.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 26.07.2023, 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 im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung hat ergeben, dass im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen werden im verbindlichen Bauleitplan getroffen.

Geruchsmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe mit entsprechend potenziellen Emissionen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

6.5 Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 ist der Planbereich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die Die Flächennutzungsplanänderung steht nicht im Widerspruch zum RROP.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lingen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Durch die 29. Flächennutzungsplanänderung wird der Planbereich zu einer Sonderbaufläche (SO) umgewandelt, die Geltungsbereiche sind deckungsgleich. Aus dem geänderten FNP wird die Bebauungsplanänderung abgeleitet, der die Ziele des FNP konkretisiert.

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahr 1993 sind für den Planbereich keine Aussagen getroffen, das Plangebiet gehört zum städtischen Bereich ST.

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

6.6 Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

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 zur Bebauungsplanänderung. 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. 5 im Ortsteil Altenlingen geändert wird, wird darauf Bezug genommen und die dort ermittelten Umweltauswirkungen in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung übernommen.

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 der Flächennutzungsplanänderung geplanten Veränderungen dargestellt:

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt, dies ermöglicht eine großflächige Versiegelung. Durch die 29. FNP-Änderung wird die Fläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ umgewandelt, dies ermöglicht ebenso eine großflächige Versiegelung.

- **Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet wird als Nahversorgungszentrum genutzt.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten FNP abgeleitet wird, wird eine Optimierung des Standortes ermöglicht, das vorhandene Nahversorgungszentrum wird modernisiert und erweitert, zusätzlich entsteht neuer Wohnraum. Dies ist als positiver Effekt zu werten.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, es werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut eintreten. Die gesetzlichen Grenzwerte werden somit eingehalten.

Während der Bauphase werden die Lärmemissionen die Wohnbebauung / gewerbliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes zeitweilig beeinträchtigen.

Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase wird der Standort als Nahversorgungszentrum/Wohnstandort genutzt, so dass relevante Lärmemissionen nicht entstehen. Durch die Ausweisung als SO-Gebiet ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter gelagert noch Schadstoffe emittiert werden.

Mit dem Bau und dem Betrieb für/als Nahversorgungszentrum/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.

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 29. 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. (Anlage 1)

Für das Schutzgut Tiere erfolgte eine Erfassung von Brutvögeln.

Im Bestandsplan (Bestandsaufnahme Mai 2018 und Mai 2022) 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.

Altersstrukturklassen:

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

Das Plangebiet wird von großen versiegelten Flächen (OVS und Bebauung) dominiert. Im Norden befindet sich ein Wohnbaugrundstück mit einem Ziergarten (PHZ) und einem Gehölzbestand (BZN/HEB) mit Gehölzen der Altersstrukturklasse I bis II. Im Nordosten stockt eine Stieleiche der Altersstrukturklasse IV.

Entlang der Meppener Straße stocken Einzelbäume (HEB) der Altersstrukturklasse II und teils III. An der Ostgrenze des Plangebiets wachsen Ziergehölze der Altersstrukturklasse J, ebenso entlang der Meppener Straße.

Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung gibt es im Plangebiet nicht.

Für das Schutzgut Pflanze hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im Plangebiet folgende Brutvogelarten erfasst: Heckenbraunelle, Buchfink, Blaumeise, Bachstelze, Elster, Amsel, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig.

Es handelt sich zum großen Teil um ubiquitäre Arten, die häufig im Siedlungsraum an Gehölzen und Gebäuden vorkommen.

Habitatstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Großteil der vorhandenen Gehölze beseitigt, damit verbunden ist die Beseitigung der Reviere der o. a. Brutvogelarten. Im Bebauungsplangebiet werden neue mit Gehölzen bestockte Grünflächen festgesetzt, die als CEF-Maßnahmen fungieren, für Gebäude- u. Höhlenbesiedler werden Nistkästen in der Umgebung angebracht, so dass die ökologische Funktion erhalten bleibt.

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 zu bewerten, das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt.

Aufgrund der geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und der Anlegung von fünf mit Gehölzen bepflanzten Grünflächen, auf Ebene des Bebauungsplanes, wird die biologische Vielfalt nicht verändert werden, der Status quo wird zum großen Teil erhalten.

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

- **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist zum großen Teil bereits versiegelt, dort ist das Schutzgut Boden bereits beseitigt.

Nur im Bereich des Gartens im Norden befinden sich ungestörtere Bodenareale, die zum Teil auch als anthropogen überformt einzustufen sind. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes und ist nicht als ungestörter Bereich einzustufen.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Boden hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Durch die im Rahmen der Bebauungsplanänderung geplanten Baumaßnahmen wird der Versiegelungsgrad etwas zunehmen, in der Peripherie entstehen neue Grünflächen, wo sich langfristig ungestörte Bodenareale entwickeln 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 und DIN 19.731.

Hinweise auf Bodendenkmäler gibt es nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.

- **Schutzgegenstand Fläche**

Der Planbereich dient als Nahversorgungszentrum bzw. als Wohnstandort mit gewerblicher Nutzung. Ein großer Teil der Fläche ist für die Allgemeinheit zugänglich, dies wird sich auch nach der Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht ändern, das Nahversorgungszentrum wird optimiert und es entsteht neuer Wohnraum, was auch der Allgemeinheit zugutekommt.

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

- **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet ist zum großen Teil versiegelt, das Oberflächenwasser wird abgeleitet bzw. versickert in dem Gartengrundstück. Still- u. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Wasser hat der Planbereiche eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung, die aus dem geänderten FNP abgeleitet wird, wird der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Da festgesetzt ist, dass das gesamte Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern ist, wird mehr Wasser als bisher zur Versickerung gebracht, dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind neutral bis positiv., der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unerheblich.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet fällt in den Stadtklimatopbereich, dort dominieren großflächige Versiegelungen das Mikroklima, die nächtliche Abkühlungsrate ist geringer als im Freiland, kleinklimatisch positiv wirkende Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang im Plangebiet vorhanden, sie wirken nur dort. Makroklimatisch hat das Plangebiet keine Bedeutung, die versiegelten Flächen, Parkplatz u. Gebäude, speichern tagsüber Wärme, die sie nachts wieder abgeben, so dass der nächtliche Kühleffekt sehr gering ist.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen vom KFZ-Verkehr der angrenzenden Straßen und des Verkehrs im Plangebiet ein. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich mit wenig Grünanteil zum Binden von CO₂ und Feinstaub.

Für das Schutzgut Klima / Luft hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird sich die Situation im Plangebiet nicht merklich verändern, da der Anteil der Versiegelung nur gering zunimmt, auch der Anteil der bestockten Grünflächen wird gering vergrößert.

Da der Standort weiter als Nahversorgungszentrum genutzt wird, wird sich die verkehrliche Situation nicht wesentlich verändern, eventuell nehmen die Emissionen vom KFZ-Verkehr langfristig ab, da immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind gering bis neutral, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist unerheblich.

- **Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, der aus dem FNP abgeleitet wird und durch dessen Umsetzung wird die Struktur im Plangebiet nicht verändert. Temperaturveränderungen sind nicht zu erwarten. Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme durch erhöhte Attraktivität der Geschäfte erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zukünftig zum Einsatz kommen werden bzw. der Anteil des Radverkehrs sich erhöhen wird. Da sich der Anteil der Grünflächen etwas erhöht, allerdings mit kleineren Wuchshöhen im Anfangsstadium, bleibt die Feinstaubbindungsfähigkeit in etwa gleich.

Die Verwendung von nicht wärmespeichernden Baumaterialien wird nicht festgesetzt, da es ausreichend gesetzliche Vorgaben zum Dämmen von Gebäuden durch das GEG gibt. Relevante Wärmeemissionen durch Heizanlagen werden nicht entstehen.

Geruchliche Emissionen werden im Plangebiet durch die Nutzung als Nahversorgungszentrum / Wohnstandort nicht entstehen.

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

- **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von Gebäuden unterschiedlicher Struktur / Kubatur und den großen, ungegliederten Stellflächen geprägt. Die Stieleiche im Nordosten ist ortsbildprägend, sie wird mit einer Einzelbaumfestsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung gesichert.

Ein Teil des Grünbestandes im Norden wird Bestandteil einer Grünfläche in der Bebauungsplanänderung und bleibt somit auch zum Teil erhalten.

Die zukünftige Bebauung wird sich nicht grundsätzlich von der vorhandenen unterscheiden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet neutral bis gering, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist unerheblich.

- **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 eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ ist festgelegt, dass dort keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können. Störfallbetriebe befinden sich nicht in der Umgebung.

Durch die Exposition/Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdbeben bei Starkniederschlägen im Plangebiet nicht zu erwarten, die Umgebung ist eben. Theoretisch kann es bei Extremniederschlägen zu einem temporären Wasseranstau kommen, wenn das Niederschlagswasser nicht schnell genug abfließt.

Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Verbrauchermärkten etc. 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 Plangebiet von allen Seiten erreicht werden kann, bestehen ausreichend Fluchtmöglichkeiten aus dem Plangebiet, wenn es zu Unfällen (z. B. Brand) kommt.

Der Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und 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 in der Bebauungsplanänderung.

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Anlagen ermöglicht, die als Wärmequellen einzustufen sind, da ein Nahversorgungszentrum mit Wohnungen im Obergeschoß errichtet werden kann, in dem keine relevante Abwärme produziert wird.

Der KFZ-Verkehr wird sich nicht wesentlich erhöhen, da das Nahversorgungszentrum nur optimiert wird.

Die neue Beleuchtung wird gemäß der Vorgaben in der Bebauungsplanänderung nach unten 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.

Schadstoffemissionen sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten, schädliche Lärmemissionen werden nicht zusätzlich erfolgen, da es sich im Wesentlichen nur um eine Optimierung handelt. In der Bebauungsplanänderung sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, um schädliche Lärmimmissionen zu unterbinden. Während der Bauphase können zeitweise störende Lärmemissionen entstehen, die auf die vorhandene Bebauung in der Benachbarung einwirken. Da dies nur temporär sein wird, sind Schutzvorkehrungen nicht notwendig.

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**
 Aufgrund des § 32a Abs. 1 der Nds. Landesbauordnung (NBauO) sind im gesamten Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf 50 % der Dachflächen zu installieren. Details zu Heizsystemen sind im GEG geregelt.
 Durch die Versickerung des Oberflächenwassers wird der örtliche Wasserkreislauf nicht belastet/negativ verändert.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

- **Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen**
 Durch die Bebauungsplanänderung auf der Basis des geänderten FNP und die Umsetzung erfolgt keine Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser und Biodiversität.
 Durch die Gehölbeseitigungen werden Lebensräume von Brutvögeln beseitigt, dies wird durch die Entwicklung von „dichten Gehölzpflanzungen“ im Plangebiet kompensiert, ein externer Kompensationsbedarf entsteht nicht.
 Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind gering bis neutral, der Eingriff ist unerheblich.

- **Kumulierung**
 Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es aktuell nicht.
 Da es sich nur um eine Standortoptimierung handelt und die Gebietsstruktur sich nicht verändert, gibt es keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Für Brutvögel werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

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 der Bebauungsplanänderung, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, zu erwarten sind, dargestellt:

| Schutzgut / Schutzgegenstand | Umweltauswirkung | Bauphase erheblich | Bauphase unerheblich | Betriebsphase erheblich | Betriebsphase unerheblich |
|-------------------------------|---|--------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| Mensch/menschliche Gesundheit | Standortoptimierung des Nahversorgungszentrums, zusätzlicher Wohnraum | | * | | * |
| Pflanzen/Tiere | Lebensraumbeseitigung, neue Lebensräume, Schutz beim Bau | * | | | * |
| Biologische Vielfalt | Bleibt erhalten | | * | | * |
| Boden | Versiegelungsgrad nimmt nur gering zu | * | | | * |

| | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|
| Fläche | Fläche bleibt der Allgemeinheit erhalten, nur Optimierung der vorh. Situation | | * | | * |
| Wasser | Das Oberflächenwasser wird vollständig versickert | | * | | * |
| Klima/Luft | Keine Kleinklima-Veränderung | | * | | * |
| Luftqualität/Klimaschutz | Keine Veränderungen | | * | | * |
| Landschaft | Neue Bebauung orientiert sich am Bestand, keine wesentlichen Veränderung | | * | | * |
| Kultur-/Sachgüter | Nicht betroffen | ---- | --- | --- | --- |
| Schwere Unfälle Katastrophen/Erschütterungen | Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben | | * | | * |
| Emissionen/Abfälle/Abwasser Wärme/Strahlung/Licht | Nahversorgungszentrum / Wohnbebauung nicht relevant, geregelte Entsorgung, Beleuchtung wird gezielt eingesetzt | | * | | * |
| Erneuerbare Energien | Installation von Solaranlagen | | * | | * |
| Ressourcen | Keine Inanspruchnahme | | * | | * |
| Kumulierung | Keine weiteren Vorhaben angrenzend | | * | | * |
| Wirkungsgefüge | Keine negative Veränderung | | * | | * |
| Natura 2000 Gebiete | Nicht vorhanden im Plangebiet und in der Umgebung | ---- | ---- | ---- | ---- |
| Techniken/Stoffe | Verwendung anerkannter Regeln der Technik | | * | | * |
| Vorh. Anlagen/ Abbruch | Anlagen werden abgebrochen nach den gesetzlichen Vorgaben und entsprechend entsorgt, vor dem Abbruch erfolgen Kontrollen auf Gebäudebesiedler | | * | | * |

6.9 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Schutzgegenstände

• Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung, die aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich gering, neue Grünflächen werden angelegt.

In der Gesamtbetrachtung verändert sich der Umweltzustand nur unwesentlich.

Eine externe Kompensation ist nicht notwendig, vorhandene Gehölze werden zum Teil erhalten.

Die Erheblichkeitsschwelle wird bei den Schutzgütern Tiere u. Pflanzen und Boden erreicht, diese werden durch die neuen Grünflächen im Plangebiet kompensiert.

• Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Flächennutzungsplanänderung nicht erfolgen würde, würde der Standort wie bisher als Nahversorgungszentrum genutzt werden, dort ist der Versiegelungsgrad hoch, die Naturnähe ist gering.

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 und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems), vor allem auch im Hinblick auf den artenschutzrechtlichen Aspekt.

Die Beseitigung von Gehölzflächen wird im Plangebiet im Verhältnis 1: 1,3 vorgenommen, es werden dichte Gehölzpflanzungen mit größeren Pflanzqualitäten und Hochstammbäumen angelegt.

6.11 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen für die Schutzgüter / Schutzgegenstände

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die 29. 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

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 08.12.2022, 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 29. 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 der Bebauungsplanänderung nicht ein, da CEF-Maßnahmen festgelegt und durchgeführt werden, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Fazit:

Durch die 29. 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 29. FNP-Änderung ist ein Eingriff verbunden, Versiegelungen erfolgen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 5, 8. Änderung, der im Parallelverfahren geändert wird, erfolgt eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf Basis des Osnabrücker Kompensationsmodells. Als Bestand wird der baurechtliche Zustand zu Grunde gelegt.

Ein Kompensationsbedarf auf externen Flächen ergibt sich nicht, im Plangebiet werden Grünflächen mit entsprechender Wertigkeit angelegt.

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 Alternativenprüfungen vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen, beide ermöglichen einen hohen Versiegelungsgrad.

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da nur eine Nutzungsoptimierung am vorhandenen Standort ermöglicht werden soll.

6.15 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde auf die Prüfverfahren aus dem im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan zurückgegriffen, dort sind Kartierungen, Immissions- u. Emissionsuntersuchungen 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

Um die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Altenlingen, Baugebiet „Heu-berge I“ zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es soll das vorhandene Nahversorgungszentrum erweitert und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden. Das Plangebiet ist zurzeit als Gewerbegebiet dargestellt, dies lässt eine reine Wohnnutzung über Verbrauchermärkten nicht zu, deshalb ist die Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die 29. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) zu einer Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ umgewandelt.

Das Plangebiet liegt an der Meppener Straße, die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,6 km in südöstlicher Richtung.

Das Plangebiet wird zurzeit von Verbrauchermärkten, einem Parkplatz und einem Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung dominiert, der Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Nahbereich des Wohnhauses befindet sich ein Ziergarten mit unterschiedlichen Gehölzen. An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten weitere Verbrauchermärkte mit großflächigen Versiegelungen, Parkplätze, an. Im Westen grenzt die Meppener Straße u. im Norden die Oberhofstraße ans Plangebiet. Westlich der Meppener Straße, westlich der vorhandenen Bebauung, verläuft parallel der Dortmund-Ems-Kanal mit begleitendem Baum- u. Strauchbestand. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich weitere Bebauung unterschiedlicher Struktur mit zum Teil großflächigen Versiegelungen. Die Plangebieterschließung erfolgt von der Meppener Straße aus.

Das Plangebiet wird in der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ mit einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, bei einer zweigeschossigen Bebauung für Gebäude mit einer abweichenden Länge.

Aus Lärmschutzgründen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, passive Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich und werden festgelegt. Eine Überschreitung der Baugrenzen wird ausgeschlossen, das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden. 50 % der Dachflächen sind mit Solarmodulen zu versehen. Die Beleuchtung der Freianlagen muss insektenfreundlich gestaltet werden und nach unten gerichtet sein.

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung werden fünf Grünflächen, F 1 bis F 5, als Maßnahmenflächen festgesetzt. Es handelt sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), die im Planungsprozess mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden sind. – Mit der neuen Bebauung werden 605m² Gehölze/Gartenfläche beseitigt, die aus Artenschutzgründen im Verhältnis 1: 1,3 zu ersetzen sind. Für diese Grünflächen sind im Bebauungsplan konkrete Maßnahmen festgesetzt, es sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, die Bepflanzung erfolgt im Abstand von 1,00m x 1,50 m, zu verwenden sind Heister der Größe 150 cm bis 175 cm. Zusätzlich sind Hochstammbäume, Stammumfang 14 bis 16 cm, im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind für jede Grünfläche im Detail benannt. Vorhandene Gehölze innerhalb der Grünflächen sind zu erhalten und bei Abgang mit derselben Art zu ersetzen. Die große Stieleiche im Nordosten des Plangebietes wird mit einer Einzelbaumfestsetzung gesichert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht ein, wenn die CEF-Maßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden und gemäß der Hinweise zum Artenschutz beim Gebäudeabbruch und den Gehölzfällungen vorgegangen wird. Grundlagen der Artenschutzprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes sind eine Brutvogelerfassung und eine Biotoptypenkartierung.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Basis des baurechtlichen Zustandes und der Bebauungsplanänderung, externe Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, die Kompensation erfolgt im Plangebiet.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt:

| Schutzgut / Schutzgegenstand | Umweltauswirkung | Bauphase erheblich | Bauphase unerheblich | Betriebsphase erheblich | Betriebsphase unerheblich |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Mensch/menschliche Gesundheit | Standortoptimierung des Nahversorgungszentrums, zusätzlicher Wohnraum | | * | | * |
| Pflanzen/Tiere | Lebensraumbeseitigung, neue Lebensräume, Schutz beim Bau | * | | | * |
| Biologische Vielfalt | Bleibt erhalten | | * | | * |
| Boden | Versiegelungsgrad nimmt nur gering zu | * | | | * |
| Fläche | Fläche bleibt der Allgemeinheit erhalten, nur Optimierung der vorh. Situation | | * | | * |
| Wasser | Das Oberflächenwasser wird vollständig versickert | | * | | * |
| Klima/Luft | Keine Kleinklimaveränderung | | * | | * |

| | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|
| Luftqualität/Klimaschutz | Keine Veränderungen | | * | | * |
| Landschaft | Neue Bebauung orientiert sich am Bestand, keine wesentlichen Veränderung | | * | | * |
| Kultur-/Sachgüter | Nicht betroffen | ---- | --- | --- | --- |
| Schwere Unfälle Katastrophen/Erschütterungen | Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben | | * | | * |
| Emissionen/Abfälle/Abwasser Wärme/Strahlung/Licht | Nahversorgungszentrum / Wohnbebauung nicht relevant, geregelte Entsorgung, Beleuchtung wird gezielt eingesetzt | | * | | * |
| Erneuerbare Energien | Installation von Solaranlagen | | * | | * |
| Ressourcen | Keine Inanspruchnahme | | * | | * |
| Kumulierung | Keine weiteren Vorhaben angrenzend | | * | | * |
| Wirkungsgefüge | Keine negative Veränderung | | * | | * |
| Natura 2000 Gebiete | Nicht vorhanden im Plangebiet und in der Umgebung | ---- | ---- | ---- | ---- |
| Techniken/Stoffe | Verwendung anerkannter Regeln der Technik | | * | | * |
| Vorh. Anlagen/Abbruch | Anlagen werden abgebrochen nach den gesetzlichen Vorgaben und entsprechend entsorgt, vor dem Abbruch erfolgen Kontrollen auf Gebäudebesiedler | | * | | * |

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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- BauGB
- BNatSchG
- Kartenserver NLWKN
- Kartenserver LBEG

7 Verfahren

7.1 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) vom 06.02.2024 bis zum 26.02.2024.

Hierbei wurden keine privaten Stellungnahmen zu dem Planverfahren vorgebracht.

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

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit Hinweise zum städtebaulichen Konzept der Flächennutzungsplanänderung abzugeben. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden keine Äußerungen vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen.

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. 5, Änderung Nr. 8, Baugebiet: „Heuberge I“ beziehen.

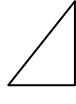
Daher wird an dieser Stelle auf die Abwägung im parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Stellungnahmen von Nachbargemeinden enthielten keine Bedenken oder Anregungen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der verwaltungsinternen Abstimmungen wurden lediglich redaktionellen Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen.

8 Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)

Lingen, den

.....
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)

.....
Erster Stadtrat

Die Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht wurde mit dem Entwurf der 29. Änderung des
Flächennutzungsplanes in der Zeit vom bis gemäß § 3 (2) BauGB im
Internet veröffentlicht und hat zusätzlich im Rathaus ausgelegen.

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....
Erster Stadtrat

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

diese Begründung einschl. Um-

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....
Erster Stadtrat

9 Anlagen

Anlage: Bestandsplan/Biototypen



Biototypen nach Olaf von Drachenfels, NLWKN 7/2016:
 ER Rabatte
 HEB Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
 HSN Siedlungsgehölz, nichtheim. Arten
 OVS Versiegelte Fläche
 PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

Altersstrukturklassen nach Olaf von Drachenfels, NLWKN:
 J BHD bis 7cm
 I BHD 7cm - 20cm
 II BHD 21cm - 50cm
 III BHD 51cm - 80cm
 IV BHD ab 80cm
 BHD Durchmesser in Brusthöhe

Gehölzarten:

- Ah Ahorn (Acer spec.)
- Ba Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Bl Sandbirke (Betula pendula)
- El Steleiche (Quercus robur)
- Fi Fichte (Picea spec.)
- Li Winterlinde (Tilia cordata)
- ObstObstbaum
- RB Robinie (Robinia pseudoaccacia)
- Rf Rotfichte (Picea abies)
- Sf Serbische Fichte (Picea omorika)
- Sp Spltzahorn (Acer platanoides)
- Sps Spltzahornsorte (Acer spec)
- ZG Ziergehölze

Pflanzelchen:

— Geltungsbereich

●*● Gehölze



| | |
|--|-----------------------------------|
| Auftraggeber: Stadt Lingen | |
| Titel: OT Altenlingen B-Plan Nr. 5, 8, Änderung "Kauburgstraße" | |
| Objekt: Bestandsplan/Biototypen Bestandesaufnahme 05.2018 + 05.2022 | |
| Datum: 19.07.2018 11.05.2022 | Verfasser: Kröger/Petersen |
| Blatt: 1 | |
| Maßstab: M, 1:1.000 A3 | |
| <small> © 2018 Stadt Lingen, B-Plan, L&U-Plan, 7/2016, 7/2017, 7/2018, 7/2019, 7/2020, 7/2021, 7/2022 Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Lingen. Für die Stadt Lingen: 49088 Lingen, Postfach 10 01 01, 49088 Lingen Telefon: 05241 90-100, Telefax: 05241 90-101, E-Mail: stadt@lingen.de </small> | |