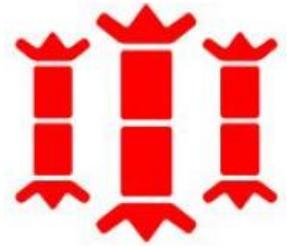


# Stadt Lingen (Ems)



Bebauungsplan Nr. 22

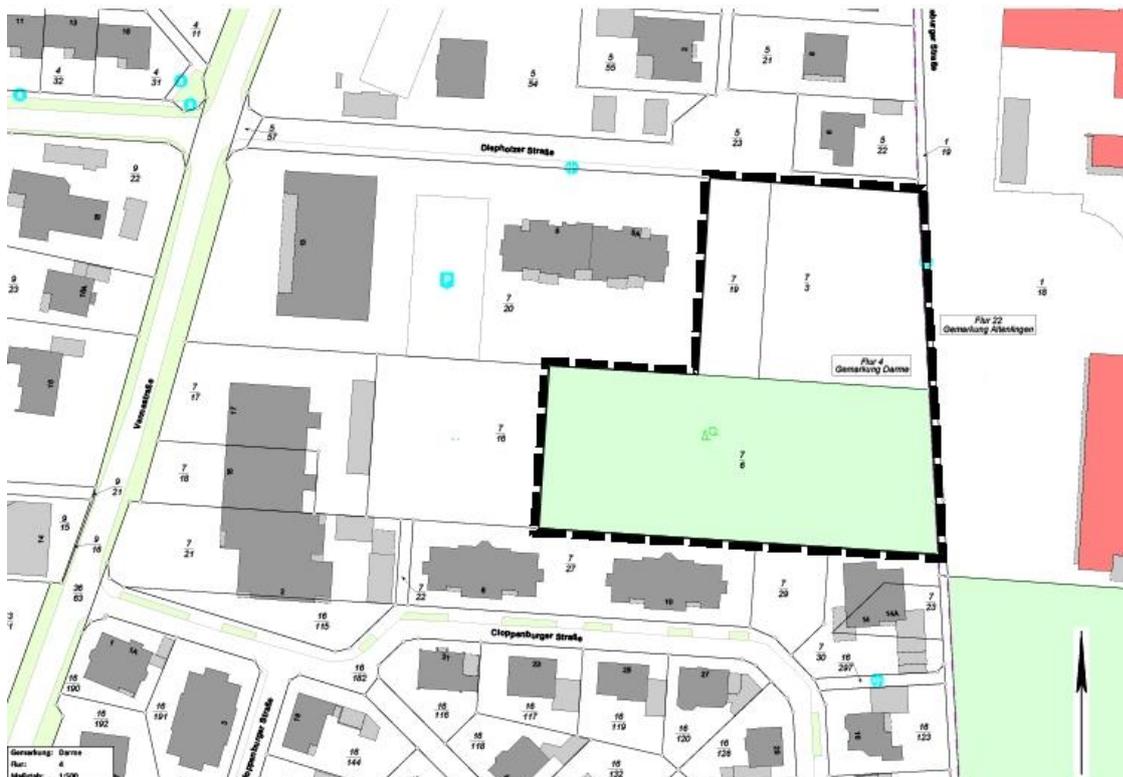
Baugebiet: „Venn“, Änderung Nr. 10

## BEGRÜNDUNG Entwurf zur öffentlichen Auslegung im Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



**Geltungsbereich:** Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt südlich der Diepholzer Straße im Ortsteil Darne und umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Der Bebauungsplan ist im Original auf einer Planunterlage im Maßstab **1:500** angefertigt worden.

Stand: 19.11.2024

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Planverfahren	5
1.5	Geltungsbereich	5
1.6	Eigentumsstrukturen	5
1.7	Derzeitige und angrenzende Nutzung / Stadträumliche Lage	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	6
2.2	Landesraumordnungsprogramm 2017	8
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2010	9
2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	9
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>10</b>
3.1	Bestehendes Planungsrecht	10
<b>4</b>	<b>Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	12
5.2	Bauliche Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.2.3	Stellplätze und Garagen	13
5.2.4	Zulässige Nutzung	13
5.3	Erschließung	13
5.3.1	Fußgänger- und Radverkehr	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.4.1	Oberflächenentwässerung	13
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	14
5.4.3	Trinkwasserversorgung	14
5.4.4	Strom / Gas / Telefon	15
5.4.5	Nutzung solarer Strahlungsenergie	15
5.4.6	Löschwasserversorgung	16
5.4.7	Abfallentsorgung	16
5.5	Planunterlage	17

---

5.6 Städtebauliche Kenngrößen .....	17
5.7 Kosten der Planung .....	17
<b>6 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>17</b>
6.1 Belange der Landwirtschaft .....	17
6.2 Belange des Verkehrs.....	17
6.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	17
6.4 Belange von Natur und Landschaft .....	17
6.5 Belange des Immissionsschutzes .....	19
6.5.1 Schallimmissionen.....	19
6.5.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen.....	19
6.6 Belange der Infrastrukturversorgung .....	19
6.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel.....	19
<b>7 Hinweise.....</b>	<b>20</b>
<b>8 Verfahren .....</b>	<b>22</b>
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	22
8.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	22
8.3 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	22
8.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	22
<b>9 Anlagen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>22</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Grundkarte AK 5).....	5
Abbildung 2: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 .....	8
Abbildung 3: Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete .....	6
Abbildung 4: Der Planungsbereich im RROP (gelber Punkt).....	8
Abbildung 5: F-Plan Stadt Lingen (Ems), gültige Fassung, Ausschnitt .....	9
Abbildung 6: B-Plan Nr. 22, 1. und 2. Änderung (Ausschnitt).....	7

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a BauGB .....	10
Tabelle 2: Städtebauliche Kenngrößen.....	15

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum macht es erforderlich, neue Wohngebietsflächen zu entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, an den Siedlungskörper angrenzende Flächenpotenziale für die Deckung der bestehenden Nachfrage heranzuziehen.

Im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils Darne eignen sich dazu Flächen, die an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzen und diesen maßvoll erweitern und abrunden.

In der Stadt Lingen (Ems) wird die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 nicht rückläufig sein. In der 2022 durchgeführten Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde u.a. deshalb festgehalten, dass die bisherigen Handlungsempfehlungen aus dem Jahr 2016 weitestgehend aktuell sind und auch für die zukünftige Wohnungspolitik zugrunde gelegt werden sollten.

Eine wesentliche Handlungsempfehlung ist es daher weiterhin vielfältige und heterogene Wohnraumangebote bereitzustellen. Dazu gehören zwar aufgrund der traditionell hohen Nachfrage insbesondere auch Einfamilienhäuser. Allerdings sollten auch alternative flächensparende Wohnformen (wie z.B. Doppelhäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser) insbesondere in den zentraleren Lagen bei der Ausweisung von Bauland berücksichtigt werden.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Venn“ wird eine in die bestehende Stadtstruktur eingebundene Fläche für künftige Wohnnutzungen in einer angemessenen Dichte überplant und damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

Mit dieser Planung wird eine in die bestehende Stadtstruktur eingebundene Fläche für künftige Wohnnutzungen in mittlerer Dichte vorbereitet. Dies entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie explizit auch dem übergeordneten Ziel des BauGB, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, weil hierdurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und -versiegelung vermieden bzw. verringert werden kann (vergl. § 1a Abs. 2 BauGB).

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Um die Ausweisung von größerer zusammenhängender Wohnbauflächen im Plangebiet zu ermöglichen, ist die Änderung der für das Grundstück geltender Bebauungspläne notwendig.

Mit der Änderung der geltenden Bebauungspläne werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Sinne einer geordneten Innenentwicklung geschaffen. Durch die Bauleitplanung werden dabei bisher überwiegend als private Grünflächen genutzte Flächen in ein Wohngebiet inklusive einer angemessenen Beibehaltung der Grünstrukturen umgewandelt.

Die Entwicklung im Ortsteil Darne erfolgt mit dem Ziel, hier bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Wohnangebote zu schaffen.

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Idee sieht eine Wohnbebauung mit überwiegend drei Vollgeschossen vor (im WA 1) um so eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Davon ausgenommen ist die zweigeschossige Bebauung im WA 2 im Anschluss an das westlich angrenzende Grundstück, um hier einen städtebaulich und architektonisch maßstäblichen Übergang zur Bestandsbebauung zu erzielen. Durch die

unmittelbare Anbindung an das bestehende Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Erschließungsaufwand für das Plangebiet vergleichsweise gering.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: „Venn“, Änderung Nr. 10 sind das Baugesetzbuch (**BauGB**), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**), die Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) in der jeweils geltenden Fassung.

### **1.4 Planverfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am 18.06.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 22, Baugebiet „Venn“, Änderung Nr. 10 im Ortsteil Darne beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da die hier vorhandene Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, kann in diesem Planverfahren sowohl auf die Umweltprüfung als auch auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

### **1.5 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: „Venn“, Änderung Nr. 10 umfasst die drei Flurstücke 7/3, 7/6 und 7/19 der Flur 4 in der Gemarkung Darne mit zusammen ca. 6.470 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Abgrenzung ist aus der Übersichtskarte (s. Titelseite) ersichtlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.6 Eigentumsstrukturen**

Das Plangebiet befindet sich in der Hand eines privaten Eigentümers.

### **1.7 Derzeitige und angrenzende Nutzung / Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt östlich der Rheiner Straße (B 70) im Ortsteil Darne und dort südlich der Diepholzer Straße, über die es an das Straßen- und Wegesystem angebunden ist. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich verdichteter, zwei- bis viergeschossiger Wohnungsbau aus unterschiedlichen Baujahren. Östlich angrenzend liegen die Friedensschule sowie eine Kindertagesstätte. Das Grundstück war zuletzt mit einem Wohnhaus bebaut, welches jedoch vor Jahren bereits beräumt wurde. Zurzeit weist es eine extensiv gepflegte Ruderalflora sowie randlichen Baumbestand auf.

Das Plangebiet befindet sich in Fuß- und Radwegentfernung zum Versorgungszentrum beiderseits der Rheiner Straße, in dem sich neben großflächigen Handelsbetrieben auch solche für den täglichen Bedarf befinden (z.B. Lebensmittelmarkt, Apotheke).

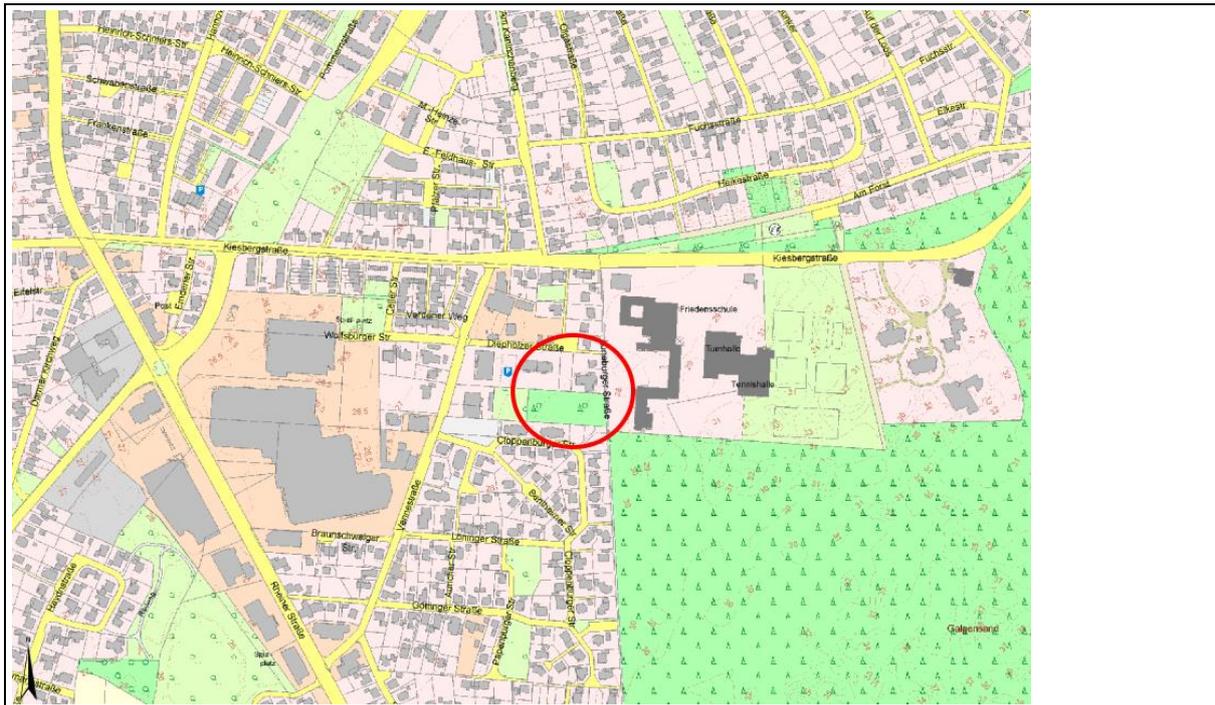


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Grundkarte AK5)

## 2 Übergeordnete Planung

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

#### Ziel I.1.1 – Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Ems sowie auch außerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (HQ Extrem). Damit sind sowohl baubedingte erhebliche Auswirkungen z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen – nicht anzunehmen als auch spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem „Extremhochwasser“ nicht erforderlich. Weitere Angaben zur Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten sind deshalb nicht notwendig.

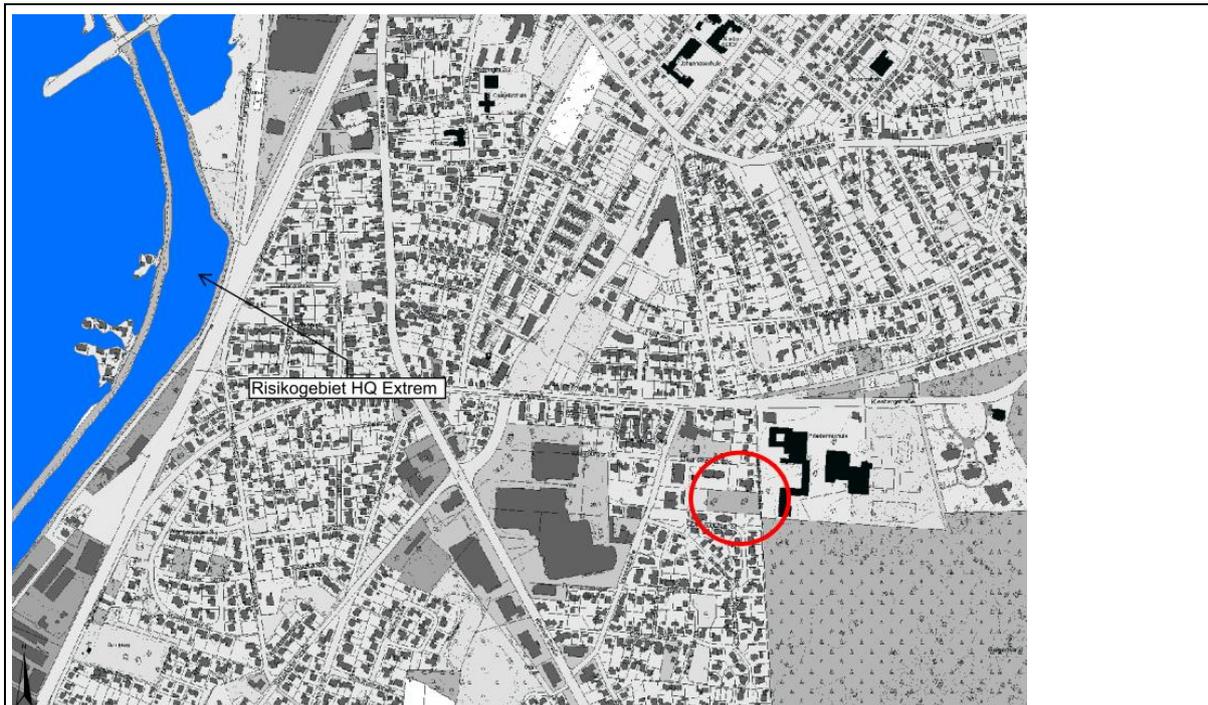


Abbildung 2: Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete (Fachdaten Untere Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems))

### **Ziel I.2.1. – Klimawandel- und anpassung (Starkregen)**

Das auf Dach-, Hof- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser kann durch geeignete Oberflächengestaltungen (z.B. Gründächer) zunächst im Plangebiet zurückgehalten und dann in Rigolen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Eine eventuell verbleibende Restmenge kann gedrosselt in den in der Diepholzer Straße vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden. Auf diese Weise können künftige Starkregenereignisse abgepuffert werden.

### **Ziel II.1.2 und II.1.3 – Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)**

Ausgehend von externen Gewässern besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

### **Ziel II.2.3 – Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (s. Abbildung 2).

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

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

Die Grundsätze und Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV 2021) stehen den Festlegungen des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

## 2.2 Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingeordnet mit der Zielsetzung, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Aufgrund dieser zentralörtlichen Bedeutung ist die Stadt Lingen (Ems) auch als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten weiterzuentwickeln und auszubauen. Durch geeignete Maßnahmen ist u.a. für ein angemessenes Angebot von Wohnungen zu sorgen.

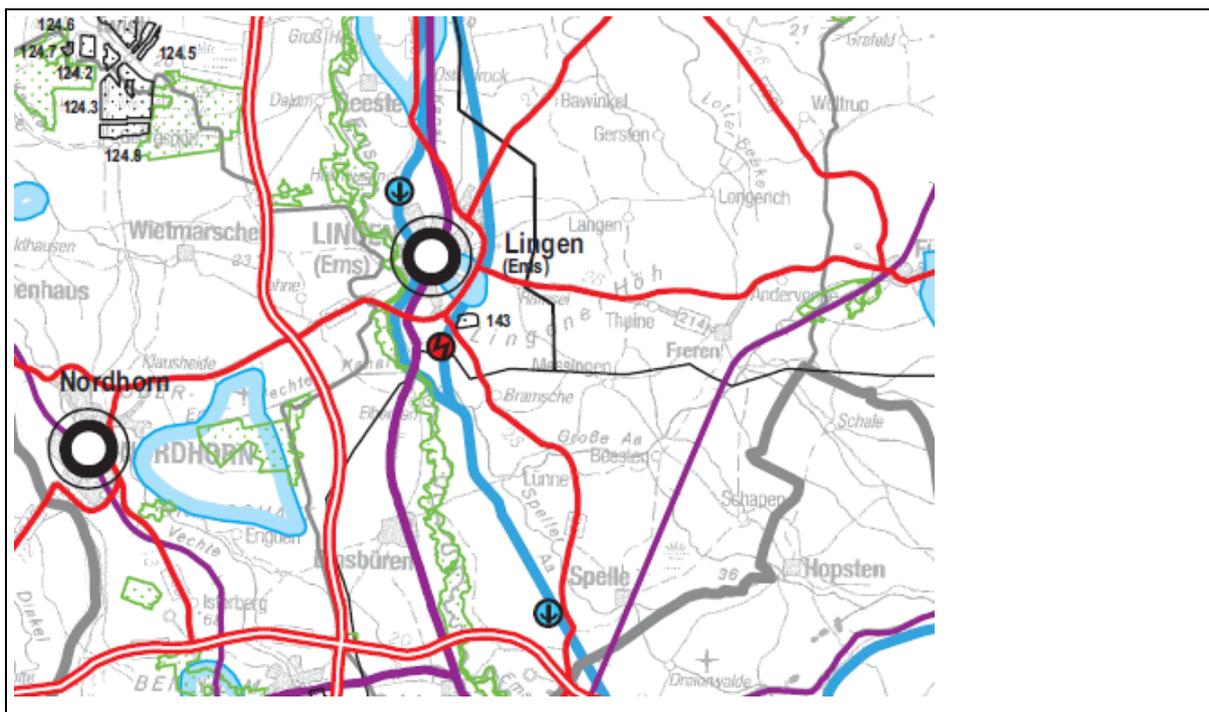


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Mittlerweile hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben. Das Änderungsverfahren hatte im November 2019 mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten begonnen. Anfang 2021 bestand die Möglichkeit, zu einem ersten Entwurf der Änderungsverordnung Stellung zu nehmen, Anfang 2022 wurde die Konsultation zum zweiten Entwurf der Änderungsverordnung durchgeführt. Ende März 2022 fanden Videokonferenzen als Ersatz für Erörterungstermine statt. Mit Kabinettsbeschluss vom 16.05.2022 wurde der Entwurf des LROP freigegeben für die Beteiligung des Landtags nach § 4 Abs. 2 Satz 2 NROG. Dieser hatte Gelegenheit zur Stellungnahme, verzichtete hierauf jedoch in seiner Sitzung am 29.06.2022 (LT-Drs. 18/11464).

Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten und wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens beachtet.

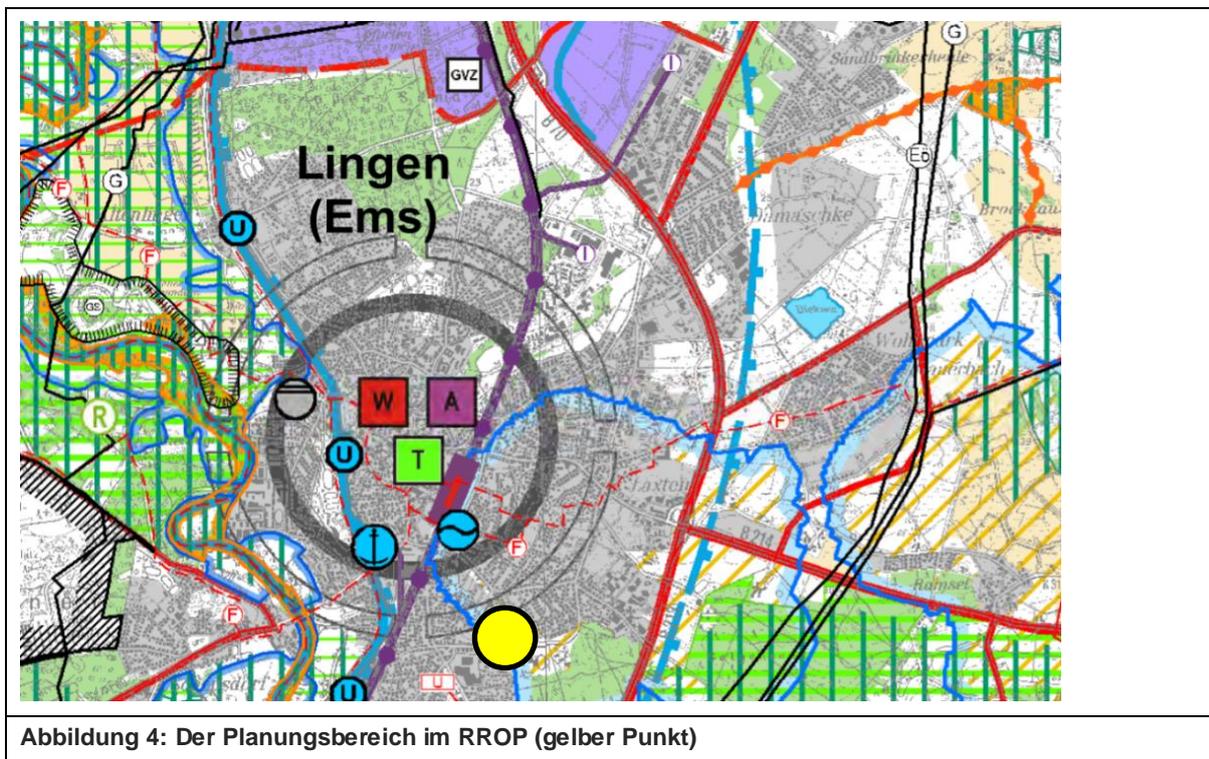
Die vorliegende Planung steht den Zielen und Aussagen des LROP nicht entgegen,

## 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Nach dem am 31.05.2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland wird die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet. Zum zentralen Siedlungsgebiet der Städte und Gemeinden gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage der im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereiche. In der beschreibenden Darstellung zum RROP wurden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Landkreises Emsland u.a. wie folgt formuliert:

*“Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe haben der zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Wiedernutzung brachgefallener Standorte und Nachverdichtung (Innenentwicklung) hinzuwirken.“*

Mit der hier vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die intensivere bauliche Nutzung eines infolge des Gebäudeabrisses zurzeit ungenutzten Grundstücks am Rande des Ortsteils Darne vorbereitet, was somit auch den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen nach Innenentwicklung vollumfänglich entspricht. Auch weitere textliche oder zeichnerische Ziele und Grundsätze aus dem RROP stehen der Planung nicht entgegen.



## 2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Das Gebiet des Bebauungsplanes 22, Baugebiet: „Venn“, Änderung Nr. 10 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lingen (Ems) weitgehend als Wohnbaufläche „W“ dargestellt, an die südlich ein kleiner Ausschnitt einer Waldfläche angrenzt. Die Entwicklung bzw.

Beibehaltung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die Festsetzung des Baumbestandes stehen somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Es erfolgt daher lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

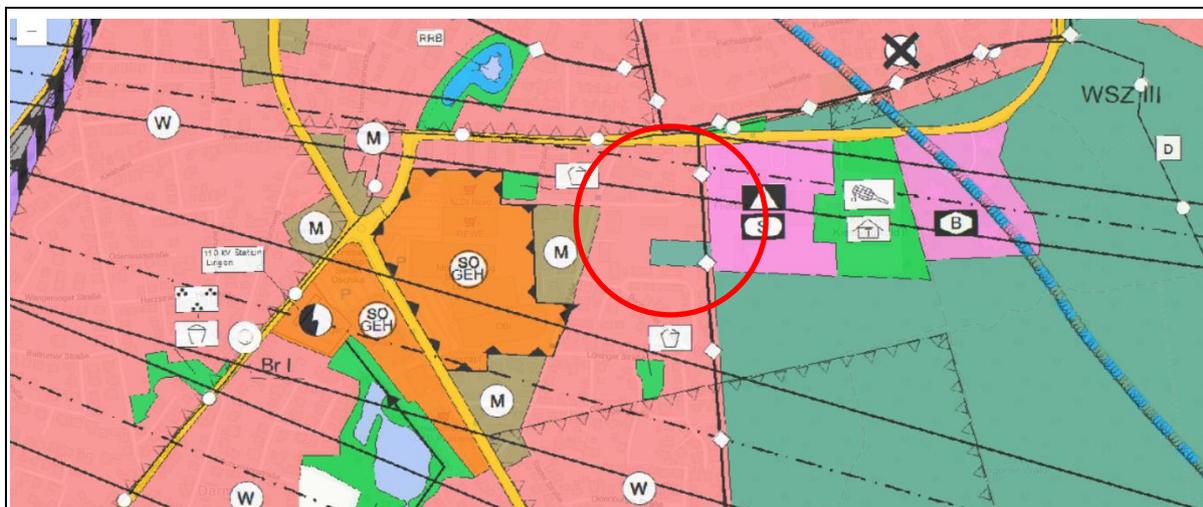


Abbildung 5 F-Plan Stadt Lingen (Ems), gültige Fassung, Ausschnitt; der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes

### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Lingen (Ems) Baugebiet: „Venn“, dessen Ursprung auf die Zeit der damals noch selbständigen Gemeinde Darne zurückgeht (Genehmigung: 29.12.1969). Im Geltungsbereich der hier behandelten Änderung Nr. 10 gelten die 1. und die 2. Änderung aus den Jahren 1976 und 1983. Die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte zulässige Ausnutzung von nur einem Vollgeschoss (linke Abb. unten) und der Umfang der festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB (rechte Abb. unten) entsprechen nicht dem nunmehr angestrebten städtebaulichen Konzept im Plangebiet, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.



**Abbildung 6: B-Plan Nr. 22, 1. und 2. Änderung aus den Jahren 1976 (links) und 1983 (rechts). Die rot gestrichelten Linien in beiden Abbildungen zeigen die Grenze des Geltungsbereichs der hier behandelten 10. Änderung; die Maßketten wurden redaktionell ergänzt.**

#### 4 Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, Baugebiet: „Venn“, Änderung Nr. 10 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Rahmen einer kleinräumigen Nachverdichtung im Bestand. Dies ist städtebaulich begründet, da das Plangebiet bereits mit einem Wohnhaus bebaut war und auch nahezu vollständig von bestehender Wohnbebauung umgeben ist. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient damit der Innenentwicklung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes von ca. 6.470 m<sup>2</sup> wird dieser Bedingung voll entsprochen, weil deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht werden. Somit ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den definierten Anwendungsbereich darüber hinaus noch weitere gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 BauGB eingrenzen. Anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) wird dieser Bebauungsplan einer Überprüfung zur Bestimmung des Anwendungsbereiches und der Anwendungsvoraussetzungen für Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtungsplanung) unterzogen:

Prüfkriterium	erfüllt	nicht erfüllt
Wiedernutzung	X	
Nachverdichtung	X	
<b>Andere Maßnahmen der Innenentwicklung</b>		
Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	X	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (siehe Kapitel 7)	X	
Keine UVP nach Landesrecht	X	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	X	
Baurecht §§ 30, 34, 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	X	
<b>Baurechte § 35 BauGB (Innenbereich im Außenbereich und Arrondierung)</b>		
Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	X	
Größe der Gemeinde (hier: Mittelzentrum)		
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung "dienend"	X	
von Bebauung umgeben	X	

keine Auskragung in den Außenbereich	X	
--------------------------------------	---	--

**Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB**

Wie die v.g. Tabelle 1 zeigt, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB zur Verfahrensbeschleunigung und des § 13 Abs. 2 BauGB erfüllt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit insgesamt gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a BauGB eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, da im beschleunigten Verfahren Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (bestandsorientierte Pläne). Da die hier vorhandene Plangebietsgröße und damit die mögliche Grundfläche deutlich geringer als 20.000 m<sup>2</sup> umfassen, kann in diesem Planverfahren auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

## 5 Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Überlegungen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrunde liegen, sehen eine Bebauung mit vorwiegend drei Vollgeschossen vor (WA 1), die nur im Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung im WA 2 auf zwei Vollgeschosse begrenzt wird. Die jeweils festgesetzten zwei bis drei Vollgeschosse können bei allen künftigen Baukörpern durch ein Nichtvoll- / Staffelgeschoss ergänzt werden. Auf diese Weise wird die Grundstücksausnutzung optimiert bei gleichzeitiger Gewähr der maßstäblichen Wirkungen der Baukörper. In der Planzeichnung werden differenzierte Höhenfestsetzungen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) getroffen, um auf diese Weise benachbarte Bebauung und vorhandenen Baumbestand angemessen zu berücksichtigen. Die Stellplätze werden in einer innerhalb der Baugrenzen zulässigen Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt im nordwestlichen Teil des Plangebietes direkt von der Diepholzer Straße aus erfolgen kann. Das Angebot soll durch ein paar oberirdische Stellplätze für u.a. Lieferdienste und Besucher abgerundet werden.

Die optimierte Nachnutzung eines in voll integrierter Stadtlage befindlichen Grundstücks stellt allein schon einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz dar, weil Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden wird. Die Lage ermöglicht kurze Fuß- und Radwegebeziehungen innerhalb der Stadt und hilft dadurch, Verkehr zu vermeiden.

### 5.2 Bauliche Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die in WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden um die wesentliche Intention dieser Planung – die Bereitstellung von Wohnbauflächen – nicht zu gefährden.

#### 5.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ (**GRZ I**) von 0,4 im Ursprungsplan aus dem Jahre 1969 bleibt erhalten. Die zulässige GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ (**GRZ II**) von 0,8. Durch

diese Regelung wird eine optimale und der Lage des Grundstücks entsprechende Ausnutzung ermöglicht, u.a. durch den Bau einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr.

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Vollgeschossen wie folgt festgesetzt: Im WA 1 drei Vollgeschosse (III) und im WA 2 zwei Vollgeschosse (II). Die Zahl der Vollgeschosse ist verbunden mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, die im WA 1 und im WA 2 differenziert geregelt werden. Diese Festsetzung erfolgt mit Bezug auf § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Regelung zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf Normalhöhen-Null (NHN) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion einschließlich der Dacheindeckung / -Begrünung, etwaigen Brüstungen, Attiken etc. Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 43,0 m NHN im WA 1 und 40,0 m NHN im WA 2 darf nicht überschritten werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen entsprechenden Gebäudehöhen von etwa 14,00 m und 11,00 m. Die zulässige Gebäudehöhe darf jedoch durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, diese sind auch deckungsgleich mit der Begrenzung der Zulässigkeit von Tiefgaragen. Das Garagengeschoss wird nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

### **5.2.3 Stellplätze und Garagen**

Die Stellplätze sollen in der Tiefgarage (TGa) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung untergebracht werden. Diese Begrenzungslinie ist identisch mit der Lage der Baugrenzen der WA-Gebiete. Ergänzt wird das Angebot durch eine geringe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen für Besucher oder Lieferdienste.

### **5.2.4 Zulässige Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, um die wesentliche Intention dieser Planung, nämlich die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht zu gefährden.

## **5.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Diepholzer Straße und wird über diese erschlossen. Die Einstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

### **5.3.1 Fußgänger- und Radverkehr**

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über die unmittelbar nördlich angrenzende Diepholzer Straße mit ihren Nebenanlagen wie Fuß- und Radweg sowie über einen an der Ostgrenze des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg im Zuge der Lüneburger Straße mit Anbindung an die Diepholzer Straße.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1 Oberflächenentwässerung**

Das auf Dach-, Hof- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete Oberflächengestaltungen (Gründächer) zunächst im Plangebiet zurückgehalten und dann in Rigolen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Eine eventuell verbleibende

Restmenge kann gedrosselt in den in der Diepholzer Straße vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden. Wesentliche Komponenten sind die Dach- und Hofflächen selbst (oberirdisch) sowie unterirdische Rigolen. Die konkrete Dimensionierung und Anordnung der einzelnen Komponenten werden im weiteren Verlauf der Planung mit Fachplanern und Unterer Wasserbehörde (UWB) der Stadt Lingen (Ems) abgestimmt und im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsanträge nachgewiesen.

Generell sind im Plangebiet im Rahmen von Bodenuntersuchungen Mittel- bis Feinsande angetroffen worden, die nach Erfahrungswerten und Literaturangaben Durchlässigkeiten zwischen  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen. Auf Grundlage der aktuell schon vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung zumindest lithologisch möglich ist. In dem vorliegenden Baugrundgutachten finden sich folgende Informationen zum Grundwasserstand (GW):

In den Geländeuntersuchungen wurden in allen Bohrungen zwischen 2,90 m und 4,20 m unter Geländeoberkante (GOK) Grundwasser erbohrt. Auf NHN bezogen lag der Grundwasserspiegel am 18.10.2024 bei ca. 25,50 m ü. NHN. Eine in der Rammkernsondierung (RKS) 2 am 17.10.2024 durchgeführte Messung ergab einen Grundwasserstand von 4,20 m unter GOK (24,40 m ü. NHN).

Eine etwa 300 m nördlich des Plangebietes gelegene Grundwassermessstelle liefert für den Zeitraum von 1988 bis Januar 2023 Monatsmittelwerte des Grundwasserstands. Die GOK der Messstelle liegt mit 27,88 m NHN etwas tiefer als das Plangebiet. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag im April 1994 bei 25,74 m NHN und damit ca. 2,14 m u. GOK. Der niedrigste gemessene Grundwasserstand wurde im September 2019 mit 23,86 m NHN gemessen, was einem Flurabstand von 4,02 m entspricht. Im Mittel lag der Grundwasserstand bei 24,71 m NHN und damit bei ca. 3,17 m u. GOK. Im Frühjahr 2024 wurden jedoch viele der bisherigen Höchstwerte überschritten. Für die weitere Planung ist daher eine Abfrage bei der zuständigen Wasserbehörde notwendig, um aktuellere GW-Stände zu erhalten.

Nimmt man den bislang geringsten festgestellten Flurabstand von 2,14 m unter GOK an und legt einen Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante Rigole und OK Grundwasser zu Grunde, so verbleibt eine potenzielle Bauhöhe für Rigolen von rechnerisch über einem Meter.

#### **5.4.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Lingen (Ems). Der für die Entsorgung zu nutzende Schmutzwasserkanal liegt in der Diepholzer Straße. Die Dimensionierung der einzelnen Komponenten werden im weiteren Verlauf der Planung mit Fachplanern abgestimmt und im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsanträge nachgewiesen.

#### **5.4.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband (WV) Lingener Land. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine

Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

#### **5.4.4 Strom / Gas / Telefon**

Grundsätzlich kann eine Versorgung mit Elektrizität und Erdgas durch die Stadtwerke Lingen (Ems) erfolgen. Wie die Versorgung im Detail aussieht, wird auf der Ausführungsebene konkretisiert.

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.

#### **5.4.5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50m<sup>2</sup> aufweisen, sind laut NBauO ab dem 01.01.2025 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (alternativ solarthermische Anlagen) auszustatten. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude gilt diese Regelung bereits. Um die Energiewende voranzubringen, wird die Nutzung zur Solarenergie auch in den aktuellen Bebauungsplänen bereits aufgegriffen.

Daher sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (von Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandflächen zu den Dachrändern

Die Festsetzung berücksichtigt einerseits durch die Beschränkung auf die nutzbare Fläche, dass den Bauverantwortlichen ausreichend Spielraum bleibt, individuelle Vorstellungen zur Gestaltung der Dachlandschaft und der Gebäude z.B. durch Einbau von Dachfenstern oder Dachgauben zu geben. Auch die Festsetzung der Pflicht auf (nur) 50% der dann verbleibenden Fläche gibt den Bauverantwortlichen einen ausreichenden Spielraum die wirtschaftlich sinnvollste Anbringung von Photovoltaikmodulen zu erfüllen. Zugleich legt die Vorgabe aber nur eine untere Grenze fest. Die Bauverantwortlichen sind nicht gehindert, darüber hinaus eine größere Dachfläche zu nutzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). 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 Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

#### **5.4.6 Löschwasserversorgung**

Die Aspekte der Löschwasserversorgung im Plangebiet werden wie folgt berücksichtigt:

- Für das Plangebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) gewährleistet ist. Der Löschbereich umfasst in der Regel 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 Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festgelegt.
- 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.

#### **5.4.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

## 5.5 Planunterlage

Der Bebauungsplan ist auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 angefertigt worden. Die Plangrundlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen – Katasteramt Lingen – herausgegeben und durch das Vermessungsbüro Illguth, Lingen (Ems) zur Verfügung gestellt; Geschäftsbuch-Nummer: 24/06. Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Darne, Flur 4. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2023). 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.

## 5.6 Städtebauliche Kenngrößen

	<b>Flächen- größen</b>	<b>Flächen- anteil</b>
Plangebiet insgesamt	6.469,2 m <sup>2</sup>	100,0 %
WA-Gebiet	5.044,5 m <sup>2</sup>	78,0 %
davon überbaubare Grundstücksfläche und TGa-Fläche	3.810,9 m <sup>2</sup>	
Grünfläche/ Baumbestand Nord	255,8 m <sup>2</sup>	4,0 %
Grünfläche/ Baumbestand Süd	1.168,9 m <sup>2</sup>	18,0 %
<b>Gesamtgröße des Plangebietes</b>	<b>6.469,2 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

**Tabelle 2: Städtebauliche Kenngrößen**

## 5.7 Kosten der Planung

Alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz eines Eigentümers, durch den ebenfalls alle Kosten dieser Planung übernommen werden.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

### 6.2 Belange des Verkehrs

Durch die Realisierung der Planung wird es aufgrund der steigenden Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet zu einer gewissen Mehrbelastung der verkehrlichen Situation im Umfeld kommen. Der ruhende Verkehr kann komplett innerhalb des Plangebietes in einer Tiefgarage aufgenommen werden.

### 6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwassergewinnungsgebietes Lingen-Stroot.

### 6.4 Belange von Natur und Landschaft

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Eine Erholungsfunktion des Plan- gebiets selbst für die Öffentlichkeit ist aufgrund des privaten Charakters und der baulichen Vornutzung nicht gegeben.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Beeinträchtigungen durch künftige Nutzungen im Plangebiet sind faunistische Untersuchungen erforderlich und wurden als erste Grundlage für eine naturschutzfachliche Bewertung eines möglichen Eingriffs durchgeführt (Planungsbüro regionalplan & uvp, Freren, April 2024). Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (im Folgenden kurz saP genannt). Diese saP ist ein gesonderter Fachbeitrag, bei dem ein fest umrissenes Artenspektrum über die allgemeine Ein- griffsregelung hinaus einem besonderen Prüfprogramm unterzogen wurde (s. hierzu „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, regionalplan & uvp, Planungsbüro Stelzer, Freren, Oktober 2024). In dieser saP werden folgende erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz benannt, die als Hinweise bzw. Textliche Festsetzungen Bestandteil der Planurkunde werden:

CEF-Maßnahmen: Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen des Artenschutzes, die vor geplanten oder notwendigen Eingriffen in die Natur stattfinden. Hintergrund ist die Wahrung der ökologisch-funktionalen Kontinuität betroffener Tierarten bzw. Populationen. Die gesetzliche Grundlage dazu bildet § 44 Abs. 5 i. V m. § 15 BNatSchG.

Artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Que- rungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebens- stätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste. Fol- gende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubeding- ter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen und gehölz- bewohnenden Fledermäusen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Besonders auf die Fällung von Altholzbeständen und Höhlenbäumen ist nach Möglichkeit zu verzichten. Erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten sowie bodenbearbeitende Eingriffe (wie das Abschieben des Oberbodens im Falle von in bodennähe brütenden Gehölzbrütern) sind außerhalb der Bauzeitenbeschränkung (Zeitraum: 01. März bis 30. September) durch eine Fachkraft (Ökologische Baubegleitung, ÖBB) zu begleiten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Werden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser größer 20cm gefällt, so sind sie im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor der Fällung von fachkun- digem Personal auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Vermeidungsmaßnahme V4: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Aus- leuchtung der Umgebung vermieden wird („fledermausfreundliches“ Beleuchtungskonzept). Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzu- bringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie ein- sparen und die Lichtimmission reduzieren.

CEF-Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Kohlmeise und Blaumeise) sind aufgrund des Verlustes von eventuellen Bruthöhlen durch Baumfällungen 6 Höhlenbrüter-Nistkästen aus Holzbeton als Ersatzquartier

in räumlich-funktionaler Nähe zur Vorhabensfläche (idealerweise an bestehend bleibenden Gehölzen) anzubringen.

Die saP kommt zu dem Fazit, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der Ausgleichsmaßnahme A1 nicht eintreten werden. Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen: In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum derselben Art (z.B. Stieleiche - Quercus robur) zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm.

Anpflanzungen: In den WA 1 und WA 2 ist je Wohnhaus mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Eiche, etc.) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Ende der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Hinweise bzw. Textliche Festsetzungen Bestandteil der Planzeichnung.

## **6.5 Belange des Immissionsschutzes**

### **6.5.1 Schallimmissionen**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ende der Diepholzer Straße, die hier in einem Wendepunkt endet. Als Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr gehen von ihr keine Verkehrsbelastungen aus, die zu einem Konflikt mit der vorgesehenen Wohnbebauung führen könnten bzw. aufwändige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Der Einfluss von Sportlärm und Gewerbelärm ist im Plangebiet nicht gegeben.

### **6.5.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind bei der integrierten Lage des Plangebiets nicht gegeben, da keine Betriebe im relevanten Umkreis vorhanden sind.

## **6.6 Belange der Infrastrukturversorgung**

Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur künftigen baulichen Nutzung des Grundstücks entsteht kein nennenswerter Bedarf an öffentlichen Einrichtungen.

## **6.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel**

Im Rahmen der Planung wurde eine „Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen incl. Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl“ durchgeführt (Büro Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, November 2024). Die Auswertung der Luftbilddaten hat den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes (= Plangebiet) mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Diese vorliegende Untersuchung kann nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden.

Ungeachtet des Ergebnisses wird der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (s. Hinweis Nr. 6): *“Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.”*

**Bodenfunde:** 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 Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet, womit in der Regel gerechnet werden kann (s. Hinweis Nr. 4 in der Planzeichnung).

## 7 Hinweise

Folgende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen:

1. Bauliche Nutzung: Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 23023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. Verhältnis zur Ursprungsplanung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Lingen (Ems) Baugebiet: "Venn", Rechtskraft am 26.08.1966 sowie dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1976 und dessen 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 02.05.1983 außer Kraft.

### 3. Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen und gehölbewohnenden Fledermäusen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Besonders auf die Fällung von Altholzbeständen und Höhlenbäumen ist nach Möglichkeit zu verzichten. Erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten sowie bodenbearbeitende Eingriffe (wie das Abschieben des Oberbodens im Falle von in Bodennähe brütenden Gehölzbrütern) sind außerhalb der Bauzeitenbeschränkung (Zeitraum: 1. März bis 30. September) durch eine Fachkraft (Ökologische Baubegleitung, ÖBB) zu begleiten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Werden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser größer 20 cm gefällt, so sind sie im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor der Fällung von fachkundigem Personal auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Vermeidungsmaßnahme V4: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren.

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Kohlmeise und Blaumeise) sind aufgrund des Verlustes von eventuellen Bruthöhlen durch Baumfällungen sechs Höhlenbrüter-Nistkästen aus Holzbeton als Ersatzquartier in räumlich-funktionaler Nähe zur Vorhabensfläche (idealerweise an bestehend bleibenden Gehölzen) anzubringen.

4. Bodenfunde: 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 Denkmalbehörde der Stadt Lingen (Ems), FD Bauordnung und Denkmalpflege erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Ansammlungen von Holzkohle, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. Löschwasserversorgung: Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist, wobei in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen ist, die restlichen 50 % dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage. 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.

6. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

7. Auskünfte: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN- und sonstigen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) - im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 - während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 8 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abzuwägen. Zur Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange sind gemäß BauGB folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

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

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen in der Zeit vom 06.08.2024 bis einschließlich 26.08.2024

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

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der sonstigen Fachbehörden beziehen sich hauptsächlich auf die Themen "Oberflächenentwässerung" und "Löschwasserversorgung" und konnten als Hinweise in die Planzeichnung sowie in die Begründung eingearbeitet werden.

### 8.3 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

*Die Stadt Lingen (Ems) hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis zum \_\_.\_\_.2024 durchgeführt*

### 8.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2024 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum \_\_.\_\_.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.*

## 9 Anlagen zum Bebauungsplan

- Übersichtsplan mit Geltungsbereich B-Planvorentwurf, ohne Maßstab
- Bebauungsstudie WBR Architekten, Lingen (Ems), April 2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Gutachten zur Kampfmittelfreiheit
- Bodengutachten

Aufgestellt durch:

**Stadtlandschaft**

Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338  
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

---

*im Einvernehmen mit dem Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)*

*Lingen (Ems), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024*

*zuletzt geändert/angepasst: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024*

*Leiter FB Planung und Hochbau*

.....

---

*Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.*

*Lingen (Ems), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024*

*Stadt Lingen (Ems)*

*Erster Stadtrat*

.....

---

*Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024 bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.*

*Lingen (Ems), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024*

*Stadt Lingen (Ems)*

*Erster Stadtrat*

.....

---

*Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2024 diese Begründung beschlossen.*

*Lingen (Ems),*

*Stadt Lingen (Ems)*

*Erster Stadtrat*

.....