

Stadt Lingen (Ems)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119, 3. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: „Esch, an der Josefstraße“

BEGRÜNDUNG (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) - ENTWURF -

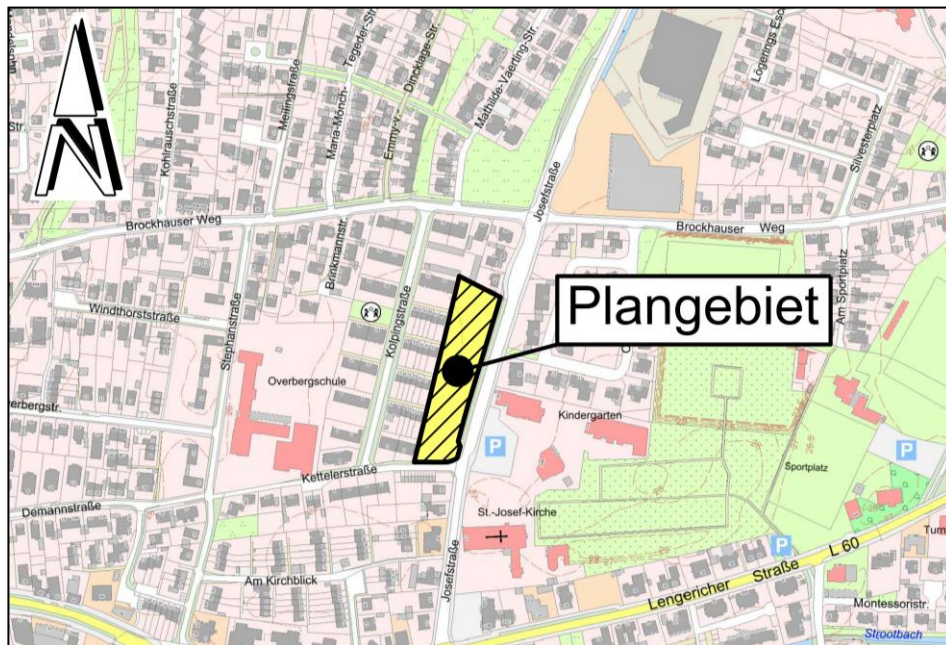
Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.200 qm.

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

Inhalt Seite

1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSKONZEPT (VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)	3
2.2 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	4
2.3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	5
2.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	8
2.6 IMMISSIONSSITUATION	8
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	11
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	13
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	14
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
4.2 LÄRMSCHUTZ	15
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
6 HINWEISE	18
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	20
8 VERFAHREN	20
ANLAGEN:	21

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „Esch an der Josefstraße“, 3. Änderung, befindet sich ca. 1,3 km östlich des Stadtzentrums, westlich der Josefstraße und nördlich der Kettelerstraße, an der Grenze zum Stadtteil Laxten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.200 qm.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist im südöstlichen Plangebiet eine öffentliche Straßenverkehrsfläche aus, die im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Diese Fläche ist jedoch Bestandteil der Straßenverkehrsfläche und soll nicht an den Vorhabenträger veräußert werden. Aus diesem Grund wird die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Teilfläche nicht Bestandteil des Plangebiets für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Daher ist das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Fläche von ca. 6.100 qm etwas kleiner als der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Entlang der Josefstraße sollen vier Gebäude entstehen, die in der Architektur aufeinander abgestimmt sind. Im Eckbereich Josefstraße/ Kettelerstraße ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Die östlich davon geplanten drei weiteren Gebäude enthalten im Wesentlichen Wohnnutzungen.

Die Stellplätze werden überwiegend in zwei Tiefgaragen untergebracht, die von der Josefstraße und der Kettelerstraße aus erschlossen werden können. Für Besucher sind aber auch ebenerdig Stellplätze vorgesehen. Stellmöglichkeiten für Fahrräder werden an den jeweiligen Nutzungen in ausreichender Anzahl geschaffen. Stellflächen für Abfallbehälter sind in separaten Nebengebäuden vorgesehen. Folgende Nutzungen sollen in den Gebäuden untergebracht werden:

Haus 1: Wohn- und Geschäftshaus

Das viergeschossige Gebäude soll im Erdgeschoss und im ersten und zweiten Obergeschoss gewerbliche Nutzungen beinhalten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Dachgeschoss sollen zudem Wohnungen angeboten werden.

Haus 2 und 3: Wohngebäude

In den Gebäuden 2 und 3 soll eine Mischung aus kleineren und größeren Wohneinheiten umgesetzt werden.

Haus 4: Wohngebäude

Während die Häuser 2 und 3 drei Vollgeschosse umfassen, ist für das Haus 4 eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen betreute Wohneinheiten entstehen. In den übrigen Geschossen sind größere Wohneinheiten geplant.

Die verbleibenden Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen als Grünflächen gestaltet werden. An den Häusern 2 und 3 können im Erdgeschoss den jeweiligen Wohneinheiten Gartenbereiche zugeteilt werden.

Westlich des Hauses 3 ist die Errichtung eines kleinen Spielplatzes vorgesehen.

Nebengebäude werden in das Gesamtkonzept integriert und sollen sich hinsichtlich der Gestaltung an der Hauptbebauung orientieren.

Insgesamt können im Plangebiet ca. 67 Wohneinheiten realisiert werden. Außerdem wird Platz für gewerbliche Einheiten von insgesamt ca. 2.300 qm geschaffen. Das Stellplatzkonzept bietet Stellplätze für ca. 140 Fahrzeuge in zwei Tiefgaragen und auf zwei oberirdischen Stellplatzanlagen.

Gestaltung der Gebäude:

Von der Kettelerstraße bis zu der angrenzenden Bebauung an der Josefstraße staffelt sich die Ansicht von einem viergeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss über zwei dreigeschossige Gebäude zum

zweigeschossigen Haus 4. Die Dachansichten wechseln dabei von Flachdach zu einem traufenständigen Satteldach über Giebelansichten wieder zu traufenständigen Satteldächern und schließlich beim Haus 4 zu einem Giebel mit anschließendem Flachdach. Das zweigeschossige Flachdach bildet dabei einen städtebaulich verträglichen Übergang zu der bestehenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung an der Josefstraße. An das Plangebiet angrenzend befinden sich entlang der Kettelerstraße bereits bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser, sodass sich das Vorhaben auch in diesem Bereich hinsichtlich der Gestaltung und der Höhenentwicklung städtebaulich verträglich einfügt. Westlich des Plangebiets schließt sich ein Quartier mit mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern an, sodass das Planungskonzept diese Struktur städtebaulich sinnvoll ergänzt.

2.2 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet liegt an der Grenze zum Stadtteil Laxten. Dieser ist neben der Kernstadt der einwohnerstärkste Stadtteil der Stadt Lingen (Ems). Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Kirchengemeinde St. Josef (Kirche, Kindergarten, Kirchengemeinde). Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen (Ems), Stand 2022, geht davon aus, dass zumindest kurzfristig ein weiterer Bedarf an Wohnraum besteht. Hierbei sind folgende Zielstellungen besonders zu betrachten¹:

- Fokus der Wohnraumentwicklung besonders auf zentrale und integrierte Lagen: Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten neue Wohnraumangebote an integrierten Standorten realisiert werden.
- Herstellung zusätzlicher Wohnraumangebote zur Miete: Es sollte ein möglichst vielfältiges Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen sowie unterschiedliche Einkommensklassen geschaffen werden.
- Ausbau des Angebotes an Wohnformen für kleine Haushalte.
- Herstellung zusätzlicher barrierefreier und altengerechter Wohnraumangebote: Im Fokus sollte dabei vor allem die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte (Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher, verwitwete Haushalte) stehen. Zumindest in kleinem Umfang sollte zudem die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden.
- Optimierung von Rahmenbedingungen: Seitens der Wohnungsmarkttakteure gewünscht sind eine Anpassung der Bauleitplanung mit Blick auf das Thema Nachverdichtung (bessere Ausnutzung von Grundstücken, Möglichkeiten höher zu Bauen) sowie die Schaffung angepasster Rege-

¹ S. Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lingen (Ems), Fortschreibung 2022

lungen hinsichtlich der Stellplatzforderungen (insbesondere im innerstädtischen Bereich sowie vor dem Aspekt des Klimaschutzes).

Diese Zielstellungen können mit dem unter Kapitel 2.1 beschriebenen Planungskonzept berücksichtigt werden.

Der Rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 119 „Esch an der Josefstraße“, 1. Änderung aus dem Jahr 1976 weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet aus. Der Bauteppich ist in einer Tiefe von 18 m ausgehend von der Josefstraße festgesetzt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, und es ist maximal eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig (s. Anlage 1).

Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist das vorgenannte Planungskonzept nicht durchführbar, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Aufgrund des Bedarfs nach weiterem Wohnbauland und dem städtebaulichen Ziel, in integrierten Bereichen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erhalten, soll für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 „Esch an der Josefstraße“, 3. Änderung aufgestellt werden. Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin am 24.01.2024 einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und das unter Kapitel 2.1 beschriebene Planungskonzept eingereicht.

2.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung,

Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.200 qm innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 „Esch an der Josefstraße“, 1. Änderung. Es handelt sich um einen unbebauten Bereich, der von Bebauung umgeben ist. In diesem Bereich soll durch die geplanten Vorhaben eine höhere Verdichtung zulässig sein, als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen. Es handelt sich bei der Planung daher um eine Nachverdichtung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 20.000 qm wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.4 Übergeordnete Planung

2.4.1 Landesraumordnungsprogramm 2017²

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingeordnet mit der Zielsetzung, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes 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.

2.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Nach dem am 31.05.2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland wird die Entwicklung, Siche-

² Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Maßgeblich für die vorliegende Planung ist die Fassung aus 2017.

rung 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 zusammenhängende Siedlungsflächen auf der Grundlage des im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. In der beschreibenden Darstellung zum RROP wurden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Landkreises Emsland u.a. wie folgt formuliert:

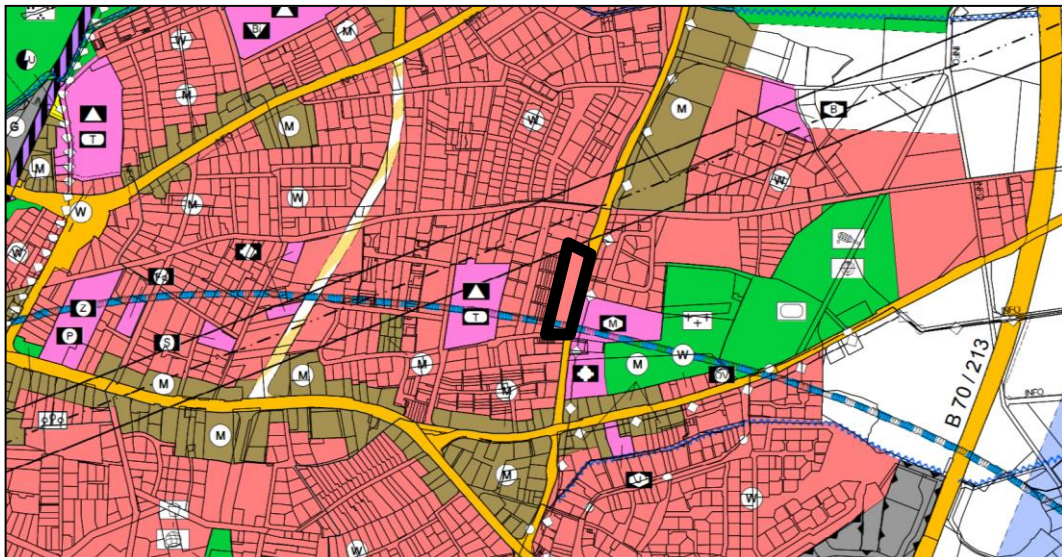
“Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe haben der zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Wiedernutzung brachgefallener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

Mit der hier vorliegenden Planung eines Mischgebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes wird die intensivere bauliche Nutzung eines bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs vorbereitet, und damit den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen bezogen auf die Innenentwicklung vollumfänglich entsprochen.

2.4.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Weise erforderlich, dass eine gemischte Baufläche dargestellt wird (s. Anlage 2).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

2.5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 119 „Esch an der Josefstraße“, 1. Änderung, aus dem Jahr 1976. Entlang der Josefstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Tiefe des Bauteppichs beträgt 18 m. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einem zulässigen Vollgeschoss, einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer offenen Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich entlang der Josefstraße bis zum Brockhauser Weg eingeschossige Einfamilienhäuser. Nordöstlich besteht durch einen Vollsortimeter die Möglichkeit der Nahversorgung. Östlich sind das Gemeindehaus und der Kindergarten und -krippe der St. Josef Kirchengemeinde vorhanden. Nördlich des Kindergartens und südlich des Vollsortimeters schließt sich die zweigeschossige Wohnbebauung zwischen der Josefstraße und dem Olympiaweg an. Südlich des Plangebiets sind weitere eingeschossige Wohngebäude und weiter südlich die St. Josef Kirche und ein Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vorhanden. Westlich des Plangebiets dominieren entlang der Kettelerstraße und der Kolpingstraße mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme landwirtschaftlich genutzt. Direkt östlich angrenzend befindet sich entlang der Josefstraße eine Baumreihe außerhalb des Plangebiets.

2.6 Immissionssituation

Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Josefstraße als stark frequentierte innerstädtische Haupterschließungsstraße mit einer hohen durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV). Dennoch ist kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt erkennbar der dazu führen kann, dass das Vorhaben – auch unter Ausschöpfung aller möglichen Lärmschutzmaßnahmen – nicht umgesetzt werden kann. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) wären im Bereich des Plangebietes jedoch nicht zielführend. Sie müssten direkt an der Schallquelle, also entlang der Josefstraße, errichtet werden. Das Plangebiet besteht jedoch nur aus einem Grundstück und die Anlegung einer aufwändigen aktiven Schallschutzmaßnahme wäre unverhältnismäßig und würde zudem dem städtebaulichen Ziel einer Raumkante entlang der Josefstraße widersprechen.

Auf die Erstellung eines Immissionsgutachtens soll im Zuge der Bauleitplanung verzichtet werden, da passive Maßnahmen zum Schallschutz auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben festgelegt und nachgewiesen werden können. Dieses können z.B. schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sein, sofern keine Lüftung über eine ausreichend abgeschirmte Fassade möglich ist. Weiterhin kommen schallabschirmende Maßnahmen bei Außenwohnbereichen (Loggien, Balko-

ne) im Bereich der nicht vollständig der Josefstraße abgewandten Fassaden des Vorhabens in Betracht.

Hinsichtlich gewerblicher Nutzungen im Bereich des geplanten Vorhabens sowie der geplanten Tiefgaragen sind weder an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft noch an den geplanten Wohnnutzungen im Bereich des Vorhabens unzulässige Schallemissionen, ausgehend von dem geplanten Vorhaben, zu erwarten. Dieses ist im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung nachzuweisen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die konkrete Anordnung und Lage der Bebauung ergibt sich aus der Darstellung des Vorhabens in der Planzeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Errichtung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geben den Rahmen an, der für die zukünftige Entwicklung möglich sein soll.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Der § 12 Absatz 3a BauGB soll hier angewendet werden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Mischgebiet

Im südlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Gebäudes mit gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) geplant.

Aus diesem Grund wird im Bereich des Hauses 1 ein Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der im Umfeld bestehenden und der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzung sowie dem konkreten Bedarf nach weiterem Wohnraum wird das nördliche Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist ein Einfügen des neuen Baugebietes in die vorhandene, überwiegend durch Wohnnutzung geprägte, Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein, s. hierzu das unten stehende Kapitel.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das festgesetzte Mischgebiet soll sich zukünftig in einen Bereich mit Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entwickeln. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich stören. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Städtebauliches Ziel in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen in der Regel große Flächen, die dann nur eingeschossig bebaut werden und eine städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen, die einer durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägten Innenstadt nicht gerecht wird. Um diesen städtebaulichen Konflikt gar nicht erst aufkommen zu lassen, werden diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgarage)

Im Plangebiet sollen die erforderlichen Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Die Umrisse der geplanten Tiefgaragen werden im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberkante festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung der Tiefgaragen zulässig.

sig. Die geplanten Zufahrten in die Tiefgaragen und auf die oberirdischen Stellplätze sind als Einfahrtsbereiche gekennzeichnet.

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) darauf hingewiesen, dass eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen wird.

Der Empfehlung einer Luftbildauswertung wurde gefolgt. Die Stadt hat die Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit der Auswertung beauftragt (s. Anlage 3). Im Ergebnis muss in einem südlichen Teilbereich des Plangebiets davon ausgegangen werden, dass aufgrund erkannter Befunde noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sein können. Aus diesem Grund wurde dieser Teilbereich im Bebauungsplan als Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet und eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst empfohlen. Diese Untersuchung kann der Beseitigungsdienst des Landes Niedersachsen oder ein privates Fachunternehmen durchführen. Es wird außerdem empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung des Teilbereichs keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im südöstlichen Plangebiet wird im Ursprungsbebauungsplan Nr. 119 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche ist jedoch Bestandteil der Straßenverkehrsfläche und wird daher im Zuge der vorliegenden 3. Änderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Im südlichen Plangebiet soll ein Gebäude mit einer gemischten mehrgeschossigen Nutzungsstruktur entstehen. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem in der Baunutzungsverordnung als Obergrenze genannten Orientierungswert für Mischgebiete. Durch diese Festsetzung wird eine entlang der Josefstraße angemessene Verdichtung erreicht, die eine sinnvolle Ausnutzung des Mischgebietes gewährleistet.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) wird die zulässige Grundflächenzahl auf den Wert von 0,5 festgesetzt und überschreitet damit den im § 17 (1) BauNVO empfohlenen Orientierungswert für Oberwerte für allgemeine

Wohngebiete. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommener Flächen und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Die Überschreitung des Orientierungswertes in den WA 1 bis WA 3 ist erforderlich, um an diesem Standort dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Für die gewünschte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist zudem der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen erforderlich. Diese Nutzungen sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen, dürfen die zulässige Grundfläche jedoch um 50 % überschreiten. Bei einer höheren Grundflächenzahl ergibt die Überschreitung um 50% daher eine höhere Versiegelungsmöglichkeit u. a. für Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, so dass die im Plangebiet festgesetzten Tiefgaragen auch umgesetzt werden können.

Das gesetzte städtebauliche Ziel der Stadt Lingen (Ems) einer Nachverdichtung kann mit diesen Festsetzungen erreicht werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Ziel der Stadt ist eine sinnvolle Nachverdichtung um dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Im MI 1 wird entsprechend dem Plankonzept eine maximale Viergeschossigkeit und im MI 2 eine maximal zulässige Dreigeschossigkeit ausgewiesen. Im nördlich angrenzenden WA 3 wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Diese zulässigen Geschossigkeiten ergänzen die an der Ketteler- und Kolpingstraße bestehenden mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich sinnvoll.

Im nördlichen Plangebiet wird im WA 1 und WA 2 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung erfolgt ein verträglicher Übergang zu den bestehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern nördlich des Plangebiets.

Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Josefstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) beträgt im MI 1 16,50 m über dem Bezugspunkt. Das Gebäude im Mischgebiet verfügt gemäß dem Planungskonzept über ein ausgebauten Dachgeschoss und benötigt daher eine höhere Gebäudehöhe als die geplanten Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet. Lediglich im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung an der Kettelerstraße wird im MI 2 eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m vorgeschrieben, so-

dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Gestaltung und der Höhenentwicklung städtebaulich verträglich einfügt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine maximale Höhe von 12,30 m festgesetzt. Westlich dieses Bereichs schließt sich ein Quartier mit mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern an, sodass das Planungskonzept diese Struktur städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Im nordwestlichen Plangebiet ist für das WA 1 ein Flachdach vorgesehen. Aus diesem Grund ist in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 6,30 m ausreichend. Das zweigeschossige Flachdach bildet dabei einen städtebaulich verträglichen Übergang zu der bestehenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung an der Josefstraße.

Im Rahmen dieser Höhenfestsetzungen können die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhaben realisiert werden.

Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenlagen (soweit es sich um Gebäude handelt) im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.

Damit wird gewährleistet, dass die Raumkanten nicht maßgeblich durch Nebenanlagen, sondern durch die Hauptgebäude geprägt werden. Außerdem kann durch die Festsetzung die städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewahrt werden.

Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück verbleibt. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Lage der geplanten Gebäude bereits festgeschrieben. Trotzdem wird der überbaubare Bereich großzügig entlang der Grundstücksgrenze ausgewiesen. Damit sind geringfügige Verschiebungen im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, zulässig.

Zur Josef- und Kettelerstraße wird mit der Baugrenze ein Abstand von 3 m eingehalten, um das Grundstück optimal durch die Hauptbaukörper nutzen zu können. An der westlichen Baugrenze wird in einem kleinen Teilbereich ein Abstand der Baugrenze von 4 m festgesetzt. Dieses begründet sich darin,

dass der Kronenbereich eines Bestandsbaums auf dem Nachbargrundstück geschützt werden soll. Die Kronentraufe dieses Baums ist im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Bauweise

Die typische Bebauungsstruktur im Bereich des Plangebiets entspricht der einer offenen Bauweise, d. h. es wird mit den Gebäuden zu allen Grenzen ein Grenzabstand eingehalten. Aus diesem Grund soll auch für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt werden.

Lediglich für das Mischgebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Dieses ist erforderlich, damit abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind und das geplante Haus 1 gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden kann. Im Übrigen richten sich die Grenzabstände im Mischgebiet nach der Niedersächsischen Bauordnung.

3.4 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Grundstückseinfriedung

Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild, das durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt werden soll, gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen gemindert.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden häufig sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Diese Steingärten tragen dazu bei, dass der Lebensraum für Insekten und Gartenvögel abnimmt und sich die Flächen insbesondere im Sommer stark aufheizen.

Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und

eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

Außenwandflächen

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet Mindestanforderungen für eine typische Gebäudegestaltung festgesetzt werden.

Im Umfeld des Plangebiets sind rote Klinkerfassaden vorherrschend. Diese Gestaltung soll für künftige Bebauungen im Plangebiet weitergeführt werden. Die Vorhabenträgerin möchte die Fassade mit einem roten Klinker gestalten. Zur Fassadengliederung sollen auch andere Materialien verwendet werden. Insgesamt muss die Fassadengestaltung den Vorhaben entsprechen, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung werden die Ausnutzungsmöglichkeiten in einem bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebiet erhöht und die Art der Nutzung im Eckbereich Josefstraße / Kettelerstraße in ein Mischgebiet geändert.

Damit wird dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Mit der zukünftigen Wohnnutzung und mit den das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen im Mischgebiet wird das Plangebiet einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich aufgrund der städtebaulich sinnvollen Staffelung gut in die Umgebung ein.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind daher negative Auswirkungen auf bestehende Nutzungen nicht zu erwarten.

4.2 Lärmschutz

Wie bereits in Kapitel 2.6 beschrieben, verläuft östlich des Plangebietes die Josefstraße.

Dennoch ist kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt erkennbar der dazu führen kann, dass das Vorhaben – auch unter Ausschöpfung aller möglichen Lärmschutzmaßnahmen – nicht umgesetzt werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen können noch rechtzeitig und ausreichend im Zuge der Anlagenehmigung berücksichtigt werden.

Unzulässige Lärmimmissionen infolge von Gewerbelärm sind aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet nicht zu erwarten.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen fast vollständig versiegelten Bereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Dieses ist im vorliegenden Plangebiet der Fall, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden vom Diplombiologen Klaus-Dieter Moormann faunistische Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen (s. Anlage 4).

Brutvögel

Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et.al 2005) mit insgesamt sechs Tages- und zwei Abend- beziehungsweise Nachtkontrollen im Zeitraum März bis Juni 2023.

Im Plangebiet konnten in 2023 keine Brutvogelreviere festgestellt werden. In der Umgebung des Plangebiets konnten 10 Arten und 56 Reviere, von denen etwa die Hälfte auf den Haussperling entfällt, festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten gilt keine nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet. Alle Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, streng geschützte Arten fehlten.

Die in der Umgebung des Plangebiets nachgewiesenen Arten und Reviere wiesen keine Beziehung zum Plangebiet auf. Daher liegt keine Betroffenheit von Brutvögeln durch die Planung vor.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungsverbot) sind Gehölzfällungen, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte unter Verwendung eines Ultraschall-detektors und auf der Grundlage von Sichtbeobachtungen während der randlichen Begehung der Plangebietsfläche. Die Kontrollen erfolgten an sechs Terminen bei abendlichen Kontrollen ab der fortgeschrittenen Dämmerung, bei morgendlichen Kontrollen bis vor Sonnenaufgang.

Zusätzlich zur Detektorerfassung wurde am 20.03.2023 vor der Belaubung eine Suche nach Baumhöhlen in den Bäumen entlang der Josefstraße durchgeführt.

Es konnten nur jeweils drei Individuennachweise jagender Zwerg- und Breitflügel-Fledermäuse am Rand des Plangebiets entlang der Baumreihe an der Josefstraße und am Rand der Hausgärten auf der westlichen Seite des Plangebiets nachgewiesen werden. Das Plangebiet selbst wurde somit allenfalls randlich bejagt. Hinweise auf Quartiervorkommen fehlen, zumal auch die Baumhöhlensuche entlang der Josefstraße erfolglos verlief. Beide Arten zählen zu den Gebäudefledermäusen. Ihre Quartiere dürften sich demnach in oder an Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets befinden.

Von einer Bebauung der während der Kartierung als Ackerbrache genutzten Freifläche wären die Fledermausvorkommen nicht betroffen, da die Plangebietsfläche selber nicht genutzt wurde. Randliche Jagdflüge von Zwergfledermäusen auf der westlichen Seite könnten durch eine zu enge Bebauung zu den Gebäuden hin eingeeengt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die in ihrem Jagdverhalten flexible Art gegebenenfalls auf die Gärten der Häuser ausweichen kann. Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung daher keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem vollständig erschlossenen Bereich.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Josef und Kettelerstraße erschlossen. Die Josefstraße hat über die Frerener Straße Anschluss an die B 214 und über die Haselünner Straße an die B 70.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Lingen (Ems) sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die

Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt diese Regelung nach dem 31. Dezember 2024.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

Altlasten

Vom Landkreis Emsland wurde darauf hingewiesen, dass nordöstlich zum Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagenummer 454 032 5 910 0003 geführt. Aus Gründen der Vorsorge in Bezug auf den Wirkungspfad Boden Grundwasser wird auf folgende Einschränkungen zur Nutzung hingewiesen.

- Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Brandschutz

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Ein gesicherter Löschwasserbedarf von 800 l/min für das Gebiet über die Dauer von 2 Stunden.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeistern 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

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	3.939	63,53
Mischgebiet	2.212	35,68
Straßenverkehrsfläche	49	0,79
Plangebiet	6.200	100

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis veröffentlicht.

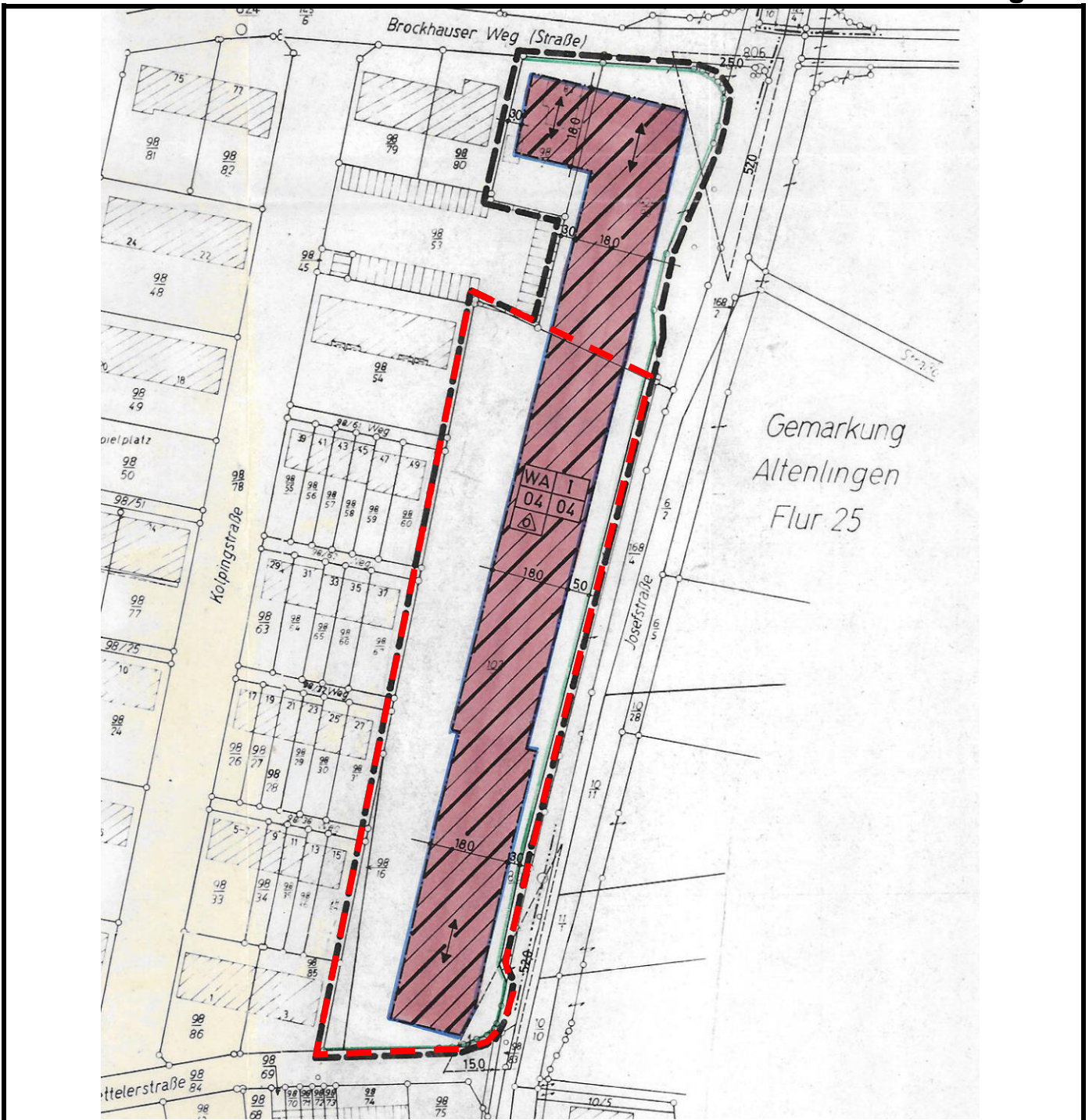
Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom
.....

Lingen (Ems), den

Anlagen:

- Anlage 1 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119
„Esch an der Josefstraße“, 1. Änderung
- Anlage 2 Flächennutzungsplan, bisherige Darstellungen und Berichtigung
- Anlage 3 Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf
Kampfmittelbelastung, UxoPro, Berlin
- Anlage 4 Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche
Stellungnahme, Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann







- ■ ■ Geltungsbereich BP 119, 1. Änderung
- ■ ■ Geltungsbereich VBP 119, 3. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

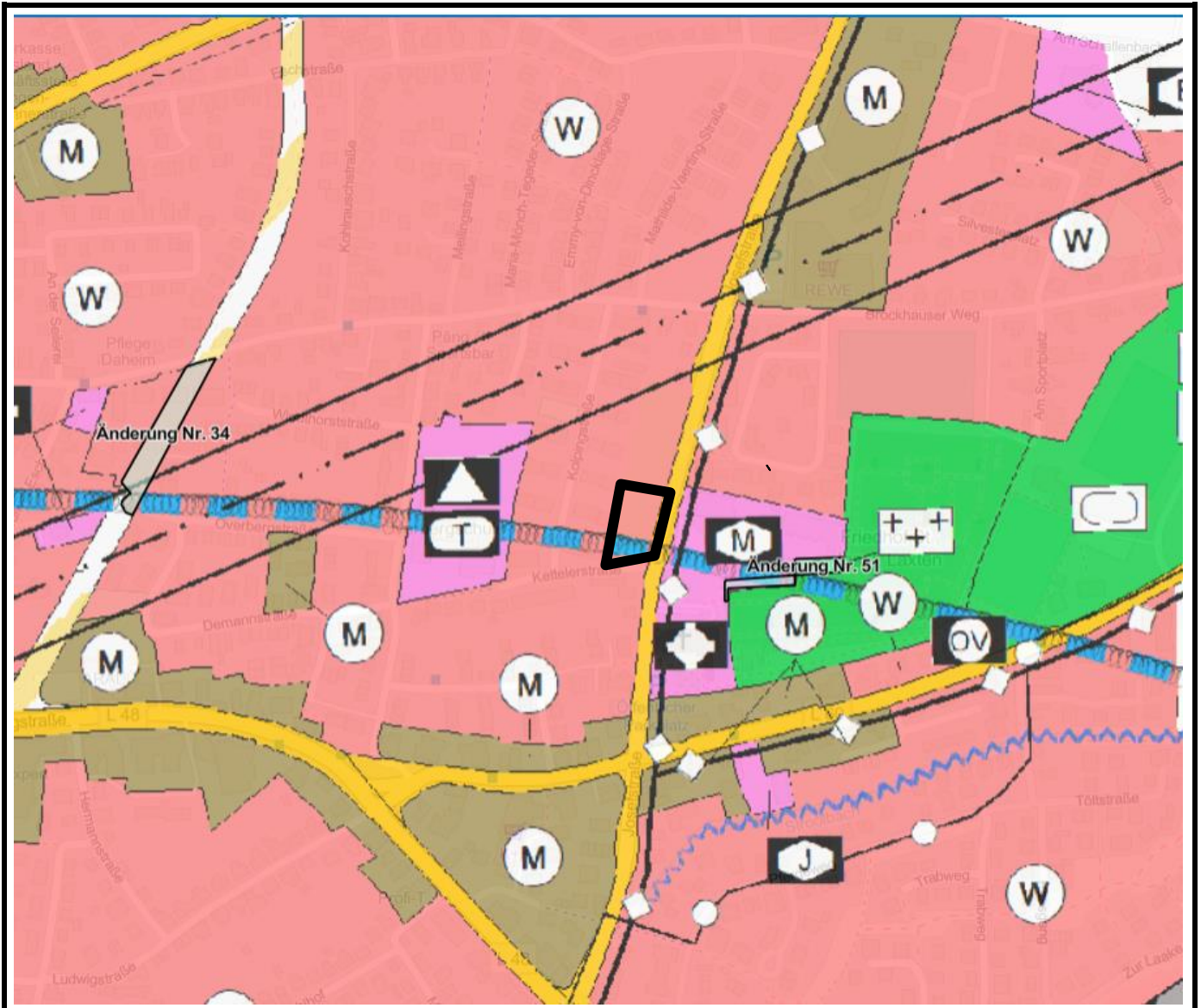
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG - LÄNGER MITTELACHSE DES HAUPTBAUKÖRPERS)

Stadt Lingen (Ems)

Anlage 1 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119, 3. Änderung

Bestehende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119, 1. Änderung, o.M.



Legende:

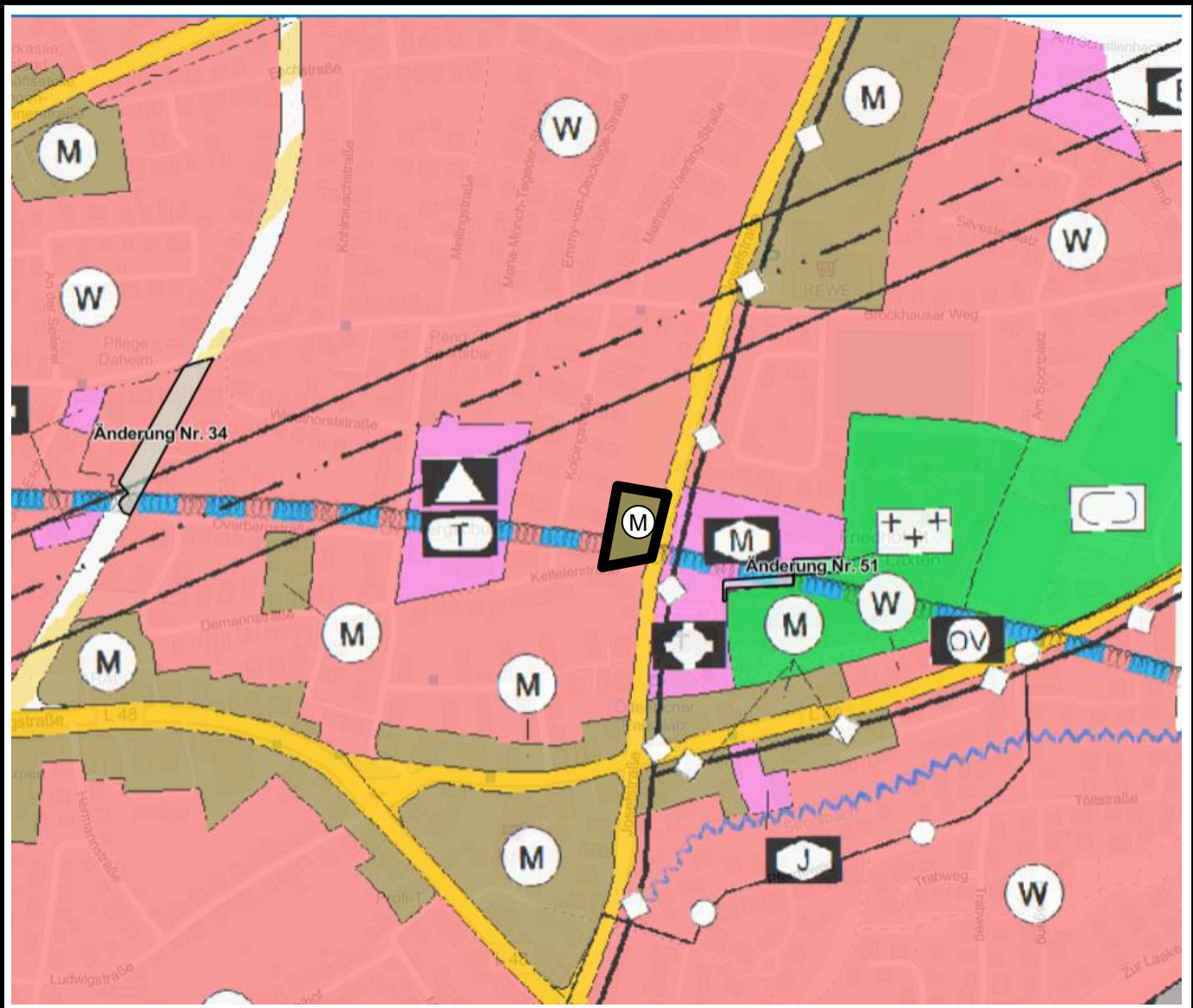
— Geltungsbereich für die Berichtigung des FNP

Stadt Lingen (Ems)



**Anlage 2.1
der Begründung zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 119,
3. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

-  Geltungsbereich für die Berichtigung des FNP
-  Gemischte Baufläche

Stadt Lingen (Ems)

Anlage 2.1
der Begründung zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 119,
3. Änderung

Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -



Uxo Pro Consult GmbH
Gustav-Müller-Straße 7
10829 Berlin

030 / 24 33 83 58
www.uxopro.de
info@uxopro.de

**LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR
ÜBERPRÜFUNG DES VERDACHTS
AUF KAMPFMITTELBELASTUNG
VON BAUGRUNDFLÄCHEN
INKLUSIVE RECHERCHE ZU KAMPF- &
KRIEGSDATEN ZUR LUFTBILDAUSWAHL**

Gutachten der UXO PRO Consult vom 17.07.2024

Projekt:
49809 Lingen (Ems),
Josefstraße,
Neubebauung
212405092034

PHASE A, FERNERKUNDUNG - ÜBERPRÜFUNG
DES KAMPFMITTELVERDACHTS



PROJEKTBEZOGENE DATEN | AUFTRAGGEBER | ANGABEN ZU KOOPERATIONEN

Projektbezeichnung: 49809 Lingen (Ems),
Josefstraße,
Neubebauung
Datum der Beauftragung: 03.06.2024
Datum der Fertigstellung: 17.07.2024
Auftraggeber der Auswertung: Stadt Lingen (Ems)
Fachdienst Stadtplanung
Frau Steinkamp
Elisabethstraße 14-16
49808 Lingen (Ems)
Tel.: 0591 9144-622
E-Mail: j.steinkamp@lingen.de
Zeichen des AG: 612-Lin-119 St/ Lö

AUFTRAGNEHMER | AUSWERTENDES UNTERNEHMEN

Auftragnehmer der Auswertung: Uxo Pro Consult GmbH
Kampfmittelauswertungen
Gustav-Müller-Straße 7
10829 Berlin
Tel.: 030 / 2433 8358
E-Mail: info@uxopro.de
UXO PRO Gutachten-ID: 212405092034



1. GUTACHTENBEDARF UND PROJEKTDESCHREIBUNG

Im Rahmen der Absicherung und der Ausführungsplanung folgendem Projekt zugehöriger Planungs-, Erkundungs- und Bauarbeiten soll das Erkundungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht werden:

49809 Lingen (Ems),
Josefstraße,
Neubebauung.

2. ZIELSETZUNG DER AUSWERTUNG

Die Luftbildauswertung und die folgende Interpretation der Erkenntnisse hat die Beobachtung, Lokalisierung und Einordnung von luftsichtigen Kriegseinwirkungen des Zweiten Weltkriegs und deren Auswirkungen auf die mögliche Kampfmittelkontamination des Baugrunds zum Ziel. In der Folge können Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ausgesprochen werden (Kapitel 8).

3. AUFGABENSTELLUNG ZUR BEGUTACHTUNG

Mithilfe oben genannter Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung soll der oben beschriebene Gutachtenbedarf gedeckt und die Kampfmittelsituation erkundet werden (Gefahrenabschätzung durch Fernerkundung). Dazu sind Sprengbomben-Trichter, Stellungen, Deckungsgräben sowie Flakstellungen und beschädigte Gebäudesubstanz zu dokumentieren, die im einsehbaren Bereich der auswertbaren Luftbildaufnahmen liegen und dort erkennbar sind. Auf Basis dieser Erkenntnisse und deren Interpretation sind Aussagen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Baugrunds mit Sprengbomben-Blindgängern zu treffen. Diese Berichterstattung ist nicht mit einer Garantie der Kampfmittelfreiheit gleichzusetzen. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor



Ort überprüft werden. Die vorliegende Begutachtung stellt eine Einschätzung des Verdachts auf Kontamination mit Kampfmitteln dar und die Hinweise zur weiteren Vorgehensweise stellen Empfehlungen dar. Eine Haftung der Uxo Pro Consult ist ausgeschlossen.

4. AUSWERTUNGSGRUNDLAGEN

Für die Lokalisierung des Erkundungsgebietes und die Einschätzung der Gesamtsituation wurden vom Auftraggeber Planunterlagen überlassen, die für die Durchführung der Auswertung in Unterlagen zur Weiterverarbeitung in der Luftbildauswertung umgewandelt wurden. Im vorliegenden Fall ist das Erkundungsgebiet auf der Vergrößerung eines neueren Luftbilds im Arbeitsmaßstab 1 : 5 000 blau umgrenzt (Anhang 2).

5. LUFTBILDER UND RECHERCHEMATERIALIEN

Die von UXO PRO Consult durchgeführten Archiv- und Datenbankrecherchen haben ergeben, dass mehrere (s. Tabelle 1), das Erkundungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung abdeckende Luftbildaufnahmen existieren. Es wurden die für die Auswertung als relevant und zielführend bewerteten Aufnahmen beschafft.

Die Einsehbarkeit des Erkundungsgebietes und des Nahbereiches ist durch Bebauung und Vegetation erschwert. Die Aufnahmen sind wie in Tabelle 1 aufgeführt von gemischter Güte. Die Luftbilder vom 21.03.1945 wurden ausgewählt, um das Erkundungsgebiet in damaligem Zustand im Anhang 2 abzubilden.



Tabelle 1: Ausgewertete Luftbilder

Ausgewertete Luftbilder						
Datum	Sortie	Frame	ca.-Maßstab	Qualität	Herkunft	Anzahl
06.02.1944	AA/0634	1002	1:56.000	schlecht	ACIU	1
30.05.1944	US7/1667	R001	schräg	schlecht	USAF	1
13.09.1944	16/1175	3026+3027	1:16.800	mittel	ACIU	2
07.10.1944	106G/3280	4009+4010	1:9.000	mittel	ACIU	2
23.01.1945	16/1627	4145	1:18.800	mittel	ACIU	1
21.03.1945	16/1892	4007	1:15.000	mittel	ACIU	1
23.06.1945	6023/2-1	035+058	1:40.000	schlecht	USAF	2
27.08.1945	7245/2-2	038	1:40.000	schlecht	USAF	1
28.08.1945	5276/2-1	092	1:40.000	schlecht	USAF	1
28.08.1945	7244/2-1	027+028	1:41.600	schlecht	USAF	2
					Gesamt	14

5.1 Akten, Literatur und Hintergrund

Über die Luftbildauswertung hinaus wurden mehrere weitere Quellen bemüht, um weitere Informationen zu etwaigen Luftangriffen im Projektgebiet zu erhalten. Es wurden zusätzlich die folgenden Informationen beschafft/bewertet:

ALLIIERTE AKTENLAGE (MILITÄRISCH):

Es besteht kein Informationsgehalt in der Alliierten Aktenlage¹, der auf strategische Luftangriffe auf das Erkundungsgebiet hinweist. Dies ist nicht mit der Nichtexistenz von Luftangriffen gleichzusetzen.

LITERATUR, ZIVIL:

Die Fachliteratur zu Truppenbewegungen der Alliierten² enthält den Hinweis, dass Lingen am 05.04.1945 durch Alliierte erreicht worden ist.

Lingen wurde mehrfach bombardiert. Der verheerendste Angriff erfolgte am 21.02.1944³.

¹ United States Strategic Bombing Surveys & Military Intelligence Photographic Interpretation Reports, National Archives and Records Administration, Washington, D. C., USA.

² Williams, H. Mary: United States Army in World War II, Special Studies, Chronology 1941-1945; Washington, D. C., 1989.

³ <https://www.lingen.de/tourismus-freizeit-kultur/stadtarchiv/lingener-stadtgeschichte-erleben/lingen-im-nationalsozialismus.html> (15.11.2022).



5.2 Erkenntnislücken

Es bestehen keine Erkenntnislücken in der Auswertung. Alle notwendigen Informationen sind vorhanden, um zu einem vollständig belastbaren Urteil zu kommen.

6. METHODISCHE VORGEHENSWEISE DER AUSWERTUNG

Die beschaffte Auswahl der Luftbildaufnahmen wurde mit Hilfe von Betrachtungseinrichtungen bei mehrfacher Vergrößerung, zu Teilen und sofern möglich, stereoskopisch überprüft und in Bezug auf luftsichtige Kriegseinwirkungen und die daraus potenziell resultierende Kontamination mit Kampfmitteln untersucht.

Dabei wurde die Auswahl der Aufnahmen visuell von einem UXO PRO-Gutachter auf die mögliche Existenz von Hinweisen auf die im Folgenden eingeordneten Kategorien überprüft, zu welchen eine Einordnung in einigen Fällen nur in Verbindung mit der Bewertung und Interpretation von Archivalien erfolgen kann, sofern diese vorliegen:

6.1 Luftangriffe

Hinweise auf Bombardierungen mit allen Arten von Abwurfmunition (z. B. Spreng-, Brand- und Splitterbomben), Bombardierungen durch Bordwaffenbeschuss durch Jagdbomber-Angriffe, Bordwaffenbeschuss durch Jäger-Angriffe, die durch alliierte (amerikanische, britische und russische Einheiten und deren Verbündete) Einheiten erfolgten. Hierzu zählen nicht Kampfmittelbelastungen, die infolge dieser Angriffe unmittelbar (z. B. versprengte Munition aus detonierten Munitionsstapeln) oder mittelbar (z. B. später in offene Trichter entsorgte Infanteriemunition) eingetreten sind.

6.2 Bodenkämpfe

Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastungen, die durch Kampfhandlungen am Boden entstanden sind.



Hierzu gehören u. a. Belastungen durch blindgegangene Munition und Waffen in Feuerstellungen, Stellungen und Stellungssystemen oder in Trichtern, Gruben und natürlichen Hohlformen im Bereich von Kampfgebieten, Belastungen durch Minenfelder und Belastungen durch verminte oder mit Sprengeinrichtungen versehene Infrastruktur.

6.3 Munitionsvernichtung

Hinweise auf geplante oder ungeplante Vorgänge, die zu Belastungen durch die Vernichtung von Munition durch Sprengungen geführt haben könnten, die Beseitigung von Munition durch planmäßige oder unplanmäßige Ablagerung und Entsorgung, die Beseitigung von Munition durch Versenkung und die Behandlung von Munition durch nicht berechnigte Personen zur Wertstoffgewinnung.

6.4 Militärischer Regelbetrieb

Hinweise auf Vorgänge während des normalen Betriebs einer militärischen Liegenschaft im Kommandobereich militärischer Befehlsstrukturen in Friedens- und Kriegszeiten, die zu einer Kampfmittelbelastung geführt haben könnten. Hierzu zählen u. a. Schießstände, Feuerstellungen, Sprengplätze und Bombenabwurfplätze.

7. ERGEBNISSE DER AUSWERTUNG UND INTERPRETATION

Die Untersuchung der Luftbildaufnahmen hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des entsprechenden Gebietes begründet ist.

Das Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich sind teilweise möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50 Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Erkundungsgebiet ist teilweise aufgrund der in folgende Kategorien unterteilten Befunde als kontaminationsverdächtige Fläche (KVF) zu bezeichnen.



7.1 Luftangriffe

Im Erkundungsgebiet oder dessen Nahbereich ist im südlichen Anteil ein beschädigtes Gebäude auszumachen.

7.2 Bodenkämpfe

Auf den o. g. Aufnahmen konnten keine Hinweise auf Bodenkämpfe mit Kampfmittelrelevanz für den angefragten Bereich festgestellt werden.

7.3 Munitionsvernichtung

Auf den o. g. Aufnahmen konnten keine Hinweise auf Munitionsvernichtungen für den angefragten Bereich festgestellt werden.

7.4 Militärischer Regelbetrieb

Auf den o. g. Aufnahmen konnten keine Hinweise auf militärischen Regelbetrieb mit Kampfmittelrelevanz für den angefragten Bereich festgestellt werden.

8. FAZIT DER AUSWERTUNG UND EMPFEHLUNG

Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion.

Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung). Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen.



Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur im Anhang 2), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig. Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird. Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.

Das Fazit der Auswertung und die Interpretation der Luftbiltaufnahmen basieren auf der in „5. LUFTBILDER“ genannten repräsentativen Auswahl der Aufnahmen und beschränken sich folglich auf diese. Die gesamte Auswertung bezieht sich ausschließlich auf das uns zum Auswertungszeitpunkt vorliegende Luftbildmaterial.

Gutachter D. Dieskau

UXO PRO Consult | Berlin, 17.07.2024

UXOPRO ●



Bereich LBA / Luftbildauswertung auf Verdacht der Kampfmittelbelastung
von Baugrundflächen

Anhänge (s. auch Folgeseite)

Anhang 1: Daten des Erkundungsgebietes.

Anhang 2: Graphische Darstellung der Ergebnisse der
Luftbildauswertung in heutiger Umweltsituation und auf
einem historischen Luftbildausschnitt.

Luftbilddauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrund

ANHANG 1: DATEN DES ERKUNDUNGSGBIETES

Projekt: 49809 Lingen (Ems), Josefstraße, Neubebauung

Gutachten-ID: 212405092034

1.1.1	Bundesland	Niedersachsen
1.1.2	Stadt/Gemeinde	Lingen (Ems)
1.2.1	Koordinaten ETRS89 / UTM 32N	387438 E, 5820616 N
1.2.2	Größe des Erkundungsgebietes (circa)	8.358 m ²

Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrund

Anhang 2:

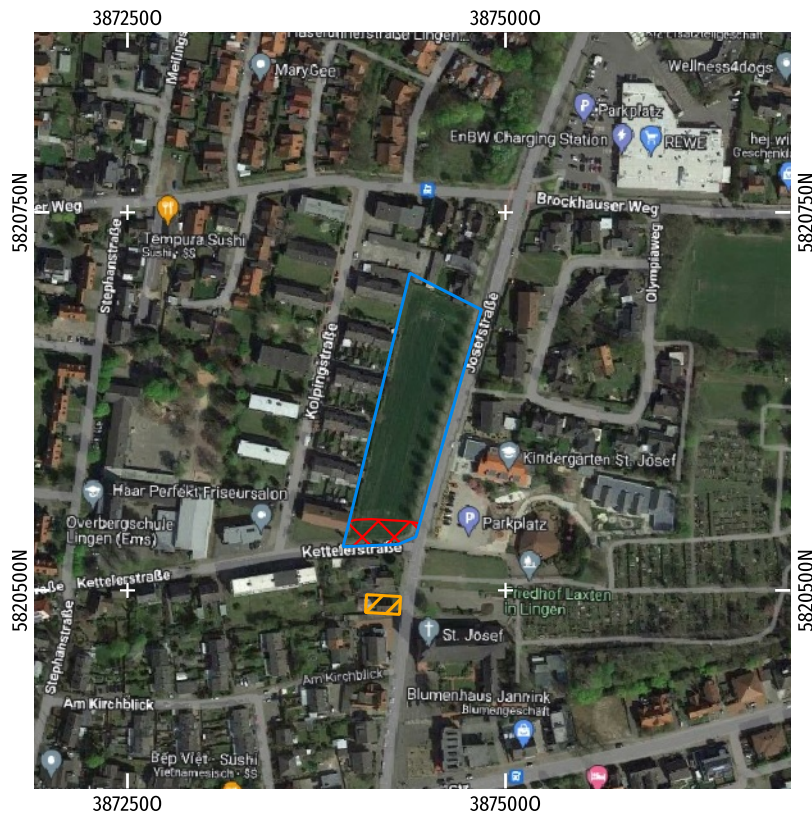
Erkundungsgebiet und Ergebnisse der Luftbildauswertung in heutiger Umweltsituation und auf einem historischen Luftbildausschnitt

Projekt: 49809 Lingen (Ems), Josefstraße, Neubebauung

Gutachten-ID: 212405092034

UXOPRO

Uxo Pro Consult GmbH
 Gustav-Müller-Straße 7
 10829 Berlin
 info@uxopro.de



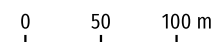
- Legende
- beschädigte oder zerstörte Bausubstanz
 - Kampfmittelverdachtsfläche (KVF)
 - Beantragtes Erkundungsgebiet

Das oben in heutiger Umweltsituation umrandete Erkundungsgebiet bestimmt allein den Bereich, für den das in der Begutachtung festgestellte Ergebnis gültig ist. Die Markierung kontaminationsrelevanter Strukturen ist nicht abschließend. Lediglich die für das Ergebnis der Begutachtung ausschlaggebenden Elemente wurden dargestellt.

Aufnahmedatum des Luftbilds: 21.03.1945. Aufgrund technischer Umstände zur Zeit der Luftbildaufnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Luftbild Verzerrungen unterliegt. Das reproduzierte Luftbild unterliegt strengsten Datenschutzbestimmungen und darf nicht ohne die schriftliche Gestattung von UXO PRO Consult weitergeleitet, verbreitet, veröffentlicht oder anderweitig Dritten zugänglich gemacht werden.

Koordinatenbezugsystem: ETRS89 / UTM Zone 32N

Maßstab: 1:5.000



Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogel- und Fledermausarten im Planbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 in Lingen (Ems) in 2023.

**Von Diplom – Biologe
Klaus – Dieter Moormann
Antoniusstraße 35
49 811 Lingen**

**Im Auftrag der Stadt Lingen
Fachdienst Stadtplanung
Elisabethstraße 14-16
49 808 Lingen**

1. Einleitung:

Die Ausweisung einer Baufläche an der Josefstraße im Stadtteil Laxten in Stadtgebiet von Lingen erforderte die Durchführung einer Brutvogel- und Fledermauskartierung im Planungsgebiet und in deren Umgebung. Auf der Grundlage der Ergebnisse erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung zu einer Bebauung aus der Sicht der europäischen Brutvogel- und Fledermausarten. Gegebenenfalls sind Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterbreiten.

2. Gebietsbeschreibung:

Die Planungsfläche liegt an der Josefstraße im Stadtgebiet von Lingen, Ortsteil Laxten. Sie grenzt im Osten direkt an die stark befahrene Josefstraße, im Süden an die Kettelerstraße. Es handelte sich zum Zeitpunkt der Kartierungen um eine Ackerbrache. Zwischen Josefstraße und Planungsfläche verläuft ein locker mit Laubbäumen bestandener Gehweg. Nach Westen und Norden grenzt die Planungsfläche an eine bereits vorhandene Wohnbebauung, ebenso südlich der Kettelerstraße und nordöstlich der Josefstraße. Außerdem liegt östlich der Josefstraße ein Kindergarten mit Parkplatz und die Josefkirche.

3. Brutvogelerfassung:

Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et.al 2005) mit insgesamt sechs Tages- und zwei Abend- beziehungsweise Nachtkontrollen im Zeitraum März – Juni 2023 nach revieranzeigenden Merkmalen. Die sechs Tageskontrollen fanden an folgenden Terminen statt: 20.03; 04.04; 23.04; 07.05; 24.05 und am 22.06.2023, die Abendkontrollen am 20.03.2023 und am 04.04.2023. Zusätzlich wurden Brutvogelnachweise während der Fledermauskontrollen in die Auswertung einbezogen. Während jeder Kontrolle wurde die Planungsfläche randlich in ausreichender Hörweite der Arten begangen. Als optisches Hilfsmittel diente ein Fernglas 10x42. Für einen Reviernachweis war eine Bestätigung durch zwei Kontrollen notwendig.

In die Erfassung wurden auch Reviernachweise außerhalb der Planungsfläche einbezogen, um etwaige Beziehungen zur Planungsfläche zu berücksichtigen.

In der beiliegenden Bestandskarte wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung. Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2021 (Status 3 = Bestandsgefährdet, Status V = Vorwarnliste), sofern ein solcher vorlag. Die nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten wurden mit einem §§ - Symbol versehen, alle anderen Arten gelten nach dem Gesetz als besonders geschützt §. Im Einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten auf der Planungsfläche (RevP) und in der Umgebung (Rev U) ermittelt werden.

Art	Abkürzung	Rev P	RevU	RL Nds	Schutz
<u>Haussperling</u>	H	0	24	/	§§
<u>Ringeltaube</u>	Rt	0	8	/	§§
<u>Dohle</u>	D	0	6	/	§§
<u>Blaumeise</u>	Bm	0	5	/	§§
<u>Kohlmeise</u>	K	0	4	/	§§
<u>Heckenbraunelle</u>	He	0	3	/	§§
<u>Elster</u>	El	0	2	/	§§
<u>Amsel</u>	A	0	2	/	§§
<u>Grünfink</u>	Gf	0	1	/	§§
<u>Rotkehlchen</u>	R	0	1	/	§§

4. Diskussion der Ergebnisse der Brutvogelerfassungen:

Auf der Planungsfläche konnten in 2023 keine Brutvogelreviere festgestellt werden, in der Umgebung der Planungsfläche 10 Arten und 56 Reviere, von denen etwa die Hälfte auf den Haussperling entfallen. Von den nachgewiesenen Arten gilt keine nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet. Alle Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, streng geschützte Arten fehlten.

Die in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesenen Arten und Reviere wiesen keine Beziehung zur Planungsfläche auf.

5. Betroffenheit der nachgewiesenen Brutvogelarten von einer Bebauung:

Da auf der Planungsfläche keine Brutvogelarten und Reviere nachgewiesen wurden und auch die Vorkommen in der Umgebung keine Beziehung zur Planungsfläche aufwiesen, liegt keine Betroffenheit der Brutvögel durch die geplante Bebauung vor.

6. Artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten gegenüber einer Bebauung:

Es bestehen aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten gegenüber einer Bebauung der Planungsfläche keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine Betroffenheit festgestellt wurde.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungsverbot) sind Gehölzfällungen, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit vom Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

7. Fledermauserfassungen:

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte unter Verwendung eines Ultraschalldetektors (Pettersson 240 x) und auf der Grundlage von Sichtbeobachtungen während der randlichen Begehung der Planungsfläche. Die Kontrollen erfolgten an den folgenden sechs Terminen: 11.04.2023 abends, 07.05.2023 abends, 25.05.2023 morgens, 11.06.2023 morgens, 14.07.2023 morgens und am 15.08.2023 abends. Bei abendlichen Kontrollen ab der fortgeschrittenen Dämmerung, bei morgentlichen Kontrollen bis vor Sonnenaufgang.

Die Erfassung differenzierte zwischen einmaligen Transferflügen, Jagdverhalten und Quartierflüge (Schwärmverhalten, An- und Abflüge) an potentiellen Quartierstandorten. Einmalige Transferflüge (TF) wurden in der Kartendarstellung in Form eines einseitig ausgerichteten Pfeils dargestellt, Jagdflüge (JF) in Form eines zweiseitig ausgerichteten Pfeils und Quartierflüge (QF) in Form einer Kreispfeildarstellung. Einmalige Transferflüge geben Hinweise auf Flugstraßen, Jagdflüge auf ergiebige Nahrungsgebiete. Arabische Ziffern verweisen auf die Anzahl der beteiligten Individuen einer Art. Für die einzelnen Arten wurden in der Kartendarstellung jeweils spezifische Artabkürzungen verwandt. Die Kartendarstellungen berücksichtigen jeweils die Summe an Nachweisen einer Art aus allen Kontrollen für einen bestimmten Bereich und ein spezifisches Verhalten. In einer Tabelle werden jeweils alle Nachweise aus allen Kontrollen zusammengefaßt.

Da nicht alle Fledermauskontakte während einer Erfassung artlich und hinsichtlich des spezifischen Verhaltens zugeordnet werden können, wurden solche Kurzkontakte nicht weiter berücksichtigt. Aufgenommen wurden sichere Artnachweise, Nachweise, welche mit einiger Wahrscheinlichkeit als Hinweis auf eine Art gewertet werden konnten (gekennzeichnet durch ein Fragezeichen hinter der Artabkürzung). Bei Nachweisen, welche in der Artzuordnung mehrere Möglichkeiten offenließen, wurden die in Frage kommenden Arten als Artenkombination als Nachweis angegeben oder nur die Gattung angegeben.

Zusätzlich zur Detektorerfassung wurde am 20.03.2023 vor der Belaubung eine Suche nach Baumhöhlen in den Bäumen entlang der Josefstraße durchgeführt. Diese erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

8. Ergebnisse der Fledermauserfassungen:

Die nachfolgend dargestellte Tabelle vermittelt einen Überblick über die Anzahl der Nachweise der einzelnen Arten und deren Verhalten während der Kontrollen auf der Planungsfläche und in deren Umgebung. In der Kartendarstellung wurden folgende Artabkürzungen verwendet. Die Baumhöhlensuche am 20.03.2023 erbrachte keine Nachweise.

BfF + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Breitflügelfledermaus
ZF + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Zwergfledermaus

Art und Verhalten	Abkz	11 04	07 05	25 05	11 06	14 07	15 08	Ges
Breitflügelfledermaus (JF)	BfF	0	2	1	0	0	0	3
Zwergfledermaus (JF)	ZF	0	0	1	1	0	1	3

Sämtliche europäischen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Zwergfledermaus gilt nach der Roten Liste Niedersachsens als bestandsgefährdet, die Breitflügelfledermaus als stark bestandsgefährdet.

9. Diskussion der Ergebnisse der Fledermauserfassungen:

Es gelangen nur jeweils drei Individuennachweise jagender Zwerg- und Breitflügelfledermäuse am Rand der Planungsfläche entlang der Baumreihe an der Josefstraße und am Rand der Hausgärten auf der westlichen Seite der Planungsfläche. Die Planungsfläche selber wurde somit allenfalls randlich bejagt. Hinweise auf Quartiervorkommen fehlen, zumal auch die Baumhöhlensuche entlang der Josefstraße erfolglos verlief. Beide Arten zählen zu den Gebäudefledermäusen. Ihre Quartiere dürften sich demnach in oder an Gebäuden in der Umgebung der Planungsfläche befinden.

10. Betroffenheit der nachgewiesenen Fledermausarten von einer geplanten Bebauung:

Von einer Bebauung der während der Kartierung als Ackerbrache genutzten Freifläche wären die Fledermausvorkommen nicht betroffen, da die Planungsfläche selber nicht genutzt wurde. Randliche Jagdflüge von Zwergfledermäusen auf der westlichen Seite könnten durch eine zu enge Bebauung zu den Gebäuden hin, eingeengt werden. Es ist aber davon auszugehen, daß die in ihrem Jagdverhalten flexible Art gegebenenfalls auf die Gärten der Häuser ausweichen kann.

11. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Bebauung aus der Sicht der europäischen Fledermausarten:

Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine nennenswerte Betroffenheit festgestellt wurde.

