



# Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 5 – 8. Änderung – OT Altenlingen  
mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: „Heuberge I“

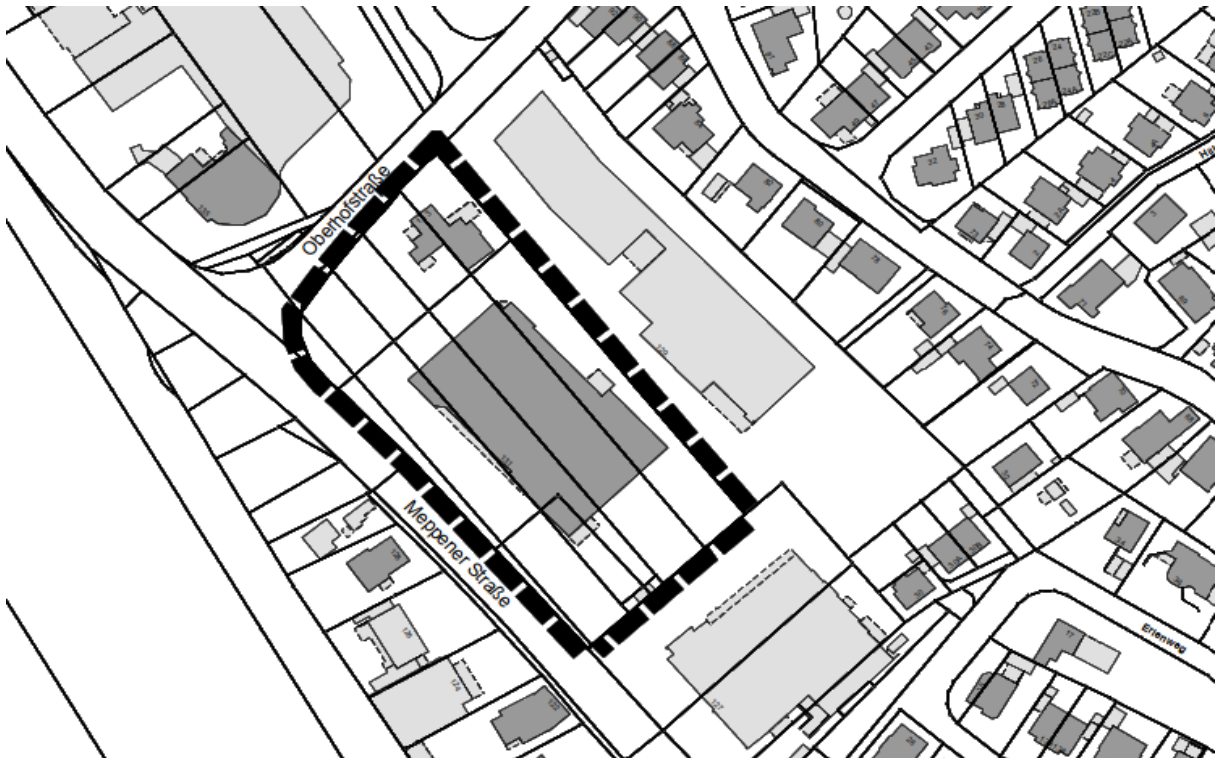
## BEGRÜNDUNG einschließlich UMWELTBERICHT

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 Bebauungsplanänderung erstreckt sich nordöstlich der Meppener Straße auf einer Fläche von ca. 0,95 ha bis zur Oberhofstraße im Norden.

Der Bebauungsplan ist im Original auf einer Planunterlage im Maßstab 1:500 angefertigt worden.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Eigentumsstrukturen	6
1.4	Derzeitige und angrenzende Nutzung	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifen- den Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	7
2.2	Landesraumordnungsprogramm 2017	10
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2010	14
2.4	Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten	16
2.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	18
<b>3</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>19</b>
3.1	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	19
3.2	Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen	20
3.3	Aktuelle Rechtsgrundlagen	21
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>22</b>
4.1	Planungsziele	22
4.2	Städtebauliches Konzept	25
4.3	Bauliche Nutzung	27
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	27
4.3.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	33
4.3.3	Stellplätze	35
4.3.4	Örtliche Bauvorschriften	36
4.4	Erschließung	38
4.4.1	Fußgänger- und Radverkehr	38
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	39
4.6	Ver- und Entsorgung	40
4.6.1	Oberflächenentwässerung	40
4.6.2	Trinkwasserversorgung	41
4.6.3	Abwasserbeseitigung	41
4.6.4	Energieversorgung / Telefon	41
4.6.5	Brandschutz	42
4.6.6	Abfallentsorgung	43
4.6.7	Fläche für Versorgungsanlagen	43

4.7	Planunterlage .....	43
4.8	Städtebauliche Kenngrößen .....	43
4.9	Städtebauliche Kalkulation .....	43
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>44</b>
5.1	Belange der Landwirtschaft .....	44
5.2	Belange des Verkehrs .....	44
5.3	Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes .....	44
5.4	Belange von Natur und Landschaft .....	45
5.5	Belange des Immissionsschutzes.....	45
5.5.1	Schallimmission (Verkehrslärm) .....	46
5.5.2	Schallimmissionen (Gewerbelärm) .....	49
5.5.3	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen .....	50
5.6	Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen.....	50
5.7	Belange der Infrastrukturversorgung .....	52
5.8	Belange des Klimaschutzes .....	52
5.9	Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel.....	55
5.10	Kosten .....	55
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>58</b>
7.2	Inhalte u. wichtigste Ziele des Bebauungsplanes .....	58
7.3	Umfang des Vorhabens u. Angaben zum Bedarf an Grund u. Boden.....	61
7.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	61
7.5	Fachplanungen .....	62
7.6	Schutzgebiete .....	63
7.7	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt / die Schutzgegenstände / die Schutzgüter.....	63
7.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	69
7.9	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter / Schutzgegenstände .....	70
7.10	Stellungnahme zum Artenschutz .....	71
7.11	Eingriffsbetrachtung.....	75
7.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	77
7.13	Zusätzliche Angaben / technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	77
7.14	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	78
7.15	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	78

7.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	78
7.17 Referenzliste der Quellen .....	80
<b>8 Umsetzung/Realisierung.....</b>	<b>81</b>
<b>9 Verfahren .....</b>	<b>81</b>
9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	81
9.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	82
<b>10 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>83</b>
<b>11 Anlagen.....</b>	<b>84</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab .....	5
Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion .....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (ohne Maßstab) .....	12
Abbildung 4: Der nordwestliche Teil der Lingener Innenstadt im RROP .....	14
Abbildung 5: Das Plangebiet im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan .....	18
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ – westlicher Teil (ohne Maßstab) .....	19
Abbildung 7: Ursprungsbebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ und 8. Änderung (ohne Maßstab) .....	21
Abbildung 8: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Altenlingen (ohne Maßstab) .....	23
Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab) .....	25

## 1 Allgemeines

Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ - OT Altenlingen mit seiner 8. Änderung an die heutigen Anforderungen der Stadtentwicklung anzupassen.

### 1.1 Planungsanlass

Im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, im Ortsteil Altenlingen, ist die funktionale Modernisierung und Erweiterung eines Teils des hier seit Jahrzehnten bestehenden Nahversorgungszentrums erforderlich. Am Standort Meppener Straße 131 werden seit über 20 Jahren eine Filiale der Posten Börse, der Biener Landbäckerei Wintering, der Discount-Einzelhandelskette Aldi sowie ein Schnellimbiss zusammen in einem Geschäftsgebäude betrieben. Im Obergeschoss dieses Gebäudes befindet sich eine einzelne Wohnung. Seit mehreren Jahren wird die Modernisierung und der Ausbau der Posten Börse und des Aldi-Marktes angestrebt.

Vorrangiger Planungsanlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es somit, die Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten der Einzelhandelsunternehmen mit einer zukunftsorientierten und nachhaltigen verbindlichen Bauleitplanung zu unterstützen. Darüber hinaus sollen am Standort im Ortsteil Altenlingen aber auch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Infolgedessen sollen mit dieser 8. Änderung des B-Planes seitens der Stadtentwicklung in Lingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die städtebauliche Neuordnung bzw. die geplanten baulichen Veränderungen auf diesem Grundstück realisiert werden können.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, im Ortsteil Altenlingen. (siehe Abbildung 1)

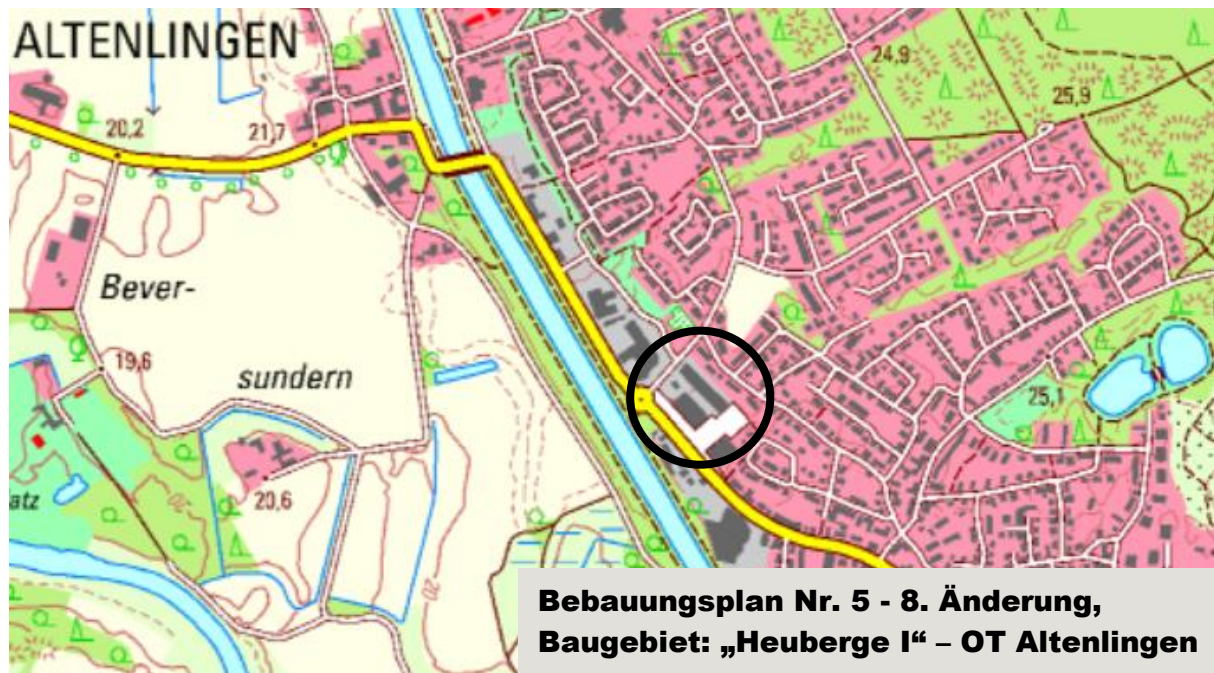


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab

Mit einer Größe von ca. 0,95 ha erstreckt sich der Änderungsbereich unmittelbar östlich der Meppener Straße bis zur Oberhofstraße im Norden.

Im Osten wird die Bebauungsplanänderung von den Wohngebieten im Umfeld der Straße Altenlingener Weg und nördlich der Meppener Straße umgeben. Westlich bzw. südlich der Meppener Straße erstreckt sich eine historisch gewachsene heterogene Baustruktur, die von den großvolumigen Baukörper eines Autohauses unterbrochen wird.

Das Plangebiet liegt ca. 1,6 km nordwestlich der historisch gewachsenen Altstadt im Bereich um den Marktplatz.

### **1.3 Eigentumsstrukturen**

Die gesamte Fläche befindet sich im Privateigentum.

### **1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung**

Der in die Planung für die Gebietsentwicklung 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.

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

An den Rändern des Änderungsbereiches sind Einzelbaumbestände und Gehölzgruppen vorhanden. Das Einfamilienhaus ist umgeben von verschiedenen Siedlungsgehölzbeständen. Bei diesen vorhandenen Anpflanzungen handelt es sich jedoch nicht um besonders schützenswerte Biotope.

An der Südseite des Plangebietes betreiben die Stadtwerke Lingen GmbH eine Trafostation.

Bei dem in die Änderung einbezogenen Standort handelt es sich um eine Teilfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Altenlingen“ (Meppener Straße), welcher sich an der Hauptdurchgangssachse Meppener Straße entwickelt hat.

Neben dem in die Planung einbezogenen Änderungsgebiet umfasst das „Nahversorgungszentrum Altenlingen“ 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 und der Drogeriemarkt Rossmann sowie ein Friseursalon runden den Versorgungsbereich nach Norden ab.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Meppener Straße sind Dienstleistungen, medizinische Praxen, gewerbliche Betriebe (Autohaus) sowie Wohnhäuser lokalisiert.

Der Innenstadtkern mit seinen öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen und seinen Bildungs-, Kultur-, Gastronomie-, Freizeit- und Einkaufsangeboten liegt ca. 1,6 km südöstlich des Änderungsbereiches.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **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).

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

Die Grundsätze der BRPHV wurden berücksichtigt. Sie stehen den Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. ggfs. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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<sub>100</sub>), 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 Risikokarten<sup>1</sup> des NLWKN gekennzeichneten Risikogebietes von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG. Maßnahmen zur Hochwassergefahrenabwehr sind daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind somit keine planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen z. B. zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich.

(Weitere Informationen zu Gefahrenkarten und Risikokarten können im Internet unter [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://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 des geplanten Sondergebietes kein oberirdisches Gewässer verläuft bzw. das Gebiet räumlich nicht in unmittelbarer Nähe zum Einzugsbereich eines oberirdischen Gewässers ausgewiesen wird.

Aufgrund der im Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 5 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 verfügbaren 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.*

---

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



*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.*

*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.*

→ Das Plangebiet 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Von Freihaltepfllichten 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 Bebauungsplanänderung 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 ist.

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 2)

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und der Bahnstrecke tangiert das Plangebiet kein Vorranggebiet.

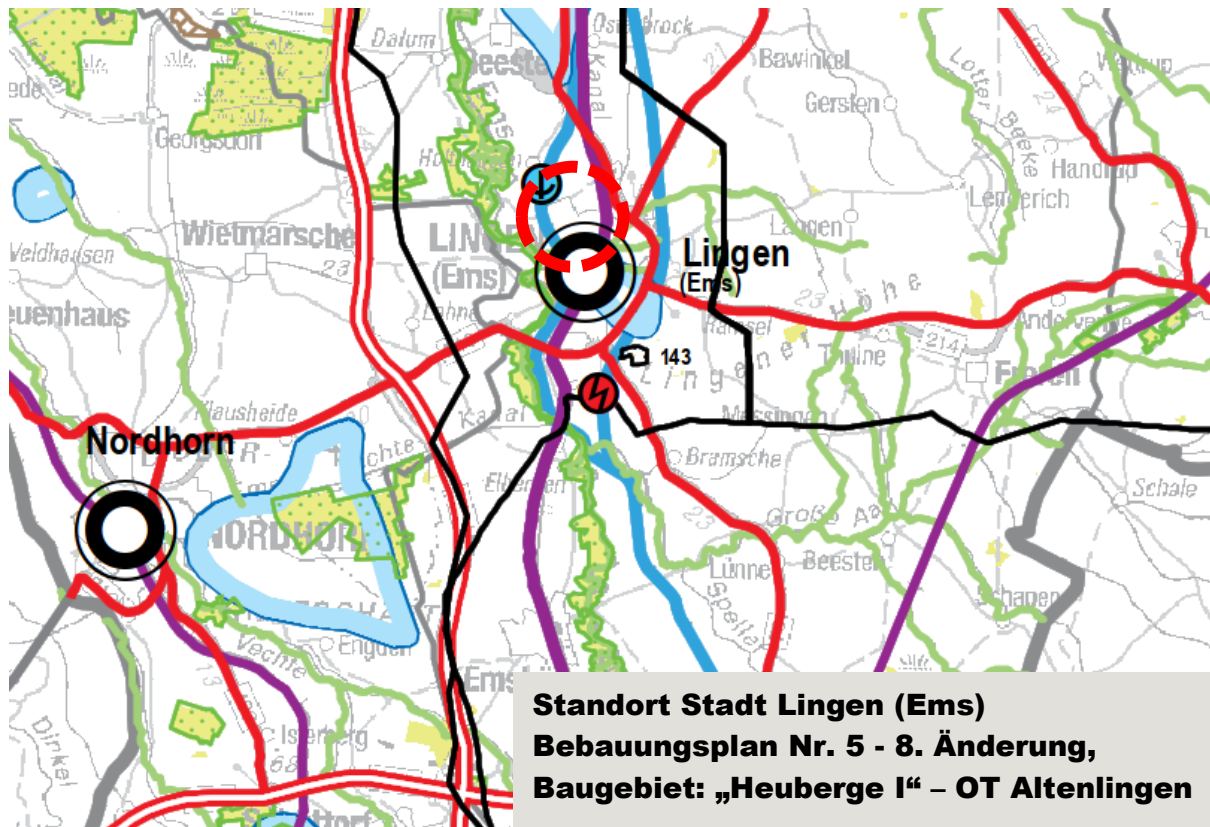


Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Bezüglich des Standortes des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 3)

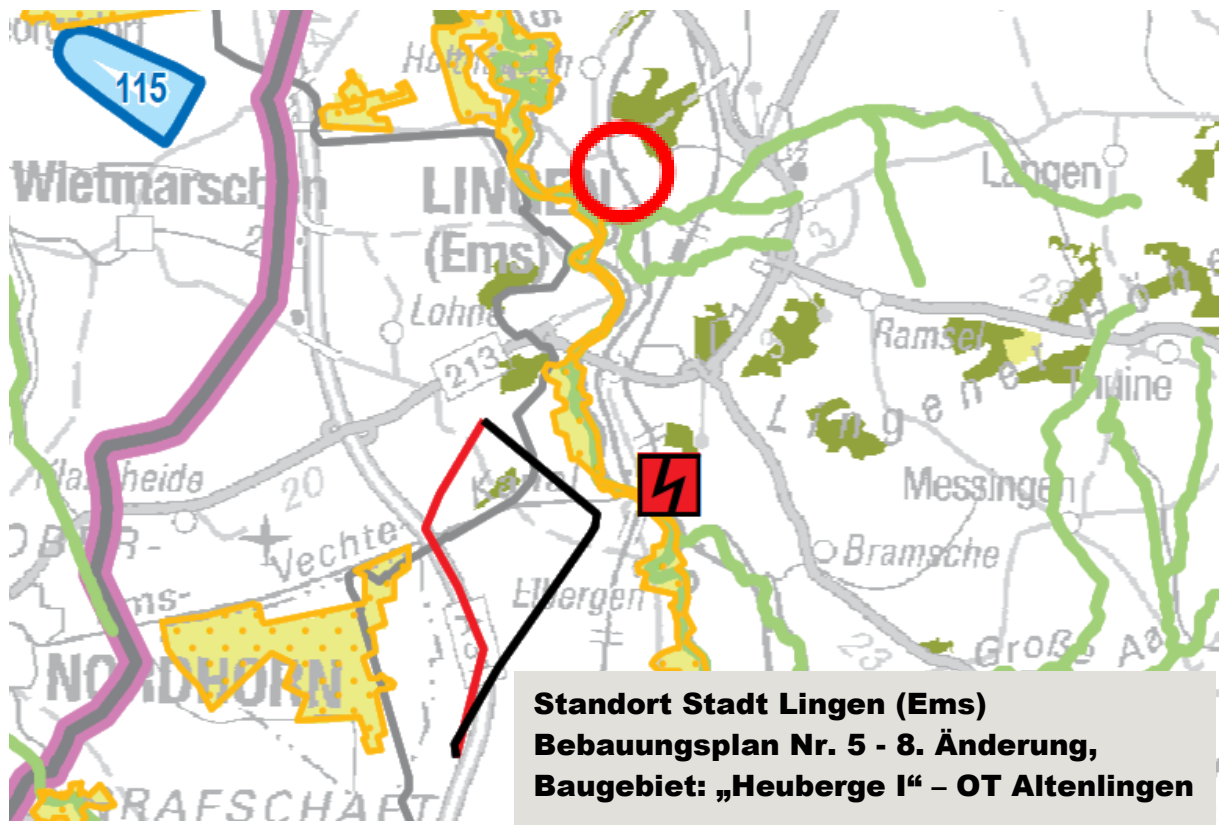


Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung der Anlage 2 zu § 1 Abs. 1 LROP-VO (ohne Maßstab)

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

Von den mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen im Bereich nördlich der Innenstadt gehen, aufgrund des räumlichen Abstandes zum Dortmund-Ems-Kanals und zur Bahnstrecke keine Beeinträchtigungen dieser Vorranggebiete aus.

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

Im Falle der geplanten Bebauungsplanänderung der Stadt Lingen (Ems) handelt es sich in erster Linie um die planungsrechtliche Absicherung der 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 enthaltene 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 beauftragt<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> 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

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

### 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 8. Bebauungsplanänderung 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 4)

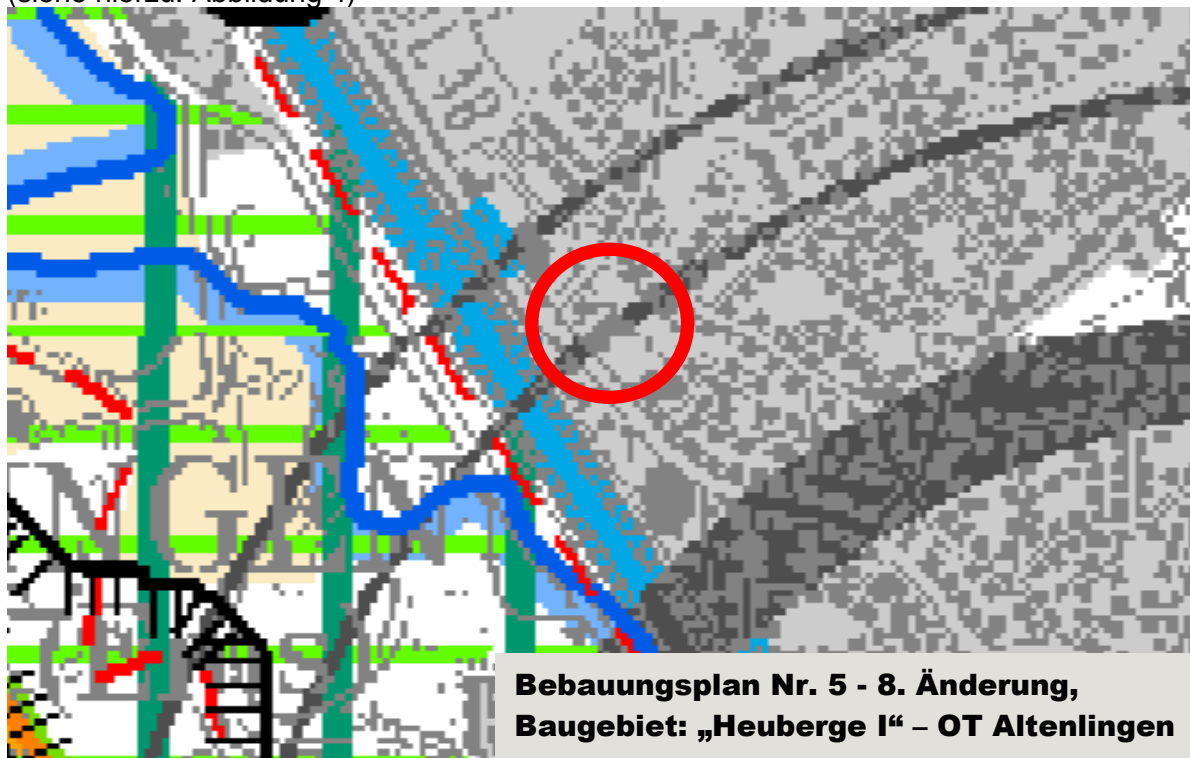


Abbildung 4: Der nordwestliche Teil der Lingerer Innenstadt im RROP

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 Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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 Sondergebietsentwicklung auf einer bisher bebauten und vollumfänglich erschlossenen Fläche dem Ziel nach einer verstärkten Innenentwicklung Rechnung getragen. Insofern stimmt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Bauleitplanung 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 + POSTEN-BÖRSE: 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.

## 2.5 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Für die Realisierung der geplanten Umstrukturierung des Planbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. zur Sicherung und Stärkung eines Teils des bestehenden Nahversorgungszentrums Altenlingen ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes für diesen Teil des Stadtgebietes notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) aus dem Jahr 2005 umfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche (G). (siehe hierzu: Abbildung 5)

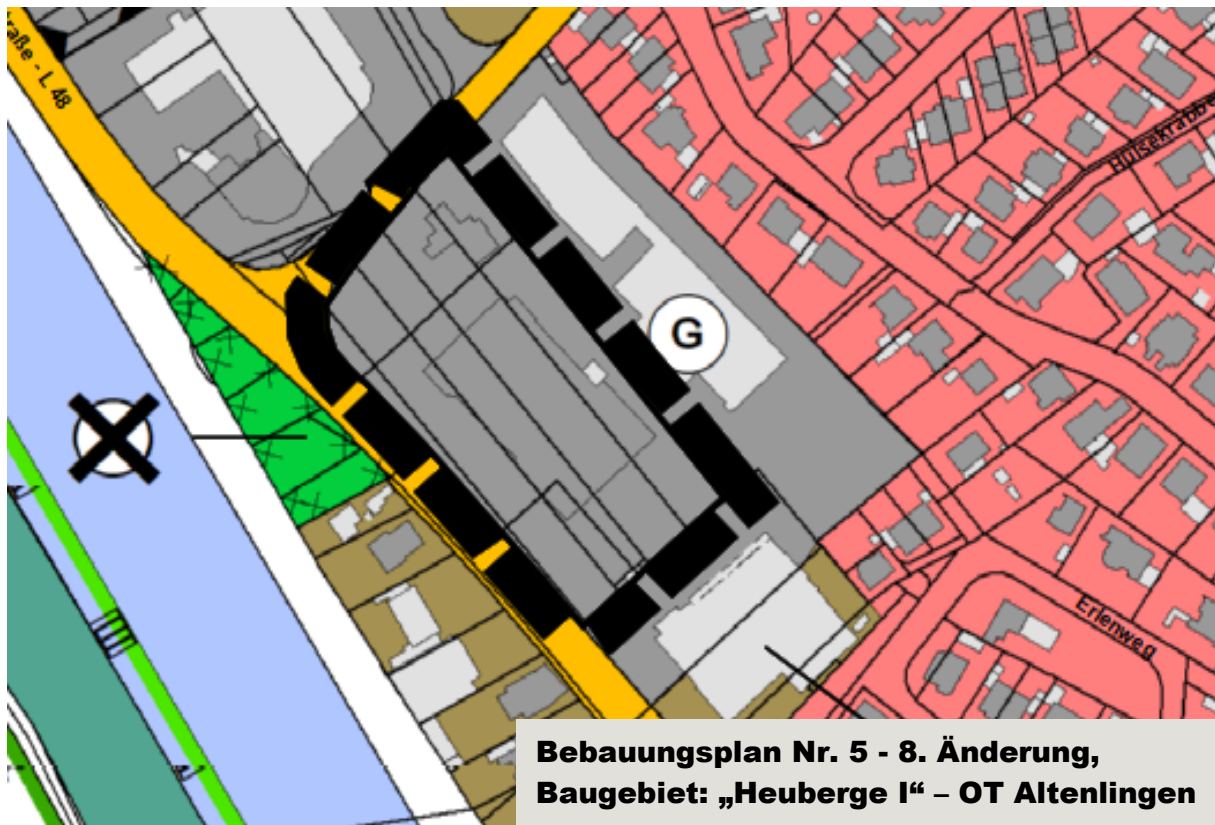


Abbildung 5: Das Plangebiet im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im Hinblick auf die Verwirklichung der Planungsziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Stadt Lingen das Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Meppener Straße/Heuberge erfolgt parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet „Heuberge I“ – OT Altenlingen.

### 3 Planungsrecht

#### 3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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 Teilgebiete eine offene Bauweise vorgesehen. Die südlich gelegene Gewerbefläche war im Nordosten von einer Grünfläche mit Baumanpflanzungen zur benachbarten Wohnbebauung bzw. zu einer nördlich angrenzenden Mischgebietsfläche (MI) abgeschirmt. (siehe Abbildung 6)

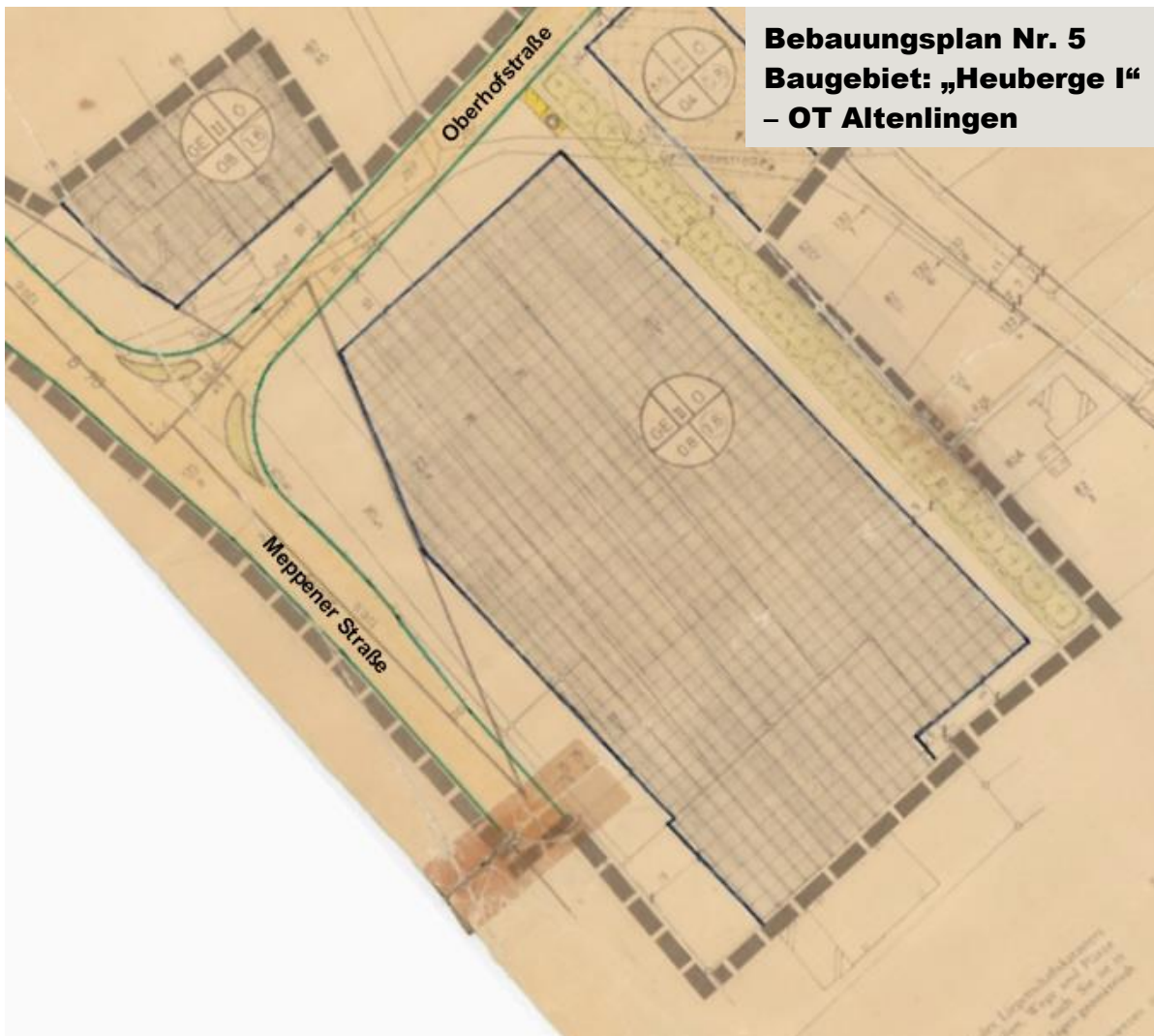


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ – westlicher Teil (ohne Maßstab)

Mit 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.

### **3.2 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen**

Um die im Laufe von Jahrzehnten tatsächlich eingetretene Gebietsnutzung im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist eine sachliche Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bzw. eine umfassende planungsrechtliche Neuregelung dieses Teilbereiches erforderlich. (siehe Abbildung 7)

Daher treten im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“, Gemeinde Altenlingen, rechtswirksam seit dem 25.08.1972, mit seinen Änderungen Nr. 1 - rechtswirksam seit dem 15.05.1976 und Nr. 7 - rechtswirksam seit dem 19.01.2001 auf den Flächen außer Kraft, die von dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Baugebiet: „Heuberge I“, OT Altenlingen überplant werden. In den fortbestehenden Teilen des ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 behält der Ursprungsplan unverändert seine Gültigkeit.



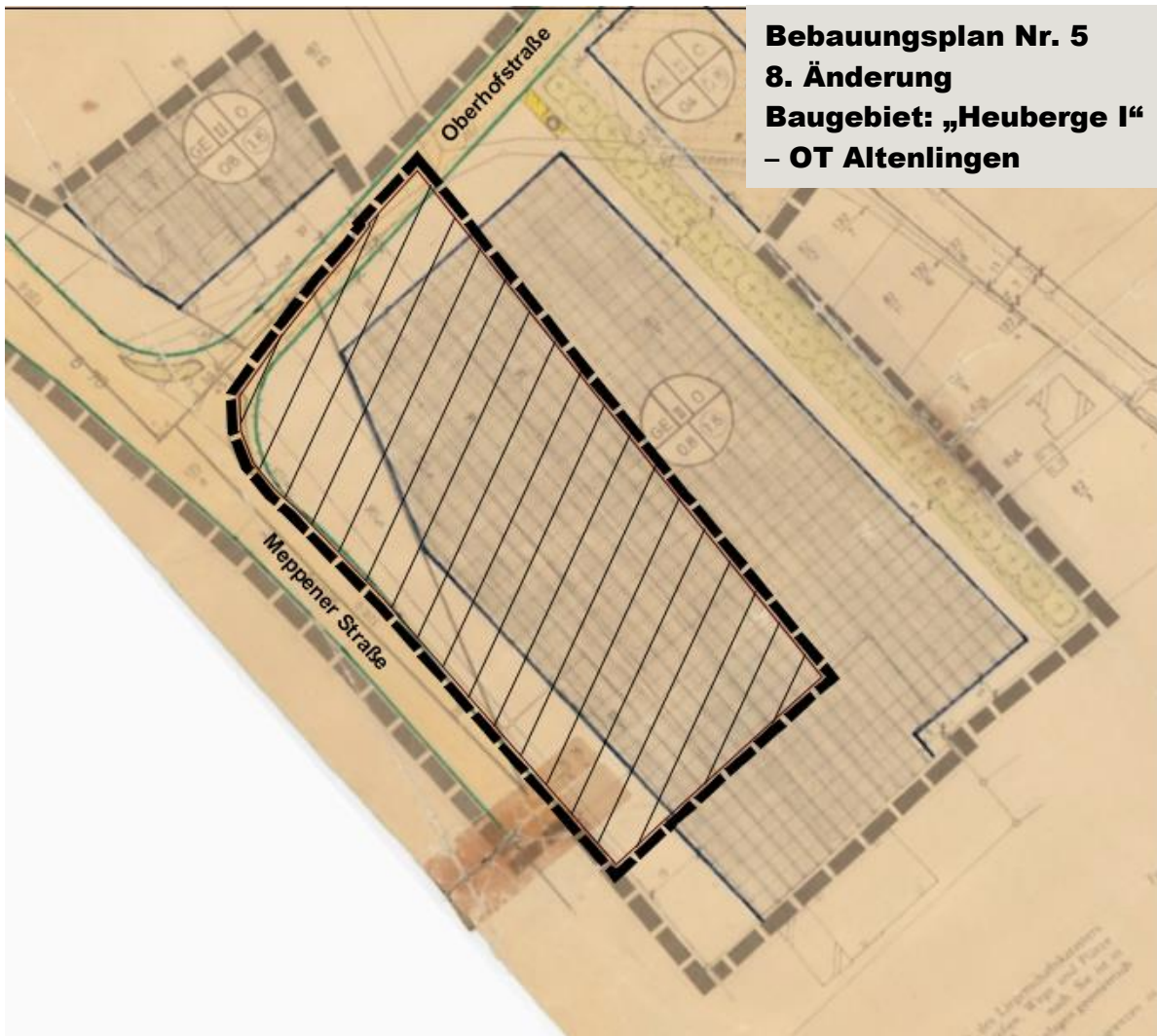


Abbildung 7: Ursprungsbebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ und 8. Änderung (ohne Maßstab)

### 3.3 Aktuelle Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung 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 Planungsziele

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Altenlingen“ (Meppener Straße), welches im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lingen (Ems)<sup>3</sup> festgelegt wurde. (siehe Abbildung 8)

Zusammen mit den weiteren vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte LIDL und Conti Markt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt Rossmann, Bäckereifilialen und Friseursalon) bildet der Vorhabenstandort eine Agglomeration gemäß den Bestimmungen der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2022 („Arbeitshilfe Einzelhandel“), Kapitel 2.8 bis 2.10.

Die jetzige Immobilie entspricht nicht mehr den Anforderungen an die neuen Konzepte der im Plangebiet angesiedelten Einzelhandelsunternehmen. Für die Filialen des Restpostenmarktes „Posten Börse“ und des Lebensmitteldiscounters „Aldi“ werden Erweiterungen angestrebt, um

- die jeweiligen neuen Flächenkonzepte umzusetzen,
- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.

Außerdem ist eine energetische und technische Sanierung des Gebäudebestandes dringend erforderlich.

---

<sup>3</sup>Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Niederlassung Köln, 20.12.2021



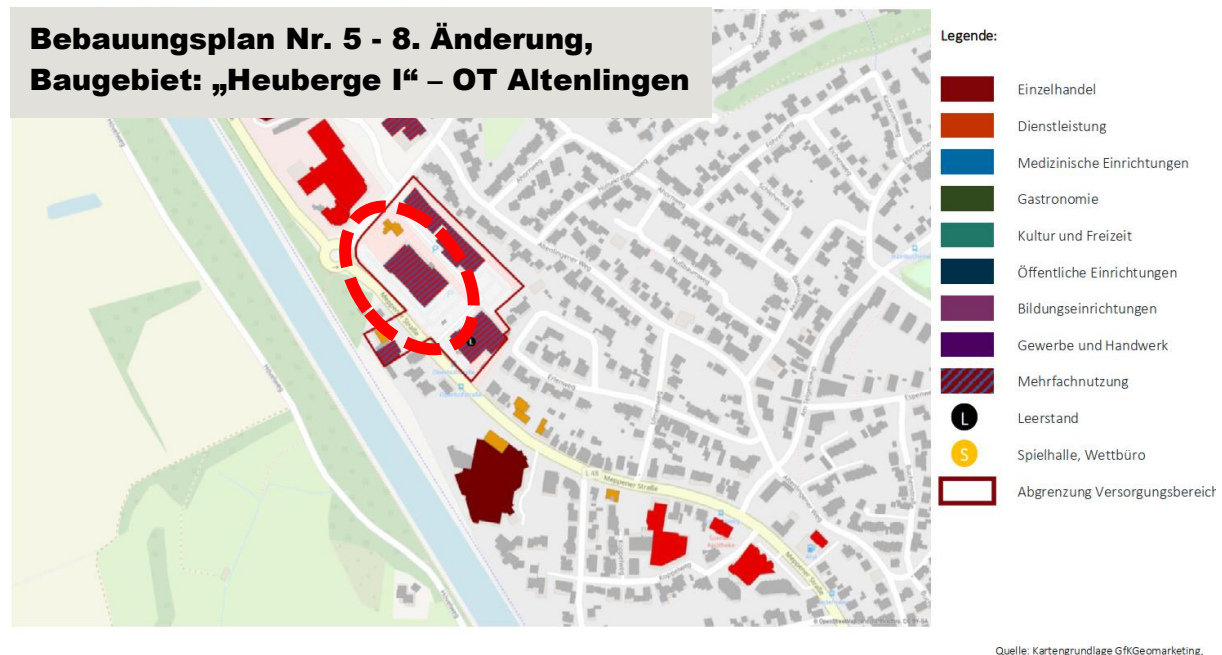


Abbildung 8: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Altenlingen (ohne Maßstab)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Erneuerung des Nahversorgungszentrums im Ortsteil Altenlingen, sowie im Zusammenhang mit einer gezielten Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, soll der Bereich entlang der Meppener Straße städtebaulich überplant werden. Als Art der baulichen Nutzung kommt daher die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Frage.

Angesichts der zu erwartenden demographischen Entwicklungen wird die Sicherstellung einer funktionsfähigen, wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch den Einzelhandel immer wichtiger. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren stetigen Strukturveränderungen: Demografischer Wandel, Veränderung des Konsumentenverhaltens, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix.

Diese Entwicklung hat durch die staatlichen Einschränkungen während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 eine besondere Verstärkung erfahren. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig nicht nur auf die Unternehmen aus, sondern auf die Innenstädte insgesamt. Verstärkt wird dies durch die gegenwärtig hohen Energiepreise, bedingt durch die globale Entwicklung. Neben der Ausgestaltung der Zentren ist auch deren Erreichbarkeit für eine zukünftige Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstädte sicherzustellen, sind sowohl eine gute Pkw- als auch eine gute ÖPNV-Anbindung zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund dieses Strukturwandels im Handel ist die Korrektur der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sowie die Erhöhung der Qualität des Einzelhandelsimmobilienbestandes primäres Ziel der Bebauungsplanänderung.

Zur Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen für den stationären Einzelhandel sollen neben neuen modernen Ladengeschäften Möglichkeiten geschaffen werden, das Obergeschoss zum Wohnen nutzen zu können und um gleichzeitig auch Chancen für eine zeitgemäße Neuausrichtung der Einzelhandelseinrichtungen zu eröffnen.

Nach verschiedenen Trendprognosen zum Handel der Zukunft müssen sich heutige Einkaufszentren zu sogenannten Stadtquartieren transformieren. Dabei handelt es sich um Komplexe, die Raum sowohl für kommerzielle Nutzungen als auch Wohnraum bereitstellen sollten.

Neben einer Erhöhung der Standortattraktivität entspricht die Zulassung von Wohnen ausschließlich in den Obergeschossen einer sinnvollen vertikalen Nutzungsmischung im Plangebiet. Daher sollen in den Sondergebieten die Erdgeschosse den Einzelhandelseinrichtungen vorbehalten bleiben, deren weitere Entwicklungsmöglichkeiten primäres Ziel der Stadtentwicklung sind. Durch eine gezielt vorgenommene vertikale Gliederung kann sichergestellt werden, dass die Konzentration der publikumsintensiven Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen auf die Erdgeschosse beschränkt bleibt und nicht auf die Obergeschosse ausgedehnt werden kann. Die Störung der in den Obergeschossen angeordneten Wohnnutzungen wird hierdurch verhindert. Gleichzeitig entspricht diese Nutzungsanordnung sowohl dem bisherigen Gebietscharakter als auch dem der unmittelbar angrenzenden Stadtquartiere. Insofern fügt sich das Planvorhaben nach der Art der Nutzung hier grundsätzlich in die vorhandenen Stadtstrukturen ein. Außerdem tragen die neuen Angebote an Wohnungen dazu bei, den angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Lingen (Ems) punktuell zu entlasten, bzw. zumindest einen Beitrag zum Ausgleich des vorherrschenden Nachfrageüberhangs zu leisten. Stellplätze für die Wohnungen können neben den Kundenparkplätzen auf den Stellplatzanlagen der Einzelhandelseinrichtungen nachgewiesen werden.

Darüber hinaus sind ein frequenzbringender, alltagsorientierter Funktions- und Nutzungsmix und die Stärkung der zur Verfügung stehenden Grün- und Freiflächen wichtige Planungsziele. Aus diesem Grund ist die Ansiedlung eines weiteren Backshops mit angegliedertem Café und zugehöriger Außenterrasse vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden auch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur besseren gestalterischen Aufwertung des Standortes beitragen.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes zu den angrenzenden Wohngebieten sind deren Bewohner in der Lage den Versorgungsbereich auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem (Elektro-)Fahrrad oder einem Lastenfahrrad zu erreichen, was den Verkehrsaufwand reduziert. Die im Plangebiet vorgesehene Fußwegeverbindung wird die Verknüpfung der Teilbereiche des Versorgungszentrums verstärken.

Hinzu kommt eine gute Anbindung an den ÖPVN (Haltestelle „Oberhofstraße“ der LiLi-Buslinien Nr. 71/171 an der Meppener Straße). Außerdem sind gem. § 32a Abs. 1 NBauO Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mit mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. Außerdem ist bei Errichtung der geplanten offenen Parkplätze (mehr als 50 Einstellplätze) gem. § 32a Abs. 3 NBauO über den für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzflächen Photovoltaikanlagen zu installieren, so dass den Erfordernissen im Hinblick auf den Klimaschutz bzw. der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes Rechnung getragen wird.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für die Bebauungsplanänderung sieht im Rahmen der Überplanung des Grundstückes an der Meppener Straße im nordöstlichen Teilbereich, im Gegensatz zur heutigen Situation, den Bau von zwei eigenständigen Baukörpern vor. Im Erdgeschoss sollen die geplanten Erweiterungen der jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen entstehen. Die Obergeschosse bleiben einer Wohnnutzung vorbehalten.

Zwischen den beiden geplanten Gebäuden und entlang der Meppener Straße werden die erforderlichen Parkplätze den Einzelhandels- und Wohnnutzungen zugeordnet. Die Parkplätze können ausschließlich über zwei bereits vorhandene Zufahrten von der Meppener Straße angefahren werden. Beiden Einzelbaukörpern werden Fahrradstellplätze in der Nähe der Eingangszonen zugeordnet.

In den Randbereichen sind Anpflanzflächen vorgesehen, in denen an der Nordostseite der Erhalt eines Einzelbaumes (Eiche) planungsrechtlich gesichert wird.

Die Umspannstation der Stadtwerke Lingen GmbH wird in die Neuplanungen einbezogen. (siehe Abbildung 9)

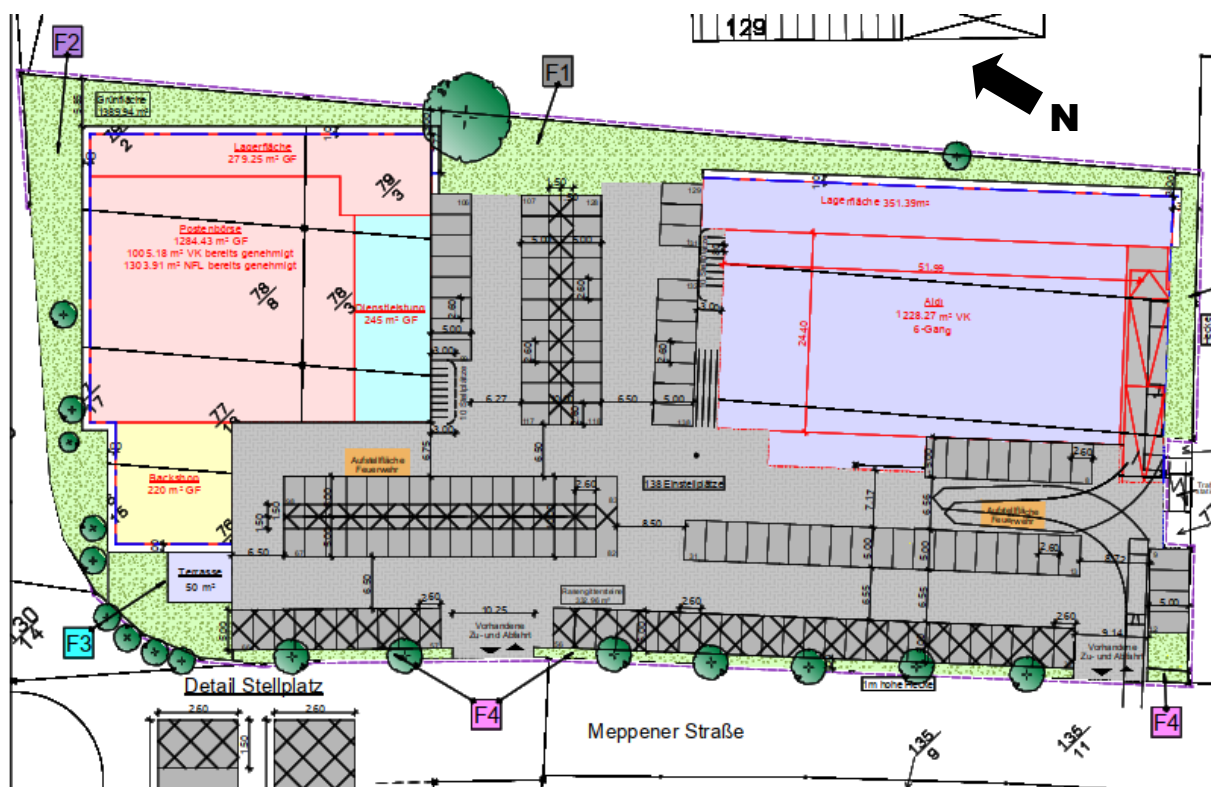


Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf vom 05.10.2020- Schomaker Bauunternehmung GmbH (ohne Maßstab)

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die Grundlage der Planung für die detaillierte Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung dar.

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 8. Bebauungsplanänderung die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO gem. § 11 Abs. 3. Nr. 2 BauNVO, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen eindeutig definiert.

Der nördliche Baukörper gliedert sich in die Verkaufsflächen der Postenbörse, sowie in die der Hauptnutzung zugeordneten Lagerflächen. Integriert bzw. unmittelbar an die Postenbörse angebaut werden soll ein Backshop mit Café und einer vorgelagerten Terrasse.

Im Süden ist der Neubau des Aldi-Marktes geplant. Auch in diesem Baukörper werden die notwendigen Lagerflächen und die Verkaufsfläche integriert. An der Südseite ist zum Be- und Entladen des Discounters eine Laderampe geplant.

Durch die Platzierung der beiden Baukörper auf der Nordostseite des Grundstücks können zwischen bzw. vor den beiden Gebäuden die erforderlichen Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen angelegt werden.

Gemäß § 32 a Abs. 3 NBauO sind über diesen Einstellplatzflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt getrennt voneinander über zwei bereits vorhandene Zu- und Abfahrten von der Meppener Straße.

Der zum heutigen Zeitpunkt an den Plangebietsrändern vorhandene Gehölzaufwuchs ist naturschutzfachlich bis auf ein einzelnes Eichenbaumexemplar im Nordosten nicht zwingend erhaltenswert, im Falle der Beseitigung jedoch zu kompensieren. An den Plangebietsrändern verbleiben Potentialflächen für Ausgleichsmaßnahmen, deren Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden. Entlang der Meppener Straße soll eine gezielte Einzelbaumbepflanzung erfolgen, um entlang dieses innerstädtischen Hauptverkehrsstraßenzuges eine attraktive lineare Baumreihe entwickeln zu können.

Die Sonderbauflächen werden aufgrund der beiden unterschiedlichen Betreiberkonzepte in ein SO 1- und ein SO 2-Gebiet unterteilt. Innerhalb der beiden Sondergebiete wird die Zweckbestimmung auf die jeweilige Betriebs- und Absatzform der Einzelhandelsunternehmen sowie auf die vorgesehenen Wohnnutzung abgestimmt. Dementsprechend werden für den Einzelhandel individuell ausgerichtete Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen getroffen. Die zulässigen Sortimente für den periodischen und den aperiodischen Bedarf richten sich nach den Vorgaben der Sortimentsliste des Einzelhandels von Lingen (Ems) („Lingener Liste“) des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lingen vom 20.12.2021.

Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung werden auf die gewünschten Nutzungen zugeschnitten. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes ausreichen, um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebietsflächen von 0,9 überschreitet geringfügig den in § 17 BauNVO aufgeführten Höchstwert für die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete von 0,8. Diese Überschreitung begründet sich aus dem für die Realisierung der Einzelhandelsformate erforderlichen Verkaufsflächengrößen sowie der notwendigen Anzahl von Stellplätzen.

Aber auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen, lagegünstigen und somit hoch attraktiven Nahversorgungsstandortes geboten.

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird eine abweichende Bauweise (a) festgeschrieben, um die erforderlichen großvolumigen Einzelhandelseinrichtungen realisieren zu können.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen auf den neuen Entwicklungsflächen wird entsprechend den Erfordernissen der zukünftigen Sondergebietsbebauung vorgenommen und um den Flächenansprüchen der jeweiligen Betreiberkonzepte gerecht werden zu können.

Die gestalterische Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Bebauungsstruktur wird über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung sichergestellt.  
(siehe Kapitel 4.3.4 Örtliche Bauvorschriften)

Die äußere Erschließung erfolgt als Anbindung über die westlich angrenzende Meppener Straße.

### **4.3 Bauliche Nutzung**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist primär die Erweiterung und Modernisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit ergänzenden Nutzungen vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Um das Vorhaben planungsrechtlich sichern zu können, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Als Zweckbestimmung wird „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt.

- Sonstiges Sondergebiet (SO)

Zur Umstrukturierung und zum Umbau eines Teils des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Meppener zu einem attraktiven und modernen Einkaufszentrum zur (Nah-)Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Stadtquartiere, ist als wichtigstes funktionales Element der Neubau von zwei separaten Baukörpern vorgesehen, in den die beiden vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen getrennt voneinander untergebracht werden sollen.

Im Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) für ein Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um den Standort entsprechend den v. g. städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern. Einkaufszentren dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Verkauf an private Endverbraucher.

Aufgrund der unterschiedlichen Betriebsformen der beiden Einzelhandelsbetriebe wird eine Gliederung des Sondergebietes in SO 1 und SO 2 vorgenommen.

Durch textliche Festsetzungen werden die in den beiden Teilgebieten zulässigen Nutzungen auf Grundlage der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Postenbörse und der Aldi-Filiale in Lingen (Ems)“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 26.08.2022 sowie der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Emsland vom 09.07.2024 eindeutig und im Einklang mit überörtlichen Gesichtspunkten sowie in Übereinstimmung des raumbedeutsamen Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung festgelegt:

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 - zulässig sind:
  - a) ein discountorientierter Fachmarkt mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup>, einschließlich einer Freiverkaufsflächen.  
Der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt
    - für zentrenrelevante Sortimente bis max. 500 m<sup>2</sup>
    - für nicht-zentrenrelevante Sortimente bis max. 800 m<sup>2</sup>Die jeweiligen Verkaufsflächenanteile sind pro Sortiment mit nicht mehr als 30 % zulässig.
  - b) ein gastronomischer Betrieb/Bäckereifiliale mit angegliedertem Café mit einer Gesamtgrundfläche von max. 300 m<sup>2</sup> und einer dem Café zugeordneten Außenterrasse mit einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup>,
  - c) den Hauptnutzungen zu- und untergeordnete Lager-, Produktions- und Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung,
  - d) Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf,
  - e) Kundenparkplätze, Bewohnerparkplätze und Fahrradabstellanlagen,
  - f) Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss.
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 - zulässig sind:
  - a) in Lebensmitteldiscounter mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup>, einschließlich der Freiverkaufsflächen.  
Der Verkaufsflächenanteil des periodischen Bedarfs (Kernsortiment) des Lebensmitteldiscounters muss mindestens 80 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
  - b) den Hauptnutzungen zu- und untergeordnete Lager-, Produktions- und Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung,
  - c) Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf,
  - d) Kundenparkplätze, Bewohnerparkplätze und Fahrradabstellanlagen,
  - e) Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss.

(Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen)

Als abwägungsrelevante Grundlage dieses einzelhandelsbezogenen Sondergebietes dient das "Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems)"<sup>4</sup>, das erstellt worden ist, um die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele zu steuern.

Dieses Konzept wurde notwendig um die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 zu aktualisieren, um die gesetzlichen Neuerungen, die geänderte Rechtsprechung, die Veränderungen im Einzelhandel und Anfragen bzw. an Veränderungsabsichten von Betreibern anzupassen.

Ziel des neuen Einzelhandelskonzeptes war es, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aufgrund nachvollziehbarer Kriterien, die Ableitung einer ortsspezifischen Liste zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste) und die Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien/Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten rechtssicher als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben zu definieren.

---

<sup>4</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den 20.12.2021, beschlossen durch den Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022

Anhand einer Situationsanalyse des vorhandenen Einzelhandelsstandortes sowie einer Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potentiale wurde zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ein Konzept entworfen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden soll.

Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems) wurden wie folgt gesehen:

- Stärkung der Einzelhandelszentralität und Versorgungsvielfalt der Stadt Lingen (Ems),
- Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Zentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion und
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Bereits in den Vorläuferkonzepten zum Einzelhandelskonzept 2021 wurde als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung eine Einteilung der zentralen Versorgungsbereiche in

- Hauptzentrum Innenstadt,
- Stadtteilzentrum Georgstraße,
- Nahversorgungszentren in Laxten, Holthausen und Bramsche.

vorgenommen.

Im Konzept 2021 wurde diese Klassifizierung überprüft und differenziert, da neben diesen drei angeführten Einzelhandelslagen noch zahlreiche weitere Lagen im Stadtgebiet verteilt sind, welche jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Es handelte sich um sog. sonstige Lagen, wozu sowohl integrierte Standorte als auch dezentrale autokundenorientierte Lagen zählten. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelte es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte.

Die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Lingen (Ems) wurde im Konzept 2021 dementsprechend wie folgt neu definiert:



Zentrale Versorgungsbereiche	Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadt</li> </ul>
	Nahversorgungszentren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Georgstraße (Nahversorgungszentrum mit besonderer Versorgungsbedeutung)</li> <li>▪ Altenlingen, Holthausen, Bramsche</li> </ul>
Sonstige Standorte	städtebaulich integrierte Lagen	Lagen mit Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lindenstraße (Lidl)</li> <li>▪ Waldstraße (Edeka, Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Josefstraße und Meppener Straße (jeweils Rewe)</li> <li>▪ Lengericher Straße und Rheiner Straße (jeweils K+K)</li> <li>▪ Kaiserstraße und Am Emsanger (jeweils Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Brögbern, Binnenstraße (Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Baccum, Alte Dorfstraße (nah &amp; gut)*</li> <li>▪ Baccum, Antoniusstraße (Edeka Schulte)*</li> </ul>
	städtebaulich nicht integrierte Lagen	kein oder kaum Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schillerstraße (Combi, toom, Hammer, Klukkert)</li> <li>▪ Am Laxtener Esch (u. a. Lidl, Aldi, Getränke Hoffmann, Deichmann)</li> <li>▪ Rheiner Straße (u. a. Rewe, Aldi, familia, Berning, Obi, Fressnapf, MFO, Sonderpreis, tedox, Küchen Lübbeling)</li> <li>▪ Am Sender (u.a. Baucenter Wessmann)</li> <li>▪ Am Strubbenberg (Fliesen Kuhrs)</li> </ul>

GMA-Darstellung 2021 (Ist-Zustand; unter der Voraussetzung weiterer Nutzungen perspektivisch Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Baccum\* und in Brögbern\*)

Nach dieser Definition handelt es sich im Falle der geplanten Sondergebietsflächen an der Meppener Straße um einen Standort in einer städtebaulich integrierten Lage, der dem zentralen „Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Altenlingen“ zuzuordnen ist, für den das Einzelhandelskonzept die Sicherung und den Ausbau mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als wesentliche Zielsetzung formuliert hat. Daher sind großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich an diesem Standort zulässig.

Um beurteilen zu können, ob aufgrund der Erweiterung der beiden Einzelhandelseinrichtungen wettbewerbliche Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wurde 2024 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Posten Börse und der Aldi-Filiale durch die Stadt Lingen (Ems) in Auftrag gegeben.<sup>5</sup> In diesem Gutachten wurde der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung/Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für das Unternehmen 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.

<sup>5</sup>Auswirkungsanalyse zur Erweiterung Posten Börse und der Aldi-Filiale in Lingen (Ems), GMA Gesellschaft für Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Niederlassung Köln, 19.07.2024

Es handelt sich um wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz. Die weiteren Umsatzumverteilungen zu Lasten weiterer Standorte sind ebenfalls mit Umverteilungen bei max. ca. 3-4 % rein wettbewerblich zu sehen.

Aufgrund der gleichbleibenden Sortimente im aperiodischen Bereich, ist mit der Erweiterung der Aldi-Filiale kein Mehrumsatz in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten.

Aus der angestrebten Erweiterung der Posten Börse resultieren im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment geringe Umsatzrückgänge, wovon auch der nahegelegene Baumarkt Profi betroffen sein dürfte. Profi Friesen hält auf einer Verkaufsfläche von fast 800 m<sup>2</sup> ein umfangreiches Sortiment an Gartenmöbeln, Strandkörben und Zubehör (Sitzauflagen für Gartenbänke, Gartenstühle) sowie Sonnenschirmen (inkl. Ständer) vor. Zudem werden Werkzeuge, allerdings mit dem Schwerpunkt im Bau- und Heimwerkerbedarf, Haushaltswaren und Kleinlektrogeräte geführt. Das Preisniveau dieses Fachanbieters fällt im Vergleich zur Posten Börse deutlich höher aus, wobei sehr viele Marken geführt werden. Bezeichnend für Profi Friesen ist ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges Sortiment, die persönliche Kundenansprache und Beratung sowie die angegliederte Werkstatt mit Reparaturleistungen. Insofern liegen nur geringe Sortimentsüberschneidung vor. Selbst wenn man für den Worstcase eine Umsatzumverteilung zu Lasten dieses Fachanbieters annimmt, wird diese nicht einmal 2 % im Kernsortiment betragen. Diese Umsatzumverteilung liegt deutlich unter dem Schwellenwert von ca. 10 %, so dass negative Wirkungen, wie z.B. eine Betriebsaufgabe, nicht in Folge der Erweiterung der Posten Börse eintreten werden.

Die ebenfalls nahegelegene Gärtnerei Simon hält eine Verkaufsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> vor für Pflanzen / Zubehör (Zimmer- und Freiland), saisonale Waren, Blumen und Wohnaccessoires vor. Zudem ist eine Postannahmestelle integriert. Die Gärtnerei ist Bestandteil eines Betriebs für Garten- und Landschaftsbau. Bezogen auf den Verkauf von Pflanzen etc. werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungen durch die geplante Erweiterung der Posten Börse ausgelöst, welche sich in einem rechnerisch kaum nachweisbaren Bereich bewegt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Profi Friesen und die Gärtnerei Simon außerhalb des Nahversorgungszentrums Altenlingen liegen. Insofern sind diese Betriebe für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Altenlingen nicht ausschlaggebend.

Zu Lasten der weiteren großflächigen Fachmärkte, wie z.B. Obi, Gartencenter Klukkert oder auch zu Lasten des Nonfooddiscounters Action, welcher auch Artikel im Gartenbedarf führt, liegen die Auswirkungen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.

Die angestrebte Erweiterung des Sonderpostenmarktes Posten Börse in der Meppener Straße wird nicht zu Funktionsstörungen zentraler Versorgungsbereiche oder zu einer Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Lingen (Ems) führen.

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.

Im Änderungsbereich richtet sich die Zulässigkeit der periodischen und aperiodischen Sortimente in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 demzufolge nach der Sortimentsliste des Einzelhandels von Lingen (Ems) („Lingener Liste“)\* des Einzelhandelskonzeptes 2021 für die Stadt Lingen (20.12.2021).

Zulässig sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf)

- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogerie-, Apothekenwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung
- 

Zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf)

- Bekleidung / Wäsche
- Bücher, Spiel-, Schreibwaren
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Gardinen / Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Musikinstrumente / Zubehör
- Optik, Akustik
- Parfümeriewaren
- Sanitärwaren (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck
- 

Nicht zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf)

- Angel- / Jagdbedarf, Waffen
- Auto- / Motorradzubehör
- baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen,
- Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten
- Baby- / Kinderartikel (z. B. Erstausrüstung)
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Campingartikel
- Fahrräder / Zubehör (inkl. Schuhe, Fahrradbekleidung)
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher
- Gartenmöbel
- Kinderwagen, Autokindersitze
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Matratzenschoner
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Reitsportartikel (inkl. Stiefel, Reitsportbekleidung)
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Sanitärwaren (großteilig)

- Sanitär / Fliesen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, Tierbedarf

(Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen)

*\*Die oben aufgeführte „Lingener Liste“ wurde aus dem Einzelhandelskonzept 2014 übernommen, überprüft und z. T. hinsichtlich der Begrifflichkeiten in der Version 2021 angepasst. Zudem wurden die Vorgaben der Landesrumordnung 2017 berücksichtigt, wobei hier zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten differenziert wird. Zu den periodischen Sortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekenwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung. Es handelt sich um nahversorgungsrelevante Sortimente, welche damit automatisch zentrenrelevant sind.*

Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wurde durch den Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022 beschlossen. (Anlage 1)

Mit diesen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen soll dem zentralen Grundsatz des Einzelhandelskonzeptes entsprochen werden, dass die Ansiedlungen neuer bzw. die Erweiterungen bestehender großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur an den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen erfolgen darf, um eine verträgliche Handelsentwicklung in der Gesamtstadt zu gewährleisten.

- Funktionsfremde Werbeanlagen

Großflächige Werbeanlagen die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen stören die Gestaltung des Stadtbildes erheblich.

Werbeanlagen in exponierter Lage (in diesem Falle entlang einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße) können sowohl das Erscheinungsbild der Architektur im Plangebiet überdecken als auch Verkehrsteilnehmer auf der Meppener Straße ablenken.

Übergroße Werbeanlagen in großer Zahl für eine Fremdwerbung an Straßenzügen oder Gebäuden ordnen sich nicht unter, sie ragen vielmehr hervor und dominieren. Der gestalterische Gesamteindruck des neuen Stadtquartiers wird hierdurch erheblich negativ beeinflusst.

Es könnte aber auch zu einer Überhäufung von Werbeanlagen auf den Grundstücken kommen, die insbesondere entlang der Meppener Straße äußerst störend wirkt.

Damit es nicht zu den v. g. Fehlentwicklungen kommt, ist die Errichtung von Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstückes dienen, sondern Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten im Plangebiet nicht zulässig. (Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen)

#### **4.3.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung kann gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über verschiedene, der jeweiligen örtlichen Situation angepasste Maßbestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die neuen baulichen Anlagen angemessen in den Stadtgrundriss eingefügt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ergänzt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Planungsrecht und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den einzelnen (festgesetzten) Baugebieten.

Zur Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke legt die BauNVO Orientierungswerte (außer in Wochenend- und Ferienhausgebiete) fest.

Mit dieser Regelung können die Kommunen unter Berücksichtigung der Bestandssituation oder auch regelhaft höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen als in der Tabelle zu § 17 BauNVO dargestellt. Eine Ausgleichspflicht, wie sie bislang als Voraussetzung für eine Überschreitung geregelt war, besteht nicht mehr.

Hierdurch wird der Entscheidungsspielraum der Gemeinden betreffend die Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der Nutzung erheblich erweitert.

Abweichungen von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO sind aber ohne weiteres zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

Um dem städtebaulichen Zielkonzept gerecht zu werden, nach dem das Sondergebiet durch die geplanten Baukörper und durch seine Einzelhandelnutzungen am bereits bestehenden Standort erweitert werden soll, soll dementsprechend das Maß für die überbaubaren Grundflächen diesen Zielsetzungen individuell angepasst bzw. muss der Orientierungswert in beiden Teilgebieten überschritten werden.

Für das auf die angestrebten Nutzungen abgestellte Maß der überbaubaren Grundfläche ergeben sich für die Baufelder SO 1 und SO 2 eine Grundflächen Zahl GRZ von 0,9.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO von 0,8 für die beiden Teilgebiete begründet sich aus dem vorhandenen kleinteiligen Grundstück im Verhältnis zur geplanten Bebauung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wie sie im städtebaulichen Entwurfskonzept als konkretisierte Konzeption der Stadt Lingen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erforderlich gehalten wird. Zwangsläufig ist auch die gezielte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in unmittelbarer Nähe zu den Discountern erforderlich, um die gem. der NBauO geforderte Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachweisen zu können. Insofern liegt hier eine besondere städtebauliche Situation vor die eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der BauNVO um 0,1 unumgänglich macht.

Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen, lagegünstigen und attraktiven Versorgungsstandortes geboten.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Nds. Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

- **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen im Änderungsbereich wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der getroffenen Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die Errichtung von Baukörpern möglich, die in dieser innenstadtnahen Lage ökonomisch sinnvoll sind und sich gleichzeitig dem Stadtbild anpassen, da Gebäude mit vergleichbarem Höhenrahmen auch bereits in der Nachbarschaft des Baugebietes anzutreffen sind.

- **Bauformen**

Im gesamten Plangebiet wird auf die Vorgabe einer bestimmten Bauform verzichtet, da der Bau von unterschiedlichen Bauformen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen möglich sein soll und dieses auch beabsichtigt ist.

- **Bauweise**

In den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise (a) vorgeschrieben um einen breiten Handlungsrahmen für die geplanten Entwicklungsabsichten der Einzelhandelsbetriebe an der Meppener Straße anbieten zu können.

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, so dass die Größe der Baukörper dieses Maß überschreiten darf. (Nr. 3 der textlichen Festsetzungen)

- **Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Im Plangebiet ist die Anordnung von zwei solitären Baukörpern geplant. Aus diesem Grunde werden im inneren Bereich des Plangebietes zwei voneinander getrennte, flächenhafte Baufelder durch Baugrenzen festgelegt. Durch diese Maßnahme wird die künftige Bebauung den jeweiligen Teilgebieten zugeordnet während die übrigen Grundstücksteile für andere Nutzungen (Stellplätze, Anpflanzungen) freigehalten werden können. Die jeweiligen Baufenster sind dabei so großzügig dimensioniert, dass in diesen abgegrenzten Flächen die unterschiedlichen Baukörpervarianten der Einzelhandelsbetriebe problemlos realisiert werden können.

- **Überschreitung von Baugrenzen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es die geplanten Baukörper lagegenau in den Teilgebieten zu verorten, damit sich die entstehenden Baumassen stadtbildverträglich auf dem Grundstück verteilen. Außerdem ist die räumliche Trennung der beiden Einzelhandelseinrichtungen für die jeweiligen Betriebsabläufe grundsätzlich erforderlich, aber auch um die Besucherströme bzw. den Zu- und Abfahrtverkehr auf dem Grundstück zu entzerren. Da die Grundfläche der Baufelder auf die Größe der geplanten Baukörper einschließlich evtl. erforderlicher Erweiterungen abgestimmt worden sind, wird eine Überschreitung der Baugrenzen ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme wird verhindert, dass das ohnehin schon knappe Flächenangebot für andere Nutzungen auf dem Grundstück verringert wird, weil sonst die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht nachgewiesen werden kann oder für die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen kein ausreichender Entwicklungsspielraum mehr zur Verfügung stehen würde. (Nr. 4 der textlichen Festsetzungen)

### 4.3.3 Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, d. h. auf dem vorhandenen Grundstück sind die geplanten Baukörpererweiterungen und eine große Anzahl von Stellplätzen unterzubringen. Aufgrund des hieraus resultierenden großen Flächenanteils verbleiben nur in den Randbereichen Möglichkeiten für Begrünungsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Auf den außerhalb dieser Flächen verbleibenden Grundstücksteilen werden die beiden Baufelder im Nordwesten bzw. Südosten verortet, so dass der ruhende Verkehr zwischen bzw. vor den beiden neuen Baukörpern entlang der Meppener Straße untergebracht werden muss. In diesen „Zwischenräume“ können die Stellplätze gebündelt und über die beiden festgesetzten Zufahrten angefahren werden. Die heutige Abbiegesituation an der Meppener Straße bleibt trotz der Neuordnung der Parkplätze auf dem Grundstück unverändert.

#### **4.3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Um für die neu entstehenden Baukörper im Hinblick auf eine gute gestalterische Einbindung in den Gebäudebestand der Umgebung Leitlinien zu setzen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese sollen unter Berücksichtigung der in den angrenzenden Baugebieten maßstabgebenden Gestaltungsweisen einen groben Rahmen für die Entwicklung des Baugebietes mit konkreten Angaben bei geneigten Dächern zur Ausbildung der Materialien und Dachfarben, sowie zu den Werbeanlagen und den Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oberhalb der Einstellplätze abstecken.

##### **• Dacheindeckungen**

Die Gebäude im Plangebiet werden hauptsächlich für den Einzelhandel genutzt und werden dazu konzipiert, Waren an Kunden zu verkaufen. Dies erfordert großflächige Gebäudegrundrisse, für die sich im Allgemeinen eine Flachdachbauweise anbietet. Da im Plangebiet im Obergeschoss Wohnen vorgesehen ist, könnten auch im zweiten Geschoss geneigte Dächer ausgebildet werden. Diese Formen der unterschiedlichen Gebäudetypologien sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls charakteristisch. Um den Investoren die Entscheidung zu überlassen, welche Kombination der Gebäudestruktur für ihr Betriebsgebäude die geeignetste ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Dachform vorgeschrieben.

Wenn ein Bauherr sich jedoch für den Ausbau des Obergeschosses mit einem geneigten Dach entscheidet, ist die Farbe der Dacheindeckung in den Kanon der Materialien und Farbtöne der Nachbarbebauung einzufügen.

Daher sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 bei geneigten Dächern ausschließlich Dachziegel, Dachpfannen oder Metalleindeckungen in roten, rotbraunen, dunklen und grauen Farbtönen in Anlehnung an das folgende Farbregister RAL 840 zulässig:

Farbton rot und rotbraun:

RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015

Farbtöne dunkel:

RAL-Nr.: 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9017

Farbtöne grau:

RAL-Nr.: 7000, 7001, 7004, 7005, 7011, 7012, 7015, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7036, 6037, 7038, 7039, 7040, 7045, 7046

(Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften)



- **Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Im Sinne einer angemessenen gestalterischen „Qualitätssicherung“ reicht es nicht aus, örtliche Bauvorschriften nur für die Dachfarben zu erlassen.

Es ist auch notwendig die Art und den Umfang von Werbeanlagen im Plangebiet gezielt zu steuern, damit es nicht zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der gesamten Nahversorgungszentrums kommt. Überdimensionierte Werbeanlagen und ein Übermaß an Außenwerbung und freistehenden Werbeanlagen sollen nicht zu den ohnehin schon stark mit Werbeanlagen versehenen Bestandsgebäuden im Umfeld des Änderungsgebietes hinzutreten. Mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll deshalb vor allem auch die mögliche Überhäufung von Werbeanlagen verhindert und die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen gemindert werden.

Vor diesem Hintergrund und um die Anbringung von Werbeanlagen auf die der Meppener Straße zugewandten Gebäudeseiten zu beschränken, dürfen sie nur an den Südwestseite (Meppener Straße) und der Nordostfassaden der Gebäude angebracht werden. (Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften)

Aus dem gleichen Grund wird in den Teilgebieten SO 1 und SO 2 auch die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 3 Fahnenmasten und einem Pylon festgelegt, deren Höhe 33,20 m NHN betragen darf. (Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften)

Die Standorte der Werbeanlagen sind frei wählbar.

- **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Mit der Novellierung der Niedersächsischen Landesbauordnung (NBauO) vom 21. Dezember 2023 wurde der § 32a – Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern – aufgenommen. Gemäß Abs. 3 sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Zu den Vorteilen der Photovoltaikanlagen zählen insbesondere die CO<sub>2</sub>-neutrale und umweltfreundliche Stromerzeugung. Solarstrom von Parkplatz-Dächern bedeutet eine sinnvolle und umweltfreundliche und ökonomische Zusatznutzung großer versiegelter Flächen. Ladesäulen beziehungsweise Wallboxen können installiert werden, so dass bspw. Kunden während ihres Einkauf ihr E-Auto oder E-Bike aufladen können.

Nach den Berechnungen zur Anzahl der Stellplätze für die Einzelhandelseinrichtungen sind rd. 140 Parkplätze erforderlich, so dass gem. § 32a Abs. 3 BauNVO die Einstellplätze mit Solarenergieanlagen zu versehen sind. Aufgrund der großen Anzahl der Stellplätze werden viele Solarmodule in Reihe aufgestellt, so dass die große zusammenhängende Fläche ästhetisch verantwortungsvoll als Stadtraumelement in das Stadtbild eingefügt werden muss. Daher soll mit gestalterischen Vorschriften erreicht werden, dass die voltaischen Solaranlagen in ihrer Höhenentwicklung als einheitliche Flächen mit einer flachen bis geringen Modulneigung das Straßenbild nicht dominieren, sondern sich den Hauptbaukörpern unterordnen. Diese Unterordnung in der visuellen Wahrnehmung des urbanen Raumes kann durch eine aufgeständerten Stützenmontage ohne Verkleidungselemente unterstützt werden, die optisch leicht und transparent in ihrer Ausführungsform wirkt.

Deshalb dürfen die Anlagen ausschließlich mit einer Neigung von 0° bis 15 ° als offene, aufgeständerte Module errichtet werden. Zwischen den Stützenkonstruktionen sind keine Verkleidungselemente zulässig. (Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften)

Von der verpflichtenden Festsetzung Solarenergieanlagen über den PKW-Stellplätzen zu errichten, wird entlang der Meppener Straße auf der Breite einer Parkreihe abgewichen, um Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge anbieten zu können, deren Höhe die eines PKW überschreiten (Transporter, Kastenwagen, Wohnmobile etc.). Aufgrund der Laderaumhöhen dieser Fahrzeuge scheidet eine Komplettüberdachung über die gesamte Fläche der Stellplätze aus. Bauliche Maßnahmen wie das Höhersetzen des Tragwerks wären denkbar, sollen aber unmittelbar entlang der Meppener Straße vermieden werden, da sonst direkt am Straßenseitenraum der durch die PKW-Solarmodule vorgegebene Höhenrahmen überschritten werden müsste. Zudem sind entlang der Meppener Straße neue Baumanpflanzungen vorgesehen, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten (Wuchshöhen- und breiten) und Vitalität durch die höheren Solaranlagen eingeschränkt werden können.

Durch die Kronen der Bäume und die ausladenden Zweige sind (Teil-)Verschattungen der Module zu erwarten, so dass Ertragsverluste für den Betreiber die Folge wären.

Auf Grund dessen wird in der Planzeichnung eine Fläche entlang der Meppener Straße ausgewiesen, in der Photovoltaikanlagen im Sinne des § 32 a Abs. 3 NBauO nicht zulässig sind. (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen)

#### **4.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Sonderbauflächen des Änderungsbereiches erfolgt unmittelbar über einen Anschluss an die Meppener Straße. Über diese innerstädtische Hauptverkehrsstraße kann das Plangebiet an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über zwei bereits vorhandene Zufahrten von der Meppener Straße aus. Die Lage der Einfahrten werden in der Planzeichnung verortet und mit ihren max. Breiten festgelegt, so dass der ein- und ausfahrenden Verkehr jeweils gezielt über eine den Teilgebieten zugeordnete Verbindung zur öffentlichen Straße geführt wird. Der ruhende Verkehr somit auf hofförmigen Parkplätzen konzentriert. Weitere Grundstückszufahrten können (und sollen) nicht angelegt werden, da in den Randzonen des Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, die nicht als Zugang zu den Parkplätzen unterbrochen werden dürfen. (Nr. 9 der textlichen Festsetzungen)

Für die Kunden und neuen Bewohner ist das Grundstück mit Fahrzeugen direkt von der Meppener Straße aus zugänglich, so dass der Ausbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche nicht notwendig wird.

##### **4.4.1 Fußgänger- und Radverkehr**

Im Norden des Plangebietes (zwischen den beiden überbaubaren Baufeldern) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Diese Geh- und Fahrrechte sind notwendig, um fußläufige und Radfahrverbindungen zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen herstellen zu können. Somit werden weitere Zugangsmöglichkeiten in die angrenzenden Teile des Nahversorgungsgebietes gesichert. (Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen)

Im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude werden Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl angelegt.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

- **Öffentliche Grünflächen**

Das Entwurfskonzept für diese Bebauungsplanänderung sieht an den Plangebietsrändern die Eingrünung bzw. Abschirmung der Sondergebietsflächen durch Hecken-, Baum- und Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt eines ortsbildprägendes Einzelbaumexemplars vor.

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entlang der Plangebietsränder sind mit F 1 bis F 5 bezeichnete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen, die als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet teilweise den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen können.

Auf den Flächen F 1 bis F 5 sind flächendeckend, unter Erhalt der z. T. vorhandenen Bäume und Sträucher heimische, standortgerechten Laubgehölze, Hochstammbäume und Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

Diese Anpflanzungen stellen CEF-Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Es handelt sich hierbei um zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. (Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen)

- **Baumpflanzungen an der Meppener Straße**

Zur stadtbildverträglichen Gestaltung des Straßenraumes sind entlang der Meppener Straße in regelmäßigen Abständen Hochstammbäume zusammen mit einer Hainbuchenhecke anzupflanzen. Diese Maßnahmen sollen zur Verbesserung der Luftqualität (Bindung von Staub), als Regulator für Temperatur (Beschattung) und Luftfeuchte und auch zur Verbesserung des Straßenbildes beitragen.

Daher sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Nordseite der Straßenverkehrsflächen der Meppener Straße in einem Abstand von ca. 10 m Hochstammbäume mit den Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen – Fläche F 4)

- **Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein erhaltenswertes Einzelbaumexemplare (großkronige Stieleiche) vorhanden, die als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt wird, um diesen ortsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände kommen im Plangebiet nicht vor. (Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen)

- **Beleuchtung der Außenanlagen**

In einem dunklen Umfeld kann künstliches Licht Insekten selbst aus großen Entfernungen anziehen. Oft kreisen sie um eine Lichtquelle, versuchen sie anzufliegen, dringen in das Gehäuse ein oder sinken erschöpft zu Boden. Im Lichtschein werden sie die Opfer von Jägern, beispielsweise Fledermäusen oder Spinnen. So wird das Ökosystem gestört, sie fehlen anderen Jägern als Nahrungsquelle oder fallen als wichtige Bestäuber aus.

Daher sollten im Sinne der Reduzierung von Lichtimmissionen in besiedelten Räumen nur geringe Lichtmengen mit geringen Blauanteilen und in einer möglichst geringen Leuchtdichte/ Beleuchtungsstärke eingesetzt werden. Darüber hinaus werden nachtaktive Insekten durch nicht abgeschirmte Leuchten wesentlich stärker angezogen als durch (voll) abgeschirmte.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Lebensraumfunktionen und von Lichtimmissionen dürfen für die Beleuchtung der Außenanlagen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 - 3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. (Nr. 6.3 der textlichen Festsetzungen)

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### **4.6.1 Oberflächenentwässerung**

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das auf den neuen Sonderbauflächen 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 Sickertraumes 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, Spelle<sup>6</sup> 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.

In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand, welcher im Plangebiet bei etwa -0,9 bis -1,3 m rel. Höhe bezogen auf den gewählten Höhenfestpunkt anzusetzen ist, eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ist demzufolge möglich und wird in 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. (Nr. 5 der textlichen Festsetzungen)

Zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers sind die v. g. Maßnahmen umzusetzen. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist anstelle der Stadt Lingen (Ems) der Eigentümer des privaten Grundstückes hierzu verpflichtet.

---

<sup>6</sup> 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

#### **4.6.2 Trinkwasserversorgung**

Der überplante Innenstadtbereich gehört zum Versorgungsgebiet des Wasserverbandes "Lingener Land".

Betriebsfertige und ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen für Trinkwasser sind daher in der angrenzenden Meppener Straße vorhanden. Die bereits im Plangebiet errichteten Gebäude sind bereits an dieses bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgung der neuen Baukörper mit Trinkwasser kann durch den Anschluss der neuen Gebäude an das bestehende Leitungsnetz problemlos erfolgen.

#### **4.6.3 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.

#### **4.6.4 Energieversorgung / Telefon**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird bereits heute durch die Stadtwerke Lingen GmbH sichergestellt.

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 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zur lokalen Stromerzeugung werden daher im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 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 Wärmeenergieerzeugung nutzen. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird über die Bauantragsstellung sichergestellt.

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende fernmeldetechnische Netz ist problemlos möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, dass den Versorgungsträgern der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt werden.

Um den Forderungen des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) zu entsprechen bzw. um den Ausbau der digitalen Infrastruktur im Festnetz- und Mobilfunkbereich schneller voranzubringen, ist hierzu die erforderliche gebäudeinterne Netzinfrastruktur vorzuhalten. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. (siehe Kapitel 6. Hinweise)

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden entlang des südöstlichen Plangebietsrandes (nördlich und südlich der Trafostation) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Stadtwerke Lingen GmbH ausgewiesen.

Diese noch grundbuchlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind notwendig, um die an dieser Stelle vorhandenen Stromleitungen zur Versorgungsanlagen des Plangebietes und der angrenzenden Stadtquartiere zu sichern.

Parallel zur Meppener Straße und im mittleren Teil des Änderungsbereiches verlaufen eine 10kV Stromleitung und eine Gas-Mitteldruckleitung, welche zur Versorgung der umliegenden Straßen dient. Zur Sicherung dieser Leitungen werden im Plangebiet diese unterirdische Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung 10kV Elektroleitung – 10 kV und G - Gas-Mitteldruckleitung eingezeichnet. Die Gasleitung wird ebenfalls mit einem GFL-Recht versehen. (Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen)

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen (insbesondere der in der B-Planänderung dargestellten 10kV Stromleitung und Gasleitung) sind nur flachwurzelnde Gehölze mit PE-Platten, die senkrecht zwischen Leitung u. Baumstandort einzubauen sind, zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen. (siehe Kapitel 6. Hinweise)

#### **4.6.5 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 m<sup>3</sup>/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.

#### 4.6.6 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.

#### 4.6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist am südöstlichen Plangebietsrand eine Trafostation der Stadtwerke Lingen GmbH vorhanden.

Um die Versorgung des neuen Sondergebietes und der umliegenden Siedlungsgebiete mit Energie zu sichern, ist es erforderlich zur Sicherung dieses Standortes in der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlage Zweckbestimmung – Trafostation - ausgewiesen.

#### 4.7 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen) im Maßstab M. 1: 500 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Illguth unter der Geschäftsbuch Nr. 20/13 zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt im Landkreis: Emsland, Gemeinde: Stadt Lingen (Ems), Flur 26, Gemarkung: Altenlingen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

#### 4.8 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 9.466 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende städtebauliche Kenngrößen:

	Flächengrößen	Flächenanteil
Sondergebiet (SO 1 + SO 2)	9.418 m <sup>2</sup>	99,50 %
Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation	48 m <sup>2</sup>	0,50 %
<b>Gesamtgröße des Plangebietes</b>	<b>9.466 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

#### 4.9 Städtebauliche Kalkulation

Sämtliche entstehenden Kosten (bspw. Kosten für die Erstellung der Stellplatzanlagen. Photovoltaikanlagen, Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen etc.) werden gem. Vereinbarung des städtebaulichen Vertrages vom Flächeneigentümer und Investor getragen. Das betrifft auch die Planungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten im Zusammenhang mit juristischen Fragen etc.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange der Landwirtschaft

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt. Planungsrechtlich wird keine Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Entwicklung des Sondergebietes herangezogen. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 GmbH<sup>7</sup>, 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 und des Hochwasserschutzes

Die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement sind in der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert.

Beurteilungskriterien der Hochwasserrisiken für verschiedene Belastungszenarien werden unterschieden in Hochwasserereignisse mit hoher (10-jährlichen), mittlerer (100-jährlichen) und niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis -  $HQ_{\text{extrem}}$ , voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre).

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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-  $HQ_{100}$ ).

Außerdem befindet sich der Standort dieser Bebauungsplanänderung 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 besonderer Anforderungen an den Hochwasserschutz, insbesondere an die Bauweise der Gebäude.

Aus diesem Grunde sind in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine baulichen und sonstige Schutzvorkehrungen gegen Hochwassergefahren erforderlich.

---

<sup>7</sup> Verkehrliche Beurteilung Umbau Einzelhandelsmärkte an der Meppener Straße in Lingen (Ems), PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 11.08.2022



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

Da die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten 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.

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

Die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades verbleibenden Randflächen von ca. 6.074 m<sup>2</sup> werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzt.

Entlang der Plangebietsränder sind flächendeckende Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen, die zusätzlich durch die Hochstamm-bäume und Heckenpflanzungen ergänzt werden. Diese grünordnerischen Maßnahmen dienen zur teilweisen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft und sind gleichzeitig zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), mit denen das Eintreten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet wird.

Darüber hinaus bleiben durch diese Neuanpflanzungen die Teilflächen des Plangebietsrandes wasserdurchlässig, um dem Wasserhaushalt gerecht zu werden und das städtische Kleinklima zu verbessern. Die Bepflanzung wird nicht nur eine positiv wahrzunehmende Verbesserung des Stadtbildes bewirken und für die Förderung der Biodiversität sorgen, sondern auch wertvolle und wichtige Ökosystem-Dienstleistungen aufrechterhalten, die Temperatur in ihrer Umgebung nivellieren, Störgeräusche mildern und Schadstoffe aus der Luft aufnehmen.

#### **5.5 Belange des Immissionsschutzes**

Das geplante neue Baugebiet grenzt unmittelbar westlich an die Meppener Straße an. Diese innerstädtische Hauptverkehrsstraße stellt eine der wichtigsten Haupterschließungsachsen im gesamtstädtischen Verkehrsnetz dar und dient darüber hinaus als wichtiger Autobahnzubringer zur nordwestlich des Stadtgebietes gelegene Anschlussstelle verlaufenden A 31. Insofern sind die Gebäude und Bereiche entlang der Meppener Straße von einem hohen Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen betroffen.

Die Gewerbelärsituation im Plangebiet wird bestimmt durch die in der direkten Nachbarschaft der geplanten Sondergebiets-Fläche 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 dem Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung nachzukommen und um die für das Plangebiet relevanten Lärmbelastungen beurteilen zu können, wurde zu diesem Zweck eine weiterführende schalltechnische Untersuchung und Stellungnahme zum Vorhaben der Ermöglichung zusätzlicher Wohnnutzungen im Obergeschoss des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehenen Sondergebietes durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen<sup>8</sup> im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet „Heuberge I“ 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.

Auf die Ausführungen dieser schalltechnischen Berichtes wird verwiesen. Diese schalltechnische Untersuchung ist Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz und damit Bestandteil des Bebauungsplanes, deren Ergebnisse nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt werden:

### **5.5.1 Schallimmission (Verkehrslärm)**

#### **• Beurteilungsgrundlagen**

Im Bereich des Plangebietes „Heuberge I“ sollen Nutzungen wie ein Fachmarkt, ein Supermarkt und ein Backshop sowie die entsprechenden Stellplatzanlagen innerhalb einer Sondergebietsfläche ermöglicht werden. Zusätzlich ist vorgesehen, auch die Möglichkeit von Wohnnutzungen im Obergeschoss der Gebäude innerhalb des Sondergebietes zuzulassen.

Um auch die Möglichkeit von Wohnnutzungen im Obergeschoss der Gebäude innerhalb des Sondergebietes zulassen zu können, ist auch eine Untersuchung der Verkehrslärmsituation im Bereich dieser potenziellen Wohnnutzungen im Obergeschoss durchzuführen. Beurteilungsgrundlage stellen hier im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 dar. Für die Beurteilung von Mischgebieten betragen diese 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die DIN 18005-1 gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden

#### **• Berechnungsergebnisse**

Das vorgesehene Gebäude des ALDI-Marktes reicht bereits bis zu einer Höhe von 6 m, sodass ein zusätzliches Obergeschoss voraussichtlich oberhalb von 6 m realisiert werden würde. Daher wird als Berechnungshöhe für das 1. Obergeschoss eine Höhe von 8,8 m berücksichtigt.

---

<sup>8</sup> 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, Hessenweg 38, 49809 Lingen, 17.04.2024 Schalltechnischer Bericht Nr.: LL15961.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.08.2022

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmsituation betrachten das 1. Obergeschoss bei freier Schallausbreitung. Dazu wurden unverändert die Daten und das Berechnungsmodell aus der o. g. Untersuchung LL15961.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH verwendet.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags im gesamten Plangebiet überschritten. Daher sind für potenzielle Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich.

Der gemäß aktueller Rechtsprechung für eine angemessene Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen zulässige Wert von 62 dB(A) wird in großen Teilen des Plangebietes überschritten. Somit sind hier unter Berücksichtigung dieses Bewertungsmaßstabes Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche potenzieller Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

Unter Zugrundelegung der Verkehrslärmsituation bei freier Schallausbreitung ergeben sich folgende Vorgaben bzw. Anforderungen an die Lärmvorsorge aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet:

#### Außenwohnbereiche im Freien

Im vorliegenden Fall sind Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von typischen Außenwohnbereichen der potenziellen Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss in den Bereichen des Plangebietes festzusetzen, in denen der zumindest anzustrebende obere Wert von 62 dB(A) überschritten wird. Die Abgrenzungen werden in die Planzeichnung eindeutig übernommen. (siehe Anlage 2)

#### Verkehrslärmsituation - Wohn- und Aufenthaltsräume

Des Weiteren wurden die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 für die potenziellen Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss ermittelt. Hieraus ergibt sich, dass im 1. Obergeschoss im Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV bis VI festzusetzen und in die Planzeichnung eindeutig zu übernehmen sind. (siehe Anlage 3)

#### Verkehrslärmsituation - Schlafräume

Neben der Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche sind zusätzlich auch Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungen für Schlafräume im gesamten Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmsituation erforderlich.

Aus diesem Grunde sind folgende textliche Festsetzungen in Bezug auf die Lärmvorsorge vor Verkehrslärmeinwirkungen in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden:

#### Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

*Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.*

*Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.*

*Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.*

*Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:*

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	$\geq 80^*$

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.  
(Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen)*

#### Schallschutz von Schlafräumen

*Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.  
(Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen)*

#### Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

*Für den in der Planzeichnung schwarz schraffierten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.  
Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, hochgezogene Attiken oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich oder aber die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude verstanden werden.  
Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des zumindest anzustrebenden oberen Wertes von 62 dB(A) bewirken.*

*Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.*  
(Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen)

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

#### **• Beurteilungsgrundlagen**

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.

Daher sind Gewerbelärmimmissionen auf die möglichen Wohnnutzungen im Obergeschoss des Sondergebietes nach der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Als Immissionsrichtwerte sind hier die Werte eines Mischgebietes entsprechend tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzusetzen. Durch einzelne Geräuschspitzen sollen diese Werte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschritten werden.

Die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte erscheint durch Parallelvergleich mit etlichen vergleichbaren Projekten innerhalb der hier vorhandenen und geplanten Sondergebiets-Nutzungen durchaus möglich. So sind auch südöstlich des geplanten Sondergebietes im Obergeschoss des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes Meppener Straße 127 Wohnungen vorhanden, die direkt auf die geplanten Anlieferungen des ALDI-Marktes blicken und an denen die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Dennoch kann es im Nahbereich - zum Beispiel im OG direkt oberhalb einer Anlieferung - zu Überschreitungen von Richt- oder Spitzenwerten kommen. Hierzu sind dann im Detail lärm-mindernde Maßnahmen zu dimensionieren, die aber vorhabenbezogen im Hinblick auf ein konkret geplantes Vorhaben abgestimmt werden müssen.

Da aber ein solcher Vorhabenbezug zu einer geplanten Wohnnutzung nicht gegeben ist und sich erst Planungen von Wohnnutzungen zu späteren Zeiten ergeben können, in denen sich auch die Nutzungen des gewerblichen Umfeldes wesentlich geändert haben können, ist eine vorhabenbezogene Dimensionierung gegebenenfalls erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll oder möglich.

Für den Fall, dass es rechnerisch an einzelnen Fassadenbereichen des Obergeschosses an Fenstern schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu Überschreitungen einzuhaltender Richtwerte der TA Lärm kommen sollte, so kann durch folgende Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden:

- Optimierte Grundrissgestaltung mit Lage von Fenstern von Räumen untergeordneter Nutzungen wie Bad, Treppenhaus, Speicher, Hauswirtschaftsraum, Teeküche oder Ähnliches. Diese Fenster stellen keine Immissionspunkte im Sinne der TA Lärm dar.
- Einrichtung nicht zu öffnender Fenster als Festverglasung für schützenswerte Aufenthaltsräume. Diese gelten dann nicht als Immissionspunkte im Sinne der TA Lärm. Für die betroffenen Räume sind dann aber zu öffnende Fenster - das heißt Lüftungsmöglichkeiten - von anderen Fassadenseiten aus zu ermöglichen.
- Einrichtung der Wohnnutzungen als Staffelgeschoss. Durch eine solche Bauweise liegen die zu schützenden Fenster zurückversetzt und werden durch die Dachkante des vorgelagerten Erdgeschosses vor Immissionen abgeschirmt. Diese Dachkante kann dann noch mit einer - gegebenenfalls transparenten - hochgezogenen Attika versehen werden, die dann eine zusätzliche Abschirmwirkung erbringt.

- Errichtung einer vorgelagerten Loggia. Durch solche geschlossenen Wintergärten, die nicht als Aufenthaltsraum gelten, können die dahinterliegenden Fenster der schützenswerten Aufenthaltsräume ebenso entsprechend abgeschirmt werden.

Die aufgeführten Maßnahmen können in jedem Falle im Bereich des hier vorgesehenen, beziehungsweise vorhandenen Sondergebietes die aus Sicht des Lärmschutzes verträgliche Einrichtung von Wohnnutzungen im Obergeschoss ermöglichen.

Die Planung solcher Maßnahmen erfordert allerdings einen Vorhabenbezug und kann erst bei konkreter Planung unter Berücksichtigung der dann tatsächlich vorhandenen Gewerbelärsituationen im Umfeld erfolgen.

Die Verträglichkeit solcher Maßnahmen ist direkt südöstlich des vorgesehenen Sondergebietes am Gebäude Meppener Straße 127 ersichtlich. Hier befinden sich zum einen Wohnraumfenster an der nordwestlichen Fassade des Gebäudes mit Blick auf den Parkplatz des ContiMarktes, ebenso befinden sich Wohnraumfenster in einem zurückversetzten Dachgeschoss (abschirmende Dachkante des darunterliegenden Geschosses) direkt oberhalb der Anlieferung des Getränkemarktes. In beiden Bereichen konnte im Rahmen der entsprechenden Begutachtungen die Einhaltung der geforderten Richtwerte der TA Lärm nachgewiesen werden.

Diese Beurteilung zum Gewerbelärm zeigt, 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 Angebotsbebauungsplanes allerdings im vorliegenden Fall nicht möglich. Detailausführungen sind in einem späteren Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren.

Hinderungsgründe für eine Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit aus schalltechnischer Sicht nicht gegeben.

### **5.5.3 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen 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.

Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“, Ortsteil Altenlingen.

### **5.6 Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen**

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im direkten Umfeld des Plangebietes Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 war entlang der Meppener Straße, südlich der Oberhofstraße eine Gewerbefläche (GE) angeordnet. Der heutige Änderungsbereich umfasst den größten Teil dieses Gewerbegebietes. 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: „Heusch“ 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.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Falle der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Heuberge I“ ein ausreichender Störfallschutz gewährleistet wird.

### **5.7 Belange der Infrastrukturversorgung**

Die Versorgung der Bewohner des Stadtteils Altenlingen und den angrenzenden Stadtquartieren mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfes wird bereits seit Jahren durch das Nahversorgungszentrum Altenlingen wohnungsnah sichergestellt und durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Einzelhandelsbetriebe 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. 1.5 km südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich das Innenstadtgebiet von Lingen mit seiner Altstadt und dem zentralen Versorgungsbereich. Hier sind im Zentrum der Stadt 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.

### **5.8 Belange des Klimaschutzes**

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind gem. § 32a Abs. 1 NBauO bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten.

Die Festsetzung der Pflicht auf 50 % der Dachfläche gibt dem Bauherrn einen ausreichenden Spielraum die für ihn auch wirtschaftlich sinnvollste Anbringung von Photovoltaikmodulen zu erfüllen. Zugleich legt die Vorgabe aber nur eine untere Grenze fest. Der Bauherr ist nicht gehindert, darüber hinaus eine größere Dachfläche zu nutzen.

Der § 32a Abs. 1 NBauO schreibt mit Solaranlagen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude zu errichten sind. Die Solarenergienutzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Mit der Installation von Solarenergieanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert.



Einer dezentralen Produktion von Strom durch den Einsatz von PV-Anlagen kann zur Netzentlastung beitragen. Energieversorgungs- und Energiepreiserisiken werden hierdurch reduziert. Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung zeitweise sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert und dient damit auch der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

Die Solarenergieanlagen bieten gerade auf neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Energiegewinnung. Diese Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Strom- oder Wärmeerzeugung entstehen im Gegensatz zur Energiezeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Solarenergieanlagen ermöglichen und unterstützen u. a. den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Strom- und Wärmeproduktion durch Solarenergieanlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6 - 8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Ähnliche Auswirkungen gelten auch für die Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über offenen Parkplätzen mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge wie sie § 32a Abs. 3 NBauO vorschreibt. Die im Plangebiet erforderlichen Großraum-Parkplätze vor und zwischen den beiden Einzelhandelseinrichtungen weisen ein hohes Potential zur Produktion von elektrischem Strom und thermischer Energie. Die Flächen können zu nichts anderem gebraucht werden als zum Parken und können in großer Zahl errichtet werden. Zu den Vorteilen der Photovoltaik zählen die CO<sub>2</sub>-neutrale und umweltfreundliche Stromerzeugung und die Möglichkeit des Eigenverbrauchs. Sie macht Nutzer ein Stück weit unabhängiger von der Preisgestaltung großer Energieversorger. Auf Parkplätzen kommen aber noch weitere hinzu:

- Im Sommer spenden sie Schatten, im Herbst und Winter schützen sie vor Regen und Schnee.
- Die Stellplatzflächen werden zwingend versiegelt und sind nicht anderweitig zusätzlich nutzbar. So kann der Versiegelung zumindest noch ein positiver Aspekt entgegengesetzt werden.
- Große Parkplätze sind meist unverschattet und eignen sich damit gut als Standort für eine PV-Anlage.
- Ästhetik, die bei PV-Anlagen auf dem Hausdach oft für die Betreiber selbst und die Nachbarschaft wichtig ist, spielt bei großen zugedachten Flächen eine geringe Rolle. Der Anblick von Solarmodulen ist eher zu akzeptieren als eine große Anzahl geparkter Autos.
- Die PV-Anlage kann zusätzliche Einnahmen generieren.

- Unternehmen können sich mit einem PV-überdachten Parkplatz Kunden und Mitarbeitern gegenüber nachhaltig als umweltfreundlich präsentieren.
- Werden zusätzlich Ladesäulen beziehungsweise Wallboxen installiert, generiert das zumindest für Fahrer von E-Autos einen weiteren Mehrwert.

Der Grundstückseigentümer kann durch Photovoltaik Parkplatzüberdachungen seinen eigenen sauberen Strom erzeugen und somit die Umweltverschmutzung verringern. Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen und hilft dabei, den Klimawandel einzudämmen. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien wird die Umweltbelastung deutlich reduziert.

Durch den Einsatz von Photovoltaik Parkplatzüberdachungen kann ein wichtiger Beitrag zur umweltfreundlichen Energiegewinnung geleistet und gleichzeitig von den Vorteilen sauberer Energie profitiert werden.

Eine Investition in Photovoltaik Parkplatzüberdachungen bietet auch zahlreiche wirtschaftliche Vorteile. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien können die Eigentümer erheblich bei den Energiekosten sparen. Die Sonnenenergie, die von den Photovoltaikmodulen auf den Parkplatzüberdachungen gewonnen wird, kann zur Strom-versorgung der Unternehmen genutzt werden, wodurch der Bedarf an externem Strom aus dem Netz reduziert wird. Alles in allem sind Photovoltaik Parkplatzüberdachungen eine äußerst wirtschaftlich attraktive Möglichkeit, Energiekosten zu senken und gleichzeitig zum Klimaschutz beizutragen.

Dem Klimaschutz dient auch die Festsetzung der Einbringung des Niederschlagswassers in den Untergrund. Den negativen Auswirkungen der erforderlichen hohen Versiegelung der Grundflächen auf den Wasserhaushalt wird mit der vorgeschriebenen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt bzw. das Oberflächenwasser kann der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Bereits heute wird das anfallende Regenwasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund eingeleitet. Dem Grundstückseigentümer stehen zu diesem Zweck verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung (z. B. Sickerboxen o. ä.).

Die Regenwasserversickerung kann mit der Errichtung von (unterirdischen) Speichern z. B. für die Brauchwassernutzung kombiniert werden. In den Zisternen kann das Regenwasser gespeichert und somit Trinkwasser eingespart werden.

Die großflächigen Versiegelungen in Form der geplanten Einzelhandelsgebäude und den Stellplätzen ziehen zwangsläufig Eingriffe in den Temperaturhaushalt nach sich. Da im Plangebiet neue Gehölzstrukturen mit überwiegend heimischen Bäumen und Gehölzen flächendeckend entwickelt werden, wird es nur zu einer geringen Erhöhung der Temperatur kommen. Die Temperaturerhöhung durch die Versiegelung wird durch die neuen Grünflächen gemildert. Durch die neuen Gehölzanpflanzungen an den Rändern der Sondergebietsflächen wird Sauerstoff produziert und Feinstaub und CO<sub>2</sub> gebunden. Mit der Vorgabe für regionale, heimische Pflanzen werden unverzichtbare Lebensräume, sowie Nahrungsgrundlagen, Nistplätze und Schutzräume für Tiere, Insekten und Vögel geschaffen.

### **5.9 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 vollständig auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in 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 (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. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, welcher auf die verbleibende Restgefahr aufmerksam macht und Informationen zum Umgang mit eventuellen Kampfmitteln gibt.

### **5.10 Kosten**

Sämtliche entstehenden Kosten (bspw. Kosten für die Erschließung, Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen etc.) werden gem. Vereinbarung des städtebaulichen Vertrages vom Flächeneigentümer getragen. Das betrifft auch die Planungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten im Zusammenhang mit juristischen Fragen etc.

## **6 Hinweise**

Der Bebauungsplan Nr. 5 - Änderung Nr. 8, Baugebiet: „Heuberge I“ – OT Altenlingen enthält folgende Hinweise:

## 1. Gesetzliche Grundlagen:

Für diesen Bebauungsplan gelten:

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)

## 2. Denkmalschutz

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 (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.

## 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## 4. Versorgungsleitungen

Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen im Plangebiet vor Schädigungen durch Pflanzenwurzeln sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 verwiesen.

#### **5. Tiefbauarbeiten**

Im gesamten Plangebiet befinden sich erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Lingen GmbH. Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe dieser Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.

#### **6. Baumfällarbeiten**

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

#### **7. Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten**

Bei Gebäudeabbruch- und Gebäudeumbauarbeiten sind vor Ausführung der Arbeiten die betroffenen Gebäudeteile auf Brutvögel und auf Fledermäuse zu überprüfen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Jungenaufzucht bzw. bis zum Ende der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

#### **8. Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

#### **9. Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“, der Gemeinde Altenlingen, rechtswirksam seit dem 25.08.1972, mit seinen Änderungen Nr. 1 - rechtswirksam seit dem 15.05.1976 und Nr. 7 - rechtswirksam seit dem 19.01.2001 auf den Flächen außer Kraft, die von dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, OT Altenlingen, Baugebiet: „Heuberge I“, überplant wurden.

#### **10. Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Aufgabenstellung

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

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

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

Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand bzw. bei der Eingriffsbilanzierung der baurechtliche Zustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil dieses Umweltberichtes ist, sie werden zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse der SAP werden bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, CEF-Maßnahmen werden in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

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

Die Größe des Bebauungsplanänderungsgebietes beträgt ca. 0,95 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes ca. 1,3 ha.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Altenlingen, Baugebiet „Heuberge I“ soll die städtebauliche Entwicklung an die heutigen Anforderungen an den Standort angepasst werden. Es soll das vorhandene Nahversorgungszentrum erweitert und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden. Das Plangebiet ist zurzeit als Gewerbegebiet festgesetzt, dies lässt eine reine Wohnnutzung über großflächigem Einzelhandel nicht zu, deshalb ist die Bebauungsplanänderung erforderlich. Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan geändert, dort ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

### 7.2 Inhalte u. wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

- **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt an der Meppener Straße, die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,6 km in südlicher 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 Parkplätze, 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 der Dortmund-Ems-Kanal mit begleitendem Baum- und Strauchbestand. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich Bauungsansätze mit unterschiedlichen Strukturen sowie mit zum Teil großflächigen Versiegelungen. Die Plangebietserschließung erfolgt von der Meppener Straße aus.

- **Art des Vorhabens und Festsetzungen/Hinweise**

Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel u. 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 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 605 m<sup>2</sup> 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 1,00 m x 1,50 m, zu verwenden sind Heister der Größe 150 cm bis 175 cm. Zusätzlich sind Hochstamm-bäume, 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.

Im Folgenden werden die Festsetzungen der Grünflächen aufgeführt:

#### **F 1**

Die Grünfläche F 1, nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist flächendeckend im Abstand von 1,00 m x 1,50 m mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche F1 ist eine CEF-Maßnahme.

Zu verwenden sind Heister, Größe 150 cm/175 cm: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Zusätzlich sind im Abstand von ca. 10 m Hochstamm-bäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

## **F 2**

Die Grünfläche F 2, nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist, unter Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher, flächendeckend im Abstand von 1,00 m x 1,50 m mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche F 2 ist eine CEF-Maßnahme.

Zu verwenden sind Heister, Größe 150 cm/175 cm: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Zusätzlich sind Hochstammbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. 2 Stck. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 2 Stck. Feldahorn (*Acer campestre*).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

## **F 3**

Die Grünfläche F 3, nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist flächendeckend im Abstand von 1,00 m x 1,50 m mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche F3 ist eine CEF-Maßnahme.

Zu verwenden sind Heister, Größe 150 cm/175 cm: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zusätzlich sind Hochstammbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. 2 Stck. Stieleiche (*Quercus robur*).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

## **F 4**

Die Grünfläche F4, nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist mit einer Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu bepflanzen. Die Fläche F 4 ist eine CEF-Maßnahme.

Zusätzlich sind im Abstand von ca. 12 m Hochstammbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

## **F 5**

Die Grünfläche F 5, nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist mit einer doppelreihigen Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) zu bepflanzen. Die Fläche F 5 ist eine CEF-Maßnahme.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Nachpflanzung mit derselben Art zu erfolgen.

## **Einzelbaumfestsetzung**

Die nach §9 (1) 25.b BauGB (Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzte Stieleiche (*Quercus robur*) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit einem Hochstammbaum derselben Art zu erfolgen: Hochstammbaum, Stammumfang 20-25 cm.



Aus Artenschutzgründen werden drei Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Gehölzrodungs-/Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.

Bei Gebäudeabbruch- und –umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Bei Gehölzrodungsarbeiten sind alle Gehölze mit einem größeren Brusthöhendurchmesser als 30cm auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sind überwinterte Fledermäuse vorhanden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der Fachbehörde Fledermauskästen in der Umgebung anzubringen.

Alle Kontrollarbeiten sind zu dokumentieren.

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

Der durch die Bebauungsplanänderung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 0,95 ha, das in seiner Gesamtheit als SO-Gebiet festgesetzt wird.

Innerhalb des SO-Gebietes befinden sich die fünf Grünflächen (CEF-Maßnahmen).

Die Größe der Neuversiegelung beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

### **7.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 28.07.2023 anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (in Kraft getreten am 01.03.2010), zuletzt geändert am 08.12.2022, abgearbeitet. Bewertungsgrundlage ist der baurechtliche Zustand, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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.

Der Standort ist in hohem Maß versiegelt, dort ist das Schutzgut Boden beseitigt. Im Bereich der Gartenfläche im Nordosten gibt es ungestörte Bodenstrukturen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich etwas erhöhen, durch Gebäude/Nebenflächen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften. Im Plangebiet entstehen neue Grünflächen, dort werden sich naturnahe Bodenareale entwickeln mit ungestörten Bodenverhältnissen.

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 ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern ist, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

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 hat ergeben, dass im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Geruchsmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da der Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben sehr groß ist, das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadt.

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

## **7.5 Fachplanungen**

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

Die Bebauungsplanänderung steht nicht im Widerspruch zum RROP.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lingen ist das Plangebiet als Fläche gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Durch die 29. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren erfolgt, wird der Planbereich zu einer Sonderbaufläche (SO) umgewandelt, die Geltungsbereiche sind deckungsgleich.

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.

## 7.6 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.

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

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut/Schutzgegenstand, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders auch im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:

„keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

Die Prüfkriterien u. Prüfkategorien orientieren sich nach dem § 1 (6) 7. BauGB und der Anlage 1 zu § 2 BauGB.

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

Als Bewertungsgrundlage fungiert der Realzustand, der im beigefügten Bestandsplan dargestellt ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet geringfügig erhöhen.

### • 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 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 und für die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (Anlage 4)

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

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 des Bebauungsplanes 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, inklusive Hochstammplantagen, 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 Bebauungsplanänderung 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 Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung 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 CO<sub>2</sub> 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 erheblich.

- **Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 gesichert.

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

Die zukünftige Bebauung wird sich nicht grundsätzlich von der vorhandenen unterscheiden, nur die Geschossigkeit wird sich erhöhen, dies orientiert sich aber an der Bebauung in der Umgebung.

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 Sonderbaugebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel u. 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 bestehen ausreichend Fluchtmöglichkeiten aus dem Baugebiet, 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**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes 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 irrelevant 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 Lärmmissionen zu unterbinden. Während der Bauphase können zeitweise störende Lärmmissionen 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**

Um den Kohlendioxid-Ausstoß zu senken und das Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung zu erreichen, stellt u. a. die Nutzung der solaren Strahlungsenergie einen Baustein zur Verwirklichung dieser Zielsetzung dar.

Aufgrund des § 32 a Abs. 1 der Nds. Landesbauordnung (NBauO) sind im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf 50 % der Dachflächen zu installieren. Details zu Heißsystemen sind im GEG geregelt.

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers wird der örtliche Wasserkreislauf nicht belastet/negativ verändert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Nutzung erneuerbarer Energien/effiziente Nutzung von Energie sind neutral, der Eingriff ist unerheblich.

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

Durch die Bebauungsplanänderung und die Umsetzung erfolgt keine Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser und Biodiversität.

Durch die Gehölzbeseitigungen 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 / Wechselwirkungen**

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.

**7.8 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“.

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/Er- schütterungen	Nicht zu erwarten aufgrund der Nut- zungsvorgaben		*		*
Emissionen/Ab- fälle/Abwasser Wärme/Strah- lung/ Licht	Nahversorgungs- zentrum / Wohnbe- bauung nicht rele- vant, geregelte Ent- sorgung, Beleuch- tung wird gezielt ein- gesetzt		*		*
Erneuerbare Energien	Installation von So- laranlagen		*		*
Ressourcen	Keine Inanspruch- nahme		*		*
Kumulierung	Keine weiteren Vor- haben angrenzend		*		*
Wirkungsgefüge	Keine negative Ver- änderung		*		*
Natura 2000 Ge- biete	Nicht vorhanden im Plangebiet und in der Umgebung	----	----	----	---
Techniken/Stoffe	Verwendung aner- kannter Regeln der Technik		*		*
Vorh. Anlagen/ Abbruch	Anlagen werden ab- gebrochen nach den gesetzlichen Vorga- ben und entspre- chend entsorgt, vor dem Abbruch erfol- gen Kontrollen auf Gebäudebesiedler		*		*

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

### • Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind erhebliche und unerhebliche Umwelt-  
auswirkungen 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 erhal-  
ten.

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

- **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.

- **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen für die Schutzgüter/Schutzgegenstände**

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanänderung abgeleitet werden. Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (vorh. relevante Gehölzstrukturen werden baurechtlich gesichert).
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß innerhalb der Bauflächen.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien.
- Schutz des Bodens gemäß DIN 18.915.
- Schutz vorhandener Bäume/Vegetationsbestände gemäß DIN 18.920.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt -- es gibt keinen externen Kompensationsbedarf.

## **7.10 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 Eingriffes gewährleistet sein.

In diesem Kapitel wird das Ergebnis der Artenschutzprüfung zusammenfassend dargestellt.

Dem Faunagutachten und der SAP können weitere Details entnommen werden.

Gemäß der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Lingen erfolgten für die SAP eine Brutvogelerfassung und eine Biotoptypenkartierung.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopausstattung können im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse vorkommen.

Darüber hinaus wird das Potential für Reptilien, Amphibien, Tagfalter/Heuschrecken abgeschätzt.

Die Brutvogelgutachten wurden im Jahr 2015 und im Jahr 2020 erstattet.

### **Brutvögel:**

Folgende Brutvogelreviere, die beseitigt werden, wurden festgestellt – notwendige CEF-Maßnahmen sind auch in der folgenden Tabelle dargestellt, die mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zeitraum von Oktober 2018 bis August 2020 abgestimmt worden sind.

Mit der Beseitigung / Abbruch von Gehölzen / Gebäude ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten folgender Brutvogelarten verbunden.

F+R – Stätte = Fortpflanzungs- u. Ruhestätte / Nistplatz / Revier

<b>Brutvogelart (Anzahl F+R-Stätte) -- Nistplatz</b>	<b>CEF-Maßnahme / andere Maßnahme</b>	
Elster (1) - Bäume		Kann ausweichen an Bäume am Kanal
Amsel (1) – Bäume, Sträucher	Dichte Gehölzpflanzung	
Zilpzalp (1) - Bäume, Sträucher	Dichte Gehölzpflanzung	
Blaumeise (2) -- Baumhöhle	Nistkästen	Zwei Nisthöhlen an Gebäude oder Baum
Heckenbraunelle (1) -- Bodennah Sträucher	Dichte Gehölzpflanzung	
Wintergoldhähnchen (1) -- Bäume, Sträucher (Nadelgehölze)	Dichte Gehölzpflanzung	
Buchfink (1) -- Bäume, Sträucher	Dichte Gehölzpflanzung	
Bachstelze (1) -- Gebäude	Nistkasten	Ein Halbhöhlenbrüternistkasten an einem Gebäude

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurden festgelegt, ebenso, die Größe der notwendigen Ersatzanpflanzungen im Plangebiet (im Verhältnis 1 : 1,3, als dichte Gehölzpflanzungen aus Heistern und Hochstammbäumen, bestehend aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, mehrschichtige Pflanzung).

Die CEF-Maßnahmen werden über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert (F 1 bis F 5, mit genauen Angaben zur Bepflanzung, hinsichtlich Pflanzqualität und Pflanzabstand.)

Da 605 m<sup>2</sup> Gehölze beseitigt werden, ist eine Ersatzanpflanzung mit einer Größe von 790 m<sup>2</sup> erforderlich, die Größe der Grünflächen im Plangebiet beträgt 966 m<sup>2</sup>.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln beseitigt.

Da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Tötungsverbot:

Da die Rodungsarbeiten von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. und nur tagsüber erfolgen, werden Brutvögel nicht getötet. Beim Gebäudeabbruch im Zeitraum vom 1.3 bis 30.9. werden die Gebäude entsprechend kontrolliert, bei Befund werden die Arbeiten aufgeschoben.

Störungsverbot:

Erhebliche Störungen von Brutvögeln erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht, die Bauarbeiten erfolgen nur tagsüber. Die Beleuchtung im Plangebiet ist gemäß der Hinweise im Bebauungsplan insektenfreundlich und nach unten/hinten gerichtet auszuführen.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird und die CEF-Maßnahmen rechtzeitig angelegt werden.

Fledermäuse:

Fledermäuse könnten im Plangebiet vorkommen, typische Fledermausarten im besiedelten Bereich sind Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse, die Gebäude besiedeln. Vorhandene Gehölzstrukturen können als Leitlinien fungieren.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass bei Gebäudeabbruch und bei Baumfällungen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm eine Kontrolle auf Fledermäuse vor Ausführung zu erfolgen hat. Bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.

Da ein Teil der vorhandenen Gehölze/Bäume erhalten bleibt und die beiden o. a. Fledermausarten sehr flexibel sind, ist der Verlust eines Teils der Leitlinien nicht artenschutzrelevant.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen beseitigt werden. Da vor Beginn der Arbeiten entsprechende Kontrollen erfolgen und bei Befund CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten, dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Tötungsverbot:

Da die Rodungsarbeiten von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. und nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse nicht getötet.

Bei Fällarbeiten von Bäumen mit einem größeren Brusthöhendurchmesser als 30 cm werden diese Bäume auf Baumhöhlen untersucht. Bei Befund wird geprüft, ob diese Höhlen als Fledermausquartier dienen. Wenn ja, wird die Baumfällung bis zum Abschluss der Winterruhe aufgeschoben und CEF-Maßnahmen durchgeführt. Analog wird beim Gebäudeabbruch vorgegangen, so dass keine Tötungen erfolgen.

**Störungsverbot:**

Erhebliche Störungen von Fledermäusen erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht, da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen. Die Beleuchtung im Plangebiet ist gemäß der Hinweise im Bebauungsplan insektenfreundlich und nach unten/hinten gerichtet auszuführen.

**Fazit:**

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise / Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegangen wird.

**Pflanzen:**

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanänderung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

**Amphibien:**

Amphibien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da geeignete Still- u. Fließgewässer dort nicht vorhanden sind.

**Reptilien:**

Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder lückige Steinhäufen noch südexponierte Böschungen vorhanden sind.

Tagfalter, Heuschrecken und Libellen sind im Plangebiet aufgrund fehlender Saumstrukturen nicht zu erwarten.

Waldameisenhaufen gibt es im zu überplanenden Bereich nicht, ebenso sind Hirschkäfer nicht zu erwarten, da keine Altholzstubben/Stieleichen vorhanden sind. – Es handelt sich um einen stark versiegelten innerstädtischen Bereich.

**Gesamtfazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erfüllt, wenn gemäß der Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegangen wird.

### **7.11 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.



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 Bebauungsplanänderung ist ein Eingriff verbunden, da die Versiegelung sich erhöht. Eine weniger Natur und Landschaft beeinträchtigende Variante am selben Standort ist nicht möglich, da bereits im Vorfeld eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- u. Landschaftsplanung erfolgt ist, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln und die zur Verfügung stehende Fläche optimal auszunutzen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß des „Osnabrücker Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück“, auf Basis des Bebauungsplanentwurfs und des baurechtlichen Zustandes, nicht des Realzustandes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als GE-Fläche mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

### **Bestand - OS-Model**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor [WE/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Flächenwert [WE]</b>
Versiegelung im GE-Gebiet, GRZ 0,8, i. M. 0,85	8.050	0,0	0
Freianlagen im GE-Gebiet	1.416	1,0	1.416
<b>Summen</b>	<b><u>9.466</u></b>		<b><u>1.416</u></b>

Beim Wertfaktor für die Grünflächen F1 bis F5 wird berücksichtigt, dass konkrete Vorgaben zu Qualitäten und Pflanzabständen im Bebauungsplan festgelegt sind. -- Es werden Heister 150/175 cm und Hochstammbäume mit Stammumfang 14 bis 16 cm gepflanzt.

**Planung - OS-Modell**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe [m²]</b>	<b>Wertfaktor [WE/m²]</b>	<b>Flächenwert [WE]</b>
SO -Gebiet Versiegelung, GRZ 0,9	8.500	0,0	0,0
Grünflächen F 1 bis F 5 Anpflanzung	966	1,5	1.449
<b>Summen</b>	<b><u>9.466</u></b>		<b><u>1.449</u></b>

Kompensationsbedarf, Werte gerundet:

	Bestand	1.416 WE
./.	Planung	1.449 WE
	-----	
	<b>Kein Kompensationsbedarf</b>	

**7.12 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, die im Parallelverfahren erfolgt, wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen, beide ermöglichen einen hohen Versiegelungsgrad.

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

**7.13 Zusätzliche Angaben/technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

• Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Osnabrücker Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück“ durchgeführt. – Relevant ist der baurechtliche Zustand, nicht der Realzustand.

Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

• Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG

Die Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) erfolgte nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Grundlage waren die Biotoptypenkartierung, Flächenbegehungen und eine Brutvogelerfassung. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in den Umweltbericht eingearbeitet und bei der Bebauungsplanänderung, soweit sie relevant waren, berücksichtigt worden.

- Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet. Ergebnis der Untersuchungen war, dass Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

- Geruchsimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes konnte auf eine geruchstechnische Untersuchung verzichtet werden. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **7.14 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 Erfahrungswerten beruhen.

Detaillierte Untersuchungsmethoden wurden für einzelne Schutzgüter in Absprache mit der zuständigen Behörde angewendet.

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 entwickelt worden.

#### **7.15 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt werden, obliegt der Stadt Lingen (Ems). Die naturschutzfachliche Überwachung kann sich auf die CEF-Maßnahmen beschränken.

#### **7.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Altenlingen, Baugebiet „Heuberge I“ soll die städtebauliche Entwicklung in Altenlingen an die heutigen Anforderungen an den Standort angepasst werden. Es soll das vorhandene Nahversorgungszentrum erweitert und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden. Das Plangebiet ist zurzeit als Gewerbegebiet festgesetzt, dies lässt eine reine Wohnnutzung über Verbrauchermärkten nicht zu, deshalb ist die Bebauungsplanänderung erforderlich. Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan geändert, dort ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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 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 werden fünf Grünflächen, F1 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 605 m<sup>2</sup> 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 1,00 m 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 sind eine Brutvogelerfassung und eine Biototypenkartierung.

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:

<b>Schutzgut / Schutzgegenstand</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Bauphase erheblich</b>	<b>Bauphase unerheblich</b>	<b>Betriebsphase erheblich</b>	<b>Betriebsphase unerheblich</b>
Mensch/menschliche Gesundheit	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/Ererschütterungen	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		*		*

### 7.17 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

## 8 Umsetzung/Realisierung

### • **Bodenordnung**

Erschließungsaufgaben, die durch die Stadt Lingen (Ems) zu erbringen sind z. B. zur Anlage von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen werden nicht erforderlich. Der Grundstückseigentümer muss die Erschließung seines Grundstückes in eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführen. Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### • **Sozialplan**

Durch die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung auf. Die Festsetzungen von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich sind somit nicht erforderlich.

## 9 Verfahren

### 9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Lingen (Ems) hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2024 bis zum 26.02.2024 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken welche die Planung vollständig in Frage stellen liegen nicht vor.

In diesem Zeitraum wurden drei abwägungsrelevante private Stellungnahme vorgebracht.

Die inhaltlich vorgebrachten Aspekte und Themenkomplexe dieser vorgebrachten privaten Stellungnahme können wie folgt zusammengefasst werden:

- Fehlende Berücksichtigung in der Auswirkungsanalyse im Hinblick auf die Folgen der Verkaufsflächenerweiterung für den benachbarten Baumarkt Friesen bzw. Einbeziehung aller Einzelhandelsunternehmen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
- Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens
- Kein Chancengleichheit im Gartenbedarfsbereich durch die geplanten Erweiterungen.

Die Eingabe konnte nicht berücksichtigt werden, weil

- der Baumarkt Friesen sich nicht innerhalb des Nahversorgungszentrums befindet,

- die Verträglichkeit der geplanten Erweiterungen der Postenbörse und der Aldi-Filiale keine wettbewerbliche Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe hat und dies gutachterlich nachgewiesen wurde,
  - nur konkrete Erweiterungsabsichten der Betriebe Postenbörse und Aldi bestehen,
  - die Verkehrs- und Zufahrtsituation sich sowohl für die Fa. Friesen als auch für die im Änderungsbereich angesiedelten Einzelhandelsunternehmen nicht verändern wird,
  - die Postenböse und auch die Aldi-Filiale i.d.R. Saisonware im Gartenbedarfsbereich bereits vertreiben (meist Pflanzen und Bodensubstrate) und welches angemessen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches erscheint,
  - eine Ausweitung des Gartenbedarfsbereich auch für die Firma Friesen ein ausbaufähiges Sortimentspotential darstellt.
- Aufstellung der Bebauungsplanänderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan,  
→ Erarbeitung eines neuen Schallschutzgutachtens.  
→ Abstimmung der geplanten Gehwege mit dem Einwanderheber.

Die Eingabe konnte nicht berücksichtigt werden, weil

- die Verwaltung das Instrument des Angebotsbebauungsplanes für das formal und inhaltlich richtige und geeignete Instrument hält, um die privaten und auch die öffentlichen städtebaulichen Ziele an diesem Standort verwirklichen zu können,
- im weiteren Verfahren wird ein abschließendes Lärmgutachten vorliegen und selbstverständlich zugänglich sein wird, sodass hier kein Konflikt verbleibt, welcher für die Eigentümer nicht verträglich wäre,
- Abstimmungsgespräche zu den geplanten Wegeverbindungen bereits stattgefunden haben und zum frühen Zeitpunkt der Planung noch nicht abgeschlossen sein müssen,
- die aufzustellende Bebauungsplanänderung ein Angebot schafft, welches nicht zwingend in allen Details umgesetzt werden muss, für den unerwünschten Fall, dass sich Nachbarn je nach Betroffenheit nicht im Stande sehen, sich zu verständigen und zu einigen.

## **9.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Die überwiegend eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Umsetzung der Planung und werden im Zuge der Ausführung bzw. im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen entsprechend berücksichtigt oder es besteht im Rahmen dieses Bauleitplanungsverfahrens keine Abwägungsrelevanz.

Darüber hinaus erhielten einige Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden kein Bedenken oder Anregungen.

## 10 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](mailto: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 einschließlich Umweltbericht zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach  
§ 3 (2) BauGB anerkannt.

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....  
Erster Stadtrat

---

Die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht wurde mit dem Entwurf der 8. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: „Heuberge I“ 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 .....  
Umweltbericht beschlossen.

diese Begründung einschließlich

Lingen (Ems), den

Stadt Lingen (Ems)

.....  
Erster Stadtrat



## **11 Anlagen**

**Anlage 1: Sortimentsliste des Einzelhandles von Lingen (Ems) (Lingener Liste)**

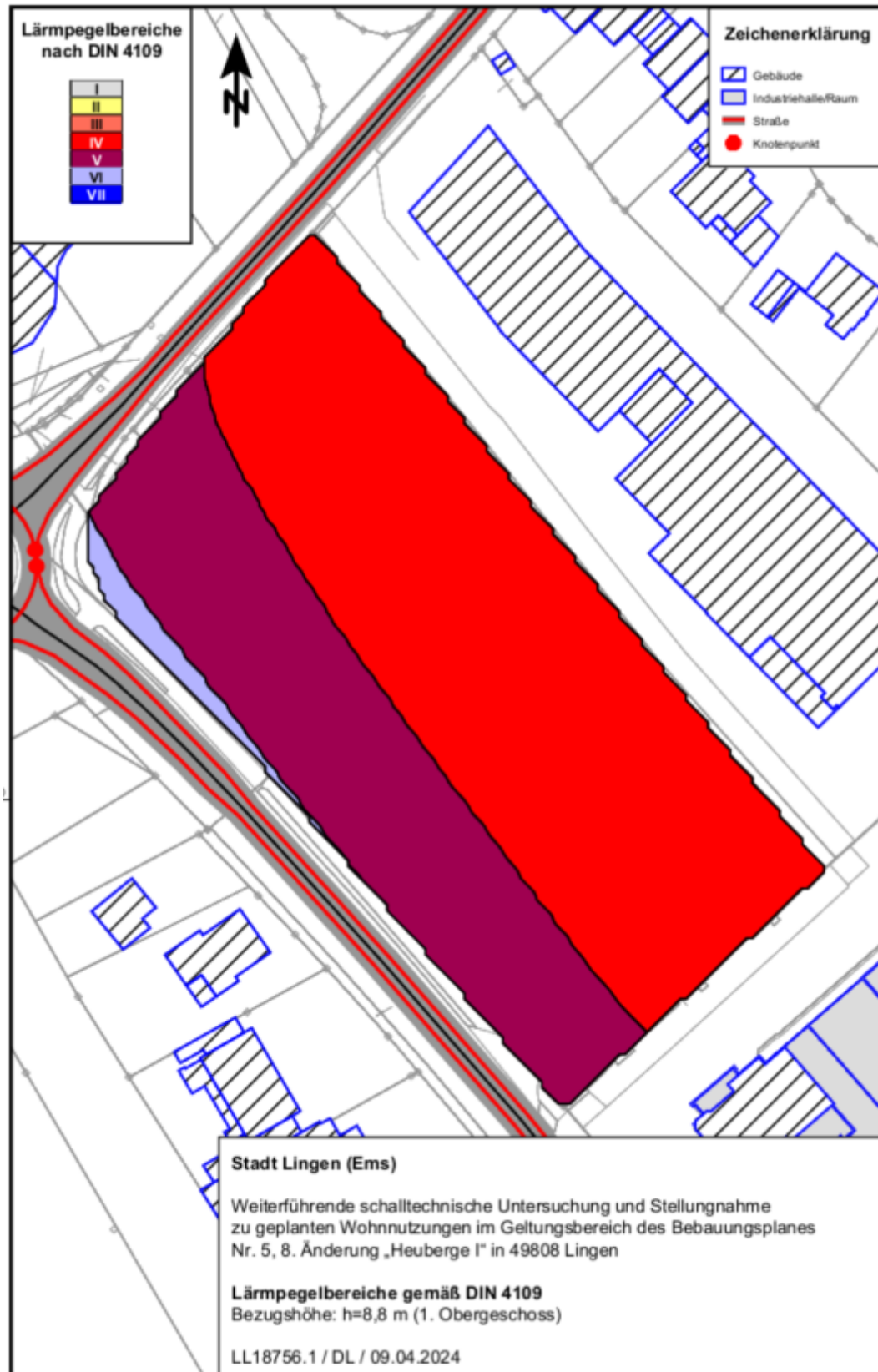
Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- / Genussmittel</li> <li>- Drogerie-, Apothekerwaren</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Tiernahrung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angel- / Jagdbedarf, Waffen</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baby- / Kinderartikel (z. B. Erstausrüstung)</li> <li>- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Fahrräder / Zubehör (inkl. Schuhe, Fahrradbekleidung)</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher</li> <li>- Gartenmöbel</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>- Reitsportartikel (inkl. Stiefel, Reitsportbekleidung)</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Sanitärwaren (großteilig)</li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Tierpflegemittel, Tierbedarf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekleidung / Wäsche</li> <li>- Bücher, Spiel-, Schreibwaren</li> <li>- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>- Gardinen / Zubehör</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen,</li> <li>- Künstlerartikel, Bastelzubehör</li> <li>- Musikinstrumente / Zubehör</li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Parfümeriewaren</li> <li>- Sanitärwaren (kleinteilig)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul>	

**Anlage 2: Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen zu Außenwohnbereichen und Schlafräumen**





**Anlage 3: Darstellung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109**





**Anlage 4: 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
- BHDDurchmesser in Brusthöhe

**Gehölzarten:**

- Ah Ahorn (Acer spec.)
- Ba Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Bj Sandbirke (Betula pendula)
- Ei Stieleiche (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 Splatzenhorn (Acer platanoides)
- Sps Splatzenhornsorte (Acer spec.)
- ZG Ziergehölze

**Pflanzenchen:**

— Geltungsbereich

● \* ● Gehölze



Auftraggeber: Stadt Lingen	
Objekt: OT Altenlingen B-Plan Nr. 5, 8, Änderung "Heuberge I"	
Titel: Bestandsplan/Biototypen Bestandsaufnahme 05.2018 + 05.2022	
Datum: 19.07.2018 11.05.2022	Verarbeitet: Krüger/Petersen
Blatt: 1	
Maßstab: M, 1:1.000 A3	
<small>                 Auftraggeber: Stadt Lingen, Markt 1, 31848 Lingen (Ems)                  Projekt: 2.48881 - Lingen (Ems), Plan: 05/07/2018                  Bearbeiter: 10.4009 - Düsseldorf, Plan: 05/07/2018                  Projekt: 05/07/2018 - Düsseldorf, Plan: 05/07/2018             </small>	