

**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT**

**ZUR**

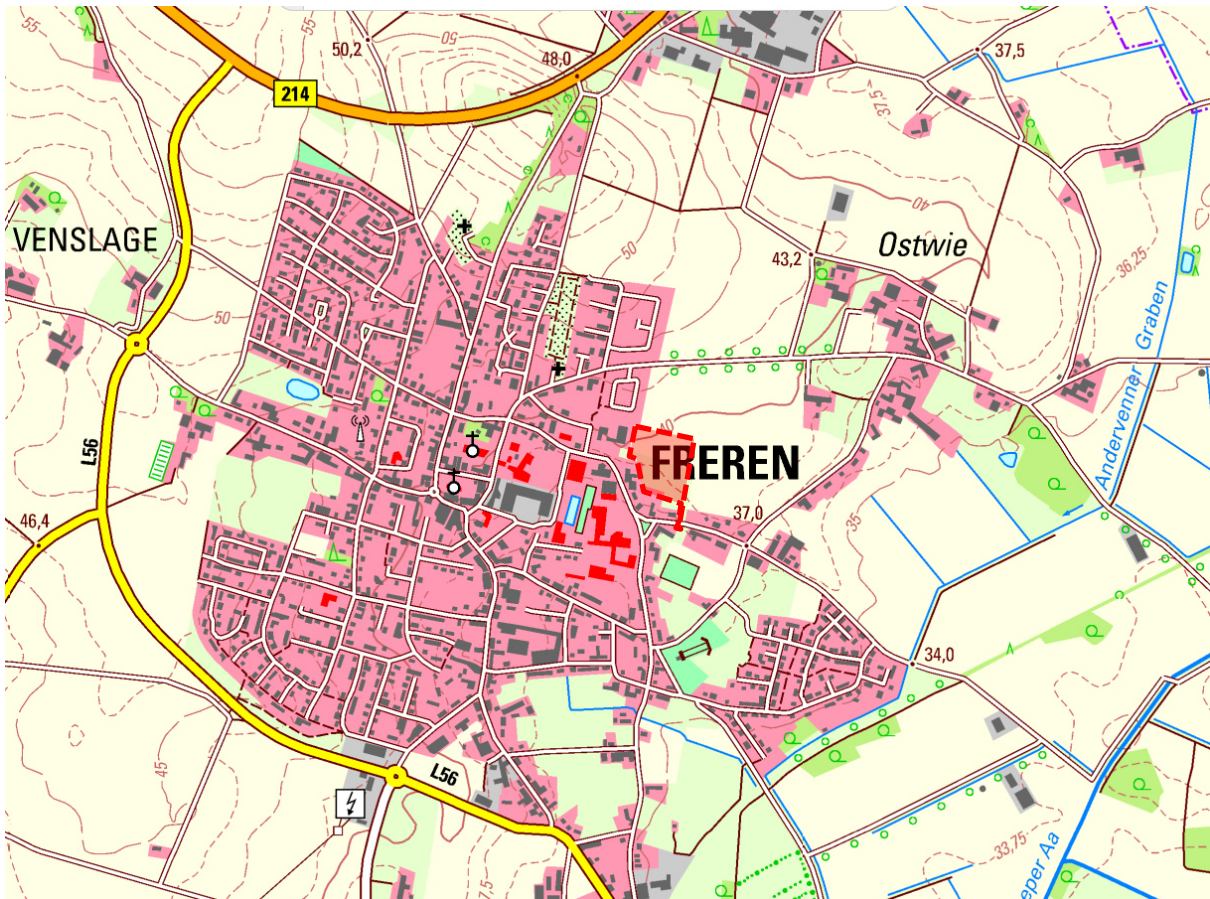
**54. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

**IN DER**

**SAMTGEMEINDE FREREN**

**IM**

**LANDKREIS EMSLAND**



Übersichtskarte M 1 : 25.000 (NLWKN 2020)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>		<b>7</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSUNTERLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Landesraumordnungsprogramm (LROP)</b> .....	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)</b> .....	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)</b> .....	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Aufgaben des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Planerfordernis / Planinhalt / Standort</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)</b> .....	<b>14</b>
6.1.1	Immissionen aus Gewerbe .....	14
6.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft .....	16
<b>6.2</b>	<b>Belange des Naturschutzes</b> .....	<b>18</b>
<b>6.3</b>	<b>Belange der Landwirtschaft</b> .....	<b>20</b>
<b>6.4</b>	<b>Belange der Infrastrukturversorgung</b> .....	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Belange des Verkehrs</b> .....	<b>20</b>
6.5.1	Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen .....	20
6.5.2	Innere Erschließung .....	20
<b>6.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
6.6.1	Trinkwasserversorgung .....	21
6.6.2	Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	21
6.6.3	Elektrizitätsversorgung .....	22
6.6.4	Telekommunikation .....	22
6.6.5	Trinkwasserversorgung .....	22
6.6.6	Schmutzwasserbeseitigung .....	22

6.6.7	Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer .....	22
6.6.8	Abfallentsorgung.....	23
<b>6.7</b>	<b>Richtfunktrasse.....</b>	<b>23</b>
<b>6.8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes .....</b>	<b>23</b>
<b>6.9</b>	<b>Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>23</b>
<b>6.10</b>	<b>Belange der Bundeswehr .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>24</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....</b>	<b>25</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>26</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>1.a</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....</b>	<b>26</b>
1.a.1	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	26
<b>1.b</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>26</b>
1.b.1	Fachgesetze .....	26
1.b.2	Fachplanungen.....	27
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFGABE, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB).....</b>	<b>27</b>
<b>2.a</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>27</b>
2.a.1	Tiere.....	27
2.a.2	Pflanzen, Biotoptypen.....	28
2.a.3	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	28
2.a.4	Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	30
2.a.5	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	31
2.a.6	Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	33
2.a.7	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	33
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	34
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	35

2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	35
2.a.10.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....	35
2.a.10.2	<i>Immissionen Gewerbe</i> .....	35
2.a.10.3	<i>Sonstige Immissionen</i> .....	36
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	36
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	36
2.a.12.1	<i>Emissionen</i> .....	36
2.a.12.2	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	36
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .....	37
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	37
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....	37
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	37
<b>2.b</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...38</b>	
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt .....	41
2.b.2	Fläche und Boden.....	43
2.b.3	Wasser.....	44
2.b.3.1	<i>Grundwasser</i> .....	45
2.b.3.2	<i>Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser</i> .....	45
2.b.4	Luft und Klima.....	45
2.b.5	Landschaft .....	46
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB) .....	47
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	48
2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	48
2.b.8.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....	48
2.b.8.2	<i>Immissionen Gewerbe</i> .....	49
2.b.8.3	<i>Immissionen Straße</i> .....	49
2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	49
<b>2.c</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....</b>	<b>49</b>
2.c.1	Tiere.....	49

2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation .....	50
2.c.3	Fläche und Boden.....	51
2.c.4	Wasser.....	51
2.c.5	Luft und Klima.....	51
2.c.6	Landschaft .....	52
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	52
<b>2.d</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl .....</b>	<b>52</b>
<b>2.e</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j) .....</b>	<b>52</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB) .....</b>	<b>52</b>
<b>3.a</b>	<b>Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB) .....</b>	<b>52</b>
<b>3.b</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>53</b>
<b>3.c</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>54</b>
<b>3.d</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>55</b>
<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>		<b>58</b>
<b>1</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>58</b>
<b>2</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>58</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>59</b>

**TABELLENVERZEICHNIS:**

Tabelle 1: Übersicht zu den Grundstücksverkäufen im Stadtgebiet Freren in den Jahren 2014 bis 2021 .....	12
Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.....	40
Tabelle 3: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	41
Tabelle 4: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand .....	42
Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Planung .....	42
Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	43
Tabelle 7: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Wasser .....	44
Tabelle 8: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Luft und Klima.....	45
Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	46
Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet .....	48
Tabelle 11: Kompensationskonzept.....	51

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren .....	8
Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <a href="https://www.bing.com/maps">https://www.bing.com/maps</a> ) .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	9
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freren (LSN 2020, Tabelle A100001G) .....	12
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Freren (LSN 2020, Tabelle A100001G) .....	13
Abbildung 6: Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021) .....	15
Abbildung 7: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden in B-Plan 43 und 44 (TÜV NORD 2020) .....	18
Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015 in %, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	29
Abbildung 9: Grad der mittleren Bodenversiegelung 2019 auf Gemeindeebene, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	29
Abbildung 10: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	30
Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	31
Abbildung 12: Grundwasserneubildung mGROWA, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	32
Abbildung 13: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen .....	50

**ANLAGEN:**

- Biotoptypenkarte
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 30.04.2021
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 27.01.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, Mai 2021
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

# **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

## **1 ALLGEMEINES**

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird eine weitere Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet Freren anzupassen.

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet diese Flächennutzungsplanänderung folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche (W) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- gemischte Baufläche (M) (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Weitere Darstellungen sind nicht enthalten.

## **2 PLANUNGSUNTERLAGEN**

Diese Flächennutzungsplanänderung wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 5.000 angefertigt. Als Planunterlage dient eine Amtliche Karte im Maßstab 1 : 5.000. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion (RD) Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, zur Verfügung gestellt.

## **3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird eine weitere Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet Freren anzupassen.

Das Plangebiet der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. eine Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 2,17 ha und stellt sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 26“ ist bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechend dem unter Ziff. 5 dargelegten Bedarf wird nun als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) und ein kleiner Teilbereich nordöstlich der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 28“ als „Lückenschluss“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Gel-

tungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet werden kann.

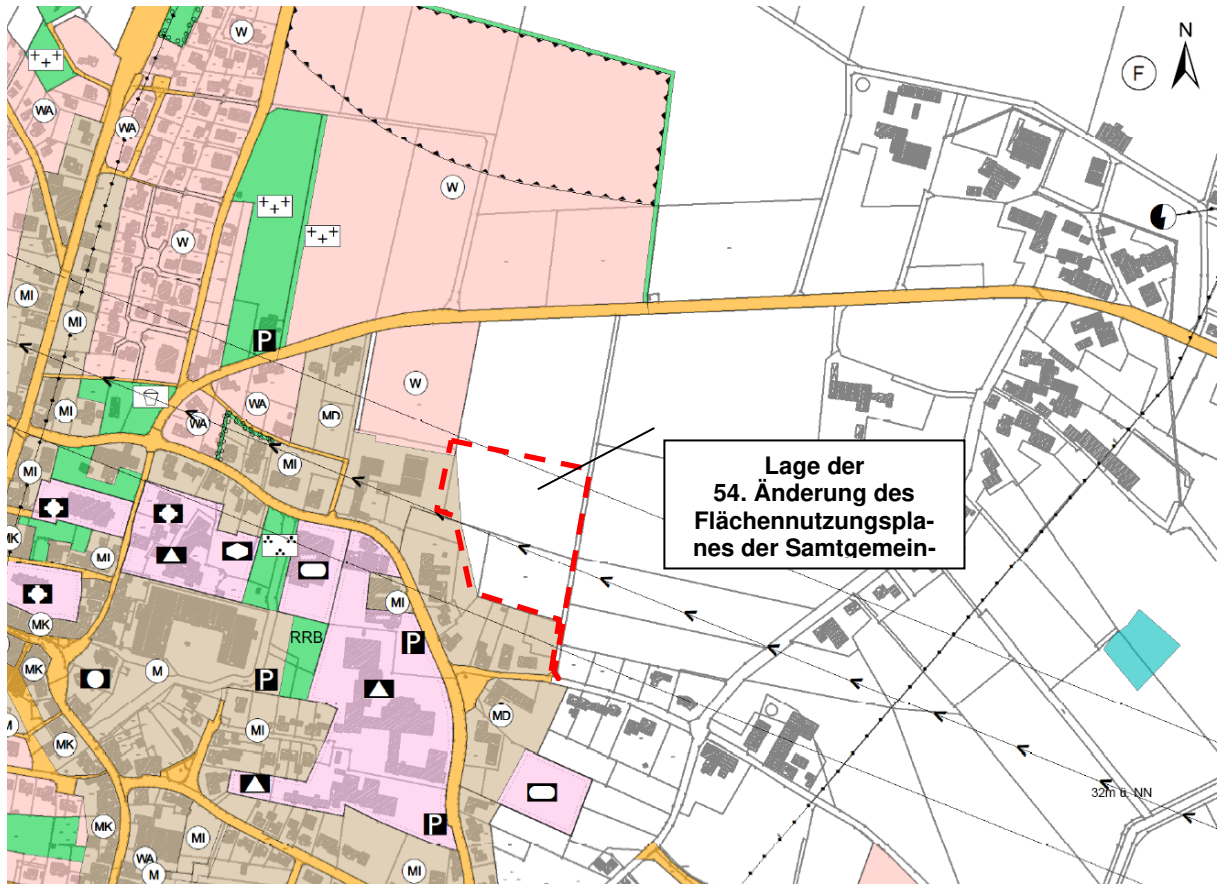


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

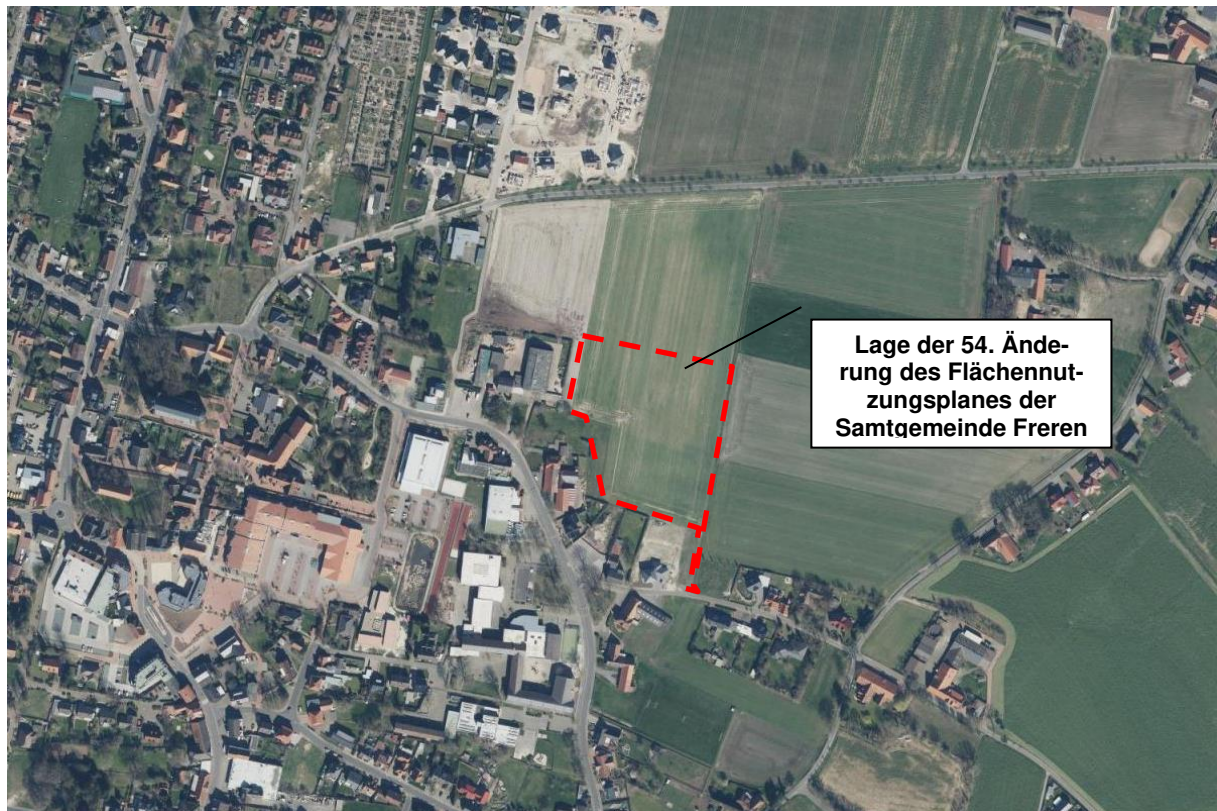


Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: <https://www.bing.com/maps>)



## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

### 4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

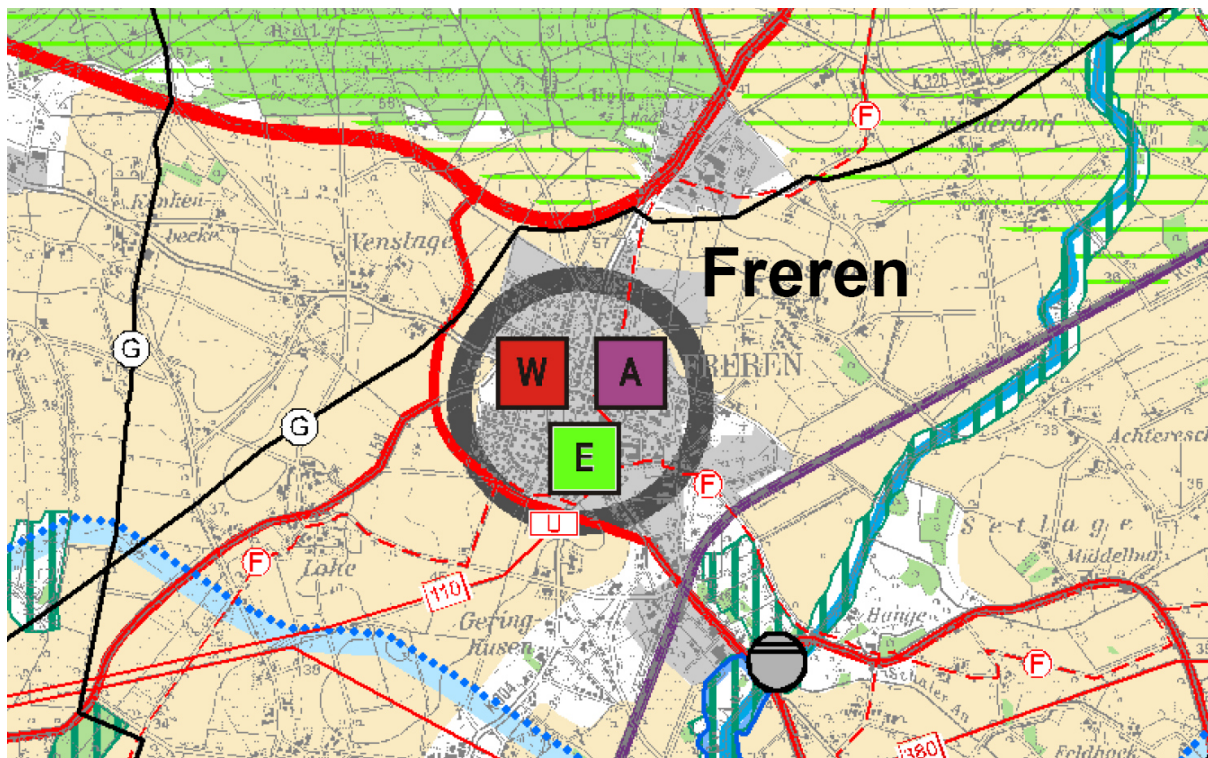
Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) des Bundes dienen.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 NROG in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

### 4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

*„Die festgelegten Zentralen Orte bieten als Standorte der wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung gute Voraussetzungen für die Konzentration von Wohnstätten. Im Hinblick auf die notwendige Kontinuität der Regionalplanung im Landkreis Emsland ist die Zuweisung dieser Schwerpunktaufgabe vor allem auch an alle Grundzentren von entscheidender Bedeutung, um die insgesamt positive Entwicklung auch zukünftig sicherzustellen.“ (Kapitel 2.1, Ziffer 05)*

Im Weiteren findet man zur Ausweisung neuer Wohngebiete folgende Ausführungen.

*„Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete im ländlichen Raum ist auf kompakte Siedlungsstrukturen zu achten, um Neuinvestitionen in die technische Infrastruktur so gering wie möglich zu halten.“ (Kapitel 2.3, Ziffer 01)*

*„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch zukünftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt. Aus diesem Grunde ist es trotz der geringeren Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in die freie Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu nutzen, die zwischen bebauten Straßen liegen. Vor allem wegen des Demografischen Wandels mit einer mittel- bis langfristig anzunehmenden Abnahme der Bevölkerung ist auf eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wohngebiete zu achten.“ (Kapitel 3.1, Ziffer 03)*

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Ortsentwicklung in Freren die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann. Besonders ist die Lage im direkten Einzugsgebiet der örtlichen Infrastruktureinrichtungen herauszustellen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.), die wenige Gehminuten südwestlich zum Geltungsbereich liegen.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotenzialfläche im nordöstlichen Teil der Stadt Freren, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

### **4.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland**

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)**

### **5.1 Aufgaben des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er ist die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne).

### **5.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort**

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 3 Entwicklungsrichtungen für die Wohnbebauung im Stadtgebiet Freren aufgezeigt. Die Entwicklungsbereiche „Nördlich der Jägerstraße“ und „Am Schnappen“ wurden bereits entwickelt und sind ausgeschöpft. Somit bildet eine Entwicklung der Wohnbebauung in nordöstlicher Richtung, hier der Bereich Ostwier Straße, eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Wohnbebauung im Stadtgebiet Freren. Daher ist in diesem Bereich nicht nur der kurzfristige Bedarf, sondern auch die mittel- bis langfristige Entwicklungsabsicht im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten sind in besonderem Maße in die damalige Standortüberlegungen eingeflossen. Weitere Fragestellungen umfassten die Entwicklung der nördlich liegenden gewerblichen Bauflächen sowie der überregionalen Straßenachse (B214). Die Betrachtung und Sicherung erfolgte im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren. Von den im Rahmen dieser Änderung dargestellten 12,68 ha Wohnbaufläche wurden mittlerweile ca. 5,0 ha durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“ und Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße Teil II“ als Wohngebiete ausgewiesen. Die noch verfügbaren 7,68 ha liegen nördlich und östlich angrenzend mit Ausrichtung in die freie Landschaft.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ konnte, auch bedingt durch die Aufgabe der Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes an der Lünsfelder Straße, eine erste kleine Lücke zwischen dem Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der bebauten Ortslage geschlossen werden. Hierdurch konnte kurzfristig eine Ausdehnung des Ortsrandes in die freie Landschaft verzögert werden. Nun hat sich aktuell für die Stadt Freren die Möglichkeit ergeben, eine weitere Freifläche zwischen dem Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung und der bebauten Ortslage zu erwerben. Ein Flächenerwerb in den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen hat sich bisher nicht ergeben. Durch diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes kann zum einen ein sinnvoller und gewünschter Lückenschluss zwischen dem Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung und der bebauten Ortslage Freren zur Arrondierung des Ortsrandes erreicht werden. Da diese Flächen zudem näher zum Stadtkern liegen, kann die Ausweisung mit Blick auf den demografischen Wandel zudem besonders positiv herausgestellt werden. Mit Blick auf Immissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft stellt sich der aktuelle Änderungsbereich auf der Basis der vorliegenden Gutachten zudem als unkritisch heraus. Daher hat sich die Samtgemeinde Freren in Abstimmung mit der Stadt Freren dazu entschlossen, diese Änderung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) voranzutreiben.

Die zurückliegend durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“, Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße Teil II“ und Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ ausgewiesenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Freren sind gänzlich veräußert worden, sodass der Stadt Freren derzeit keine freien kommunalen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen (vgl. nachfol-

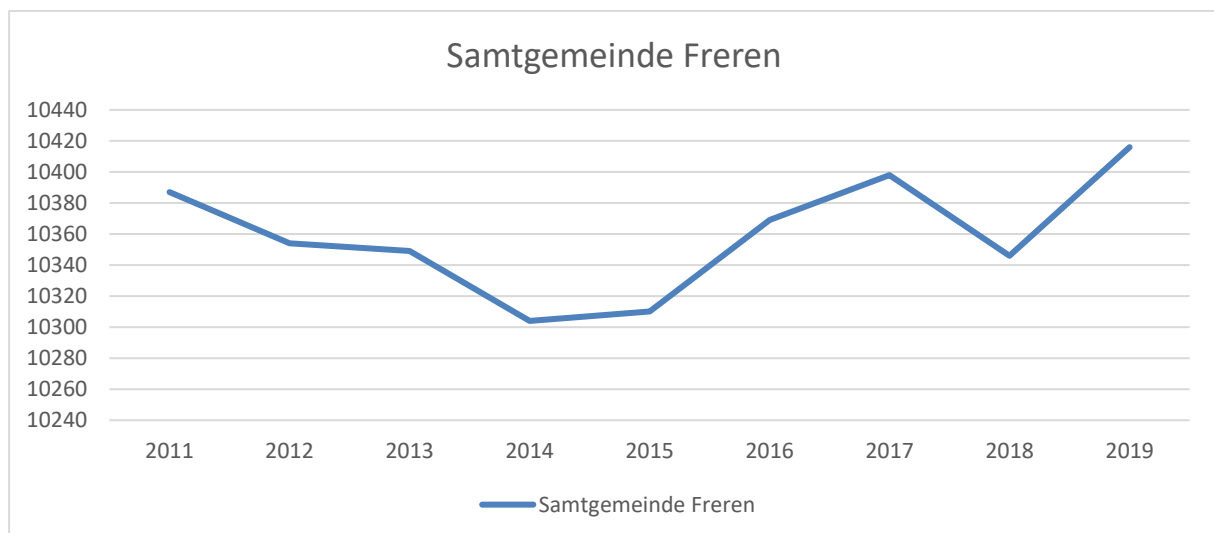
gende Tabelle). Um der anhaltenden Nachfrage nach freien Baugrundstücken dennoch genügen zu können, wird das Angebot von neuen Baugrundstücken für erforderlich gehalten.

**Tabelle 1: Übersicht zu den Grundstücksverkäufen im Stadtgebiet Freren in den Jahren 2014 bis 2021**

Baugebiete	Insgesamt Bauplätze	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ostwier Höhe	26	10	4	4	4	3	1	-	-
Ostwier Höhe – Teil II	32	-	-	-	-	8	22	2	-
Südl. der Ostwier Straße	16	-	-	-	-	-	-	14	2
Summe:	74	10	4	4	4	11	23	16	2

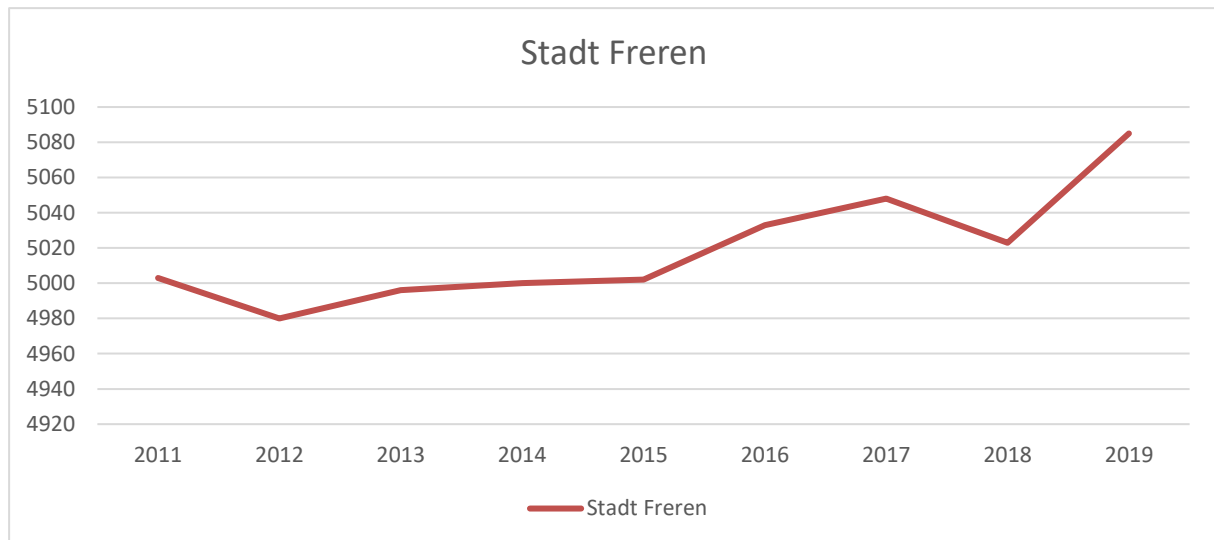
Die Stadt Freren hätte im Jahr 2020 deutlich mehr Grundstücke verkaufen können. Die Bewerber, die bisher nicht zum Zuge gekommen sind, weil nicht mehr Plätze zur Verfügung standen, haben sich bereits auf die Liste für das hiermit planungsrechtlich vorbereitete Baugebiet setzen lassen. Diese Liste beinhaltet schon wieder 23 Bewerber mit Stand 03.02.2021. Darüber hinaus wurden viele Anfragen auf Übernahme eines Grundstückes für die Errichtung von Mietobjekten gänzlich zurückgewiesen, um (nur) der Errichtung von Wohnhäusern zur Selbstnutzung den Vorzug zu geben. Die Stadt Freren erhofft sich durch dieses Vorgehen, dass für die Errichtung von Mietobjekten bei möglichen Investoren Grundstücke und Objekte im Stadtkern von Freren zur kurzfristigen Realisierung von Bauprojekten in den Fokus rücken und die Innenverdichtung so noch stärker vorangetrieben wird.

Ein weiteres Kriterium für die Ermittlung des Bedarfs ist die Entwicklung und Prognose der Bevölkerungszahlen. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Freren im Zeitraum 2011 bis 2019 zum Stichtag 31.12. eines Jahres leicht von 10.387 auf 10.416 Einwohner gestiegen ist. Dies entspricht einer Zunahme von 29 Einwohnern.



**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freren (LSN 2020, Tabelle A100001G)**

Im Stadtgebiet Freren ergibt sich für den gleichen Zeitraum eine Zunahme um 82 Einwohner von 5.003 auf 5.085 Einwohner.



**Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Freren (LSN 2020, Tabelle A100001G)**

Nach der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028“ des Landesamtes für Statistik Niedersachsen aus dem Jahr 2019 (LSN 2019) ist ausgehend von dem Basisjahr 2018 für die Samtgemeinde Freren mit einer Abnahme der Bevölkerung um 5 Einwohner bis 2023 bzw. um 10 Einwohner bis 2028 zu rechnen. Somit stagniert die Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Freren. Auf der Basis der vorangestellten Abbildung 5 kann jedoch herausgestellt werden, dass sich in den zurückliegenden Jahren die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Freren positiv entwickelt hat. Diesen Trend möchte die Stadt Freren durch eine maßvolle Bereitstellung von Bauland weiter stärken, um hierdurch auch die in der Stadt Freren bestehenden Infrastruktureinrichtung weiter zu stützen. Weitere unbebaute zusammenhängende Wohnbauflächen in größerem Umfang, gibt es im Stadtgebiet derzeit nicht.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann nach der Rechtsprechung auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt halten die Samtgemeinde Freren und die Stadt Freren die Neuausweisung von ca. 25 Bauplätzen im nordöstlichen Stadtgebiet für gerechtfertigt. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken könnte nach hiesiger Einschätzung damit für die nächsten drei Jahre gedeckt werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, ob zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen alternative Möglichkeiten im Stadtgebiet, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Seitens der Stadt wurde bereits ein erstes Konzept für ein Leerstands- und Freiflächenkataster zusammengestellt. In diesem sind die im Stadtgebiet leerstehenden Gebäude und vorhandenen innerörtlichen Freiflächen zusammengefasst worden. Hieran anschließend wurden die Eigentümer angeschrieben, ob sie bereit sind, ihre Immobilien bzw. Freiflächen zu veräußern. Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht direkt zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

Das Plangebiet befindet sich direkt nordöstlich angrenzend zum Ortskern der Stadt Freren und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.).

Die vorgesehene Wohnbaufläche, ergänzt um einen kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche zur Arrondierung der Grenzziehung, schließt direkt südlich und westlich an die vorhandene Bebauung an und füllt insoweit teilweise eine zentrumsnahe Baulücke. Der Siedlungsbereich südlich der „Ostwier Straße“ wird dadurch im Osten abgerundet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Gebiet künftig weiter in nördlicher Richtung auszudehnen. Insgesamt entspricht die vorgesehene Planung damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### **6.1.1 Immissionen aus Gewerbe**

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb liegt westlich des Geltungsbereichs dieser Änderung. Im Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wurde geprüft, inwieweit Emissionen auf den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung (bzw. auf den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 43) wirken. Im Weiteren wurde geprüft, ob die Nutzung von Stellplatzbereichen an der Lünsfelder Straße auf den Änderungsbereich wirken. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Berichtes wiedergegeben:

*„Die Stadtverwaltung Freren plant in einem Bebauungsplangebiet im Ortsteil Ostwie die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschsituation, hervorgerufen durch die Gewerbeflächen im Norden, die Nutzung einer Abstellhalle für Wohnmobile sowie durch einen Maschinenverleih in selbiger Halle westlich des Plangebietes und durch die Gaststätte Lüns (mit "Western-Joe-Indoor-Spielparadies", Imbiss, Salzoase und Festsaal) im Südwesten, zu ermitteln und zu beurteilen.*

*Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, sodass planerische Regelungen notwendig sind.*

*In diesem Überschreibungsbereich ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig sind (z.B. bei Anordnung im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.*

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Kapitel 8 aufgeführt.

Unzulässige Spitzenpegelwirkungen sind bei Einhaltung der Betriebsangaben und Nutzungszeiten des Weiteren nicht zu erwarten.“ (ZECH 2021)

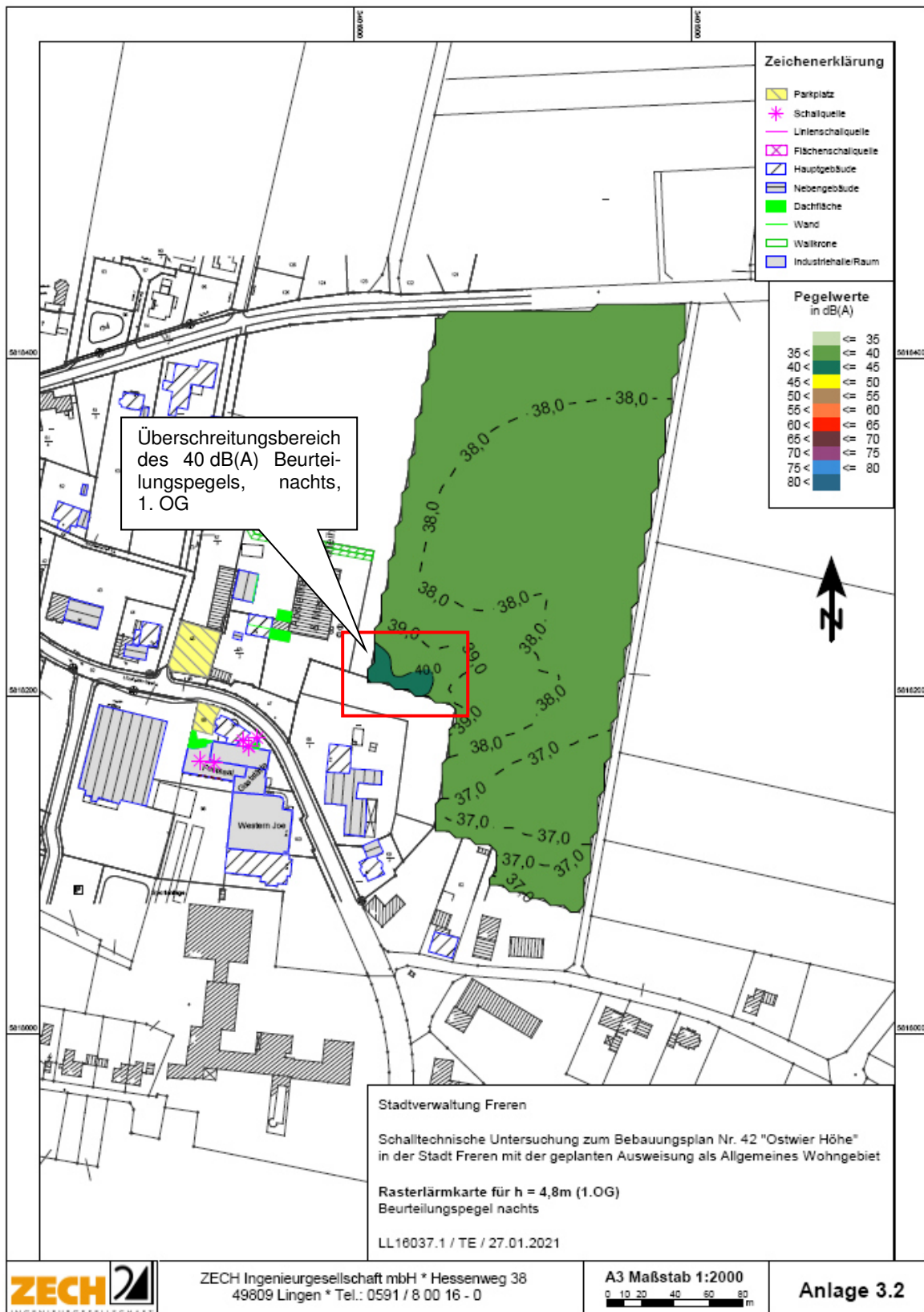


Abbildung 6: Rasterlärnkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021)

Im Kapitel 8 des Schalltechnischen Berichts Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wird herausgestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier konkret im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43) die herausgestellte Beeinträchtigung durch eine Anpassung der Baugrenze oder mittels einer textlichen Festsetzung für den beeinträchtigten Bereich gelöst werden kann. Nachfolgend wird der Inhalt des Kapitels 8 des vorgenannten Berichtes nachrichtlich aufgeführt.

*„Im Sinne der TA Lärm [1] ist darauf hinzuweisen, dass in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster o.Ä.) nicht als ausgleichende Maßnahmen zulässig sind. Der Immissionspunkt liegt 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster schützenswerter Räume.*

*Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen. Hierbei ist im vorliegenden Fall zu regeln, dass keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen im Bereich mit Richtwertüberschreitungen angeordnet werden können, sofern keine anderen ausgleichenden Maßnahmen zu gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen führen.*

*Für eine Festsetzung wäre entweder in der Planzeichnung über ausreichende Abstände sicherzustellen, dass im Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses errichtet werden können.*

*Alternativ ist der Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) in der Planzeichnung zu kennzeichnen und durch eine zugehörige eindeutige textliche Festsetzung der Lärmschutz im Sinne der Lärmvorsorge zu regeln. Hierfür wäre folgende textliche Festsetzung denkbar:*

*Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“ (ZECH 2021)*

### **6.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054) erarbeitet. Die Zusammenfassung wird nachfolgend wiedergegeben.

*„Im Jahr 2020 wurde von uns ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie (120 IPG125\_Rev1 vom 18.12.2020) zum Bebauungsplan Nr. 43 und Nr. 44 der Stadt Freren erstellt. Es wurden aktuelle Daten des Landkreises Emsland verwendet. Am 16.12.2020 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.*

*Mit Schreiben vom 31.03.2021 hat der Landkreis Emsland für einen Teil der Betriebe andere zu berücksichtigende Tierzahlen übersendet. Das Gutachten sollte auf dieser Basis überarbeitet werden.*



*Wir wurden mit der Fortschreibung unter Berücksichtigung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) beauftragt. Ziel ist es, festzustellen, ob Wohnen auf der Fläche möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.*

*Die Geruchsmissionen im Bereich des Plangebietes wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung (Gewichtung der Immissionen nach Tierart) wurden angegeben.*

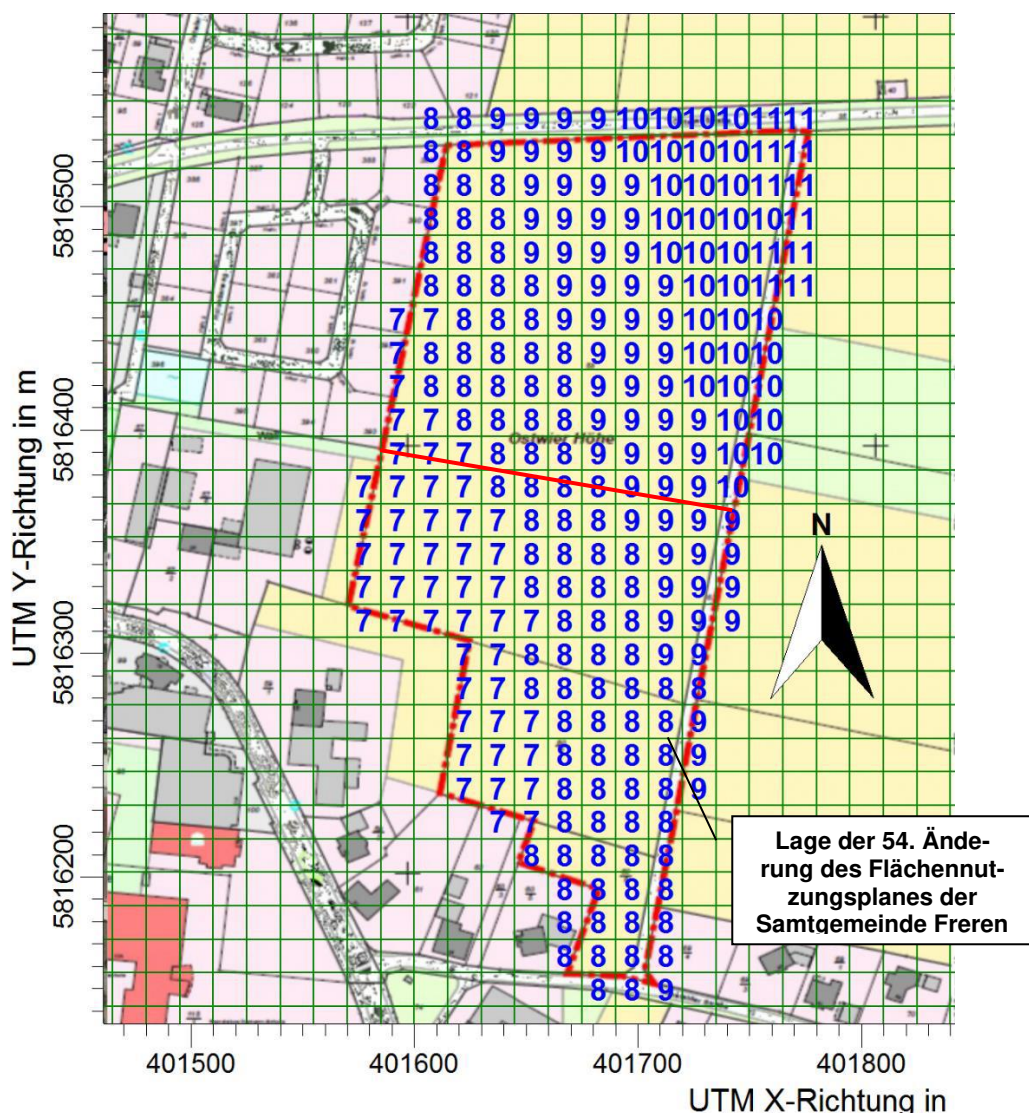
*In den Plangebieten ist die Ausweisung eines ~~reinen~~ [allgemeinen] Wohngebiets geplant. Der Immissions(grenz)wert der GIRL für solche Gebiete beträgt 10 % der Jahresstunden. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.*

*Die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen betragen im Plangebiet 7 bis 11 % der Jahresstunden (auf Teilflächen im Nordosten). Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der untersuchten Fläche eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Dort sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Auf Teilflächen über 10 % dürfen keine Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen.*

*Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.*

*Beim Betrieb 10\_Xxxxx wurde ein kürzlich genehmigter Stall berücksichtigt. Beim Betrieb 24\_Zzzzz wurde der genehmigte Stall nicht gebaut und nicht berücksichtigt. Dieser Betrieb ist bisher nicht durch vorhandene Wohnhäuser in seiner Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt. Er liegt jedoch mehr als 1 Kilometer vom Plangebiet entfernt, sodass die Ausweisung keinen relevanten Einfluss auf die Erweiterungsmöglichkeit hat. Alle anderen Betriebe (inclusive Betrieb 10\_Xxxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.*

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird zunächst der südliche Teilbereich planungsrechtlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. In diesem Bereich finden sich belästigungsrelevanten Kenngrößen von 7 bis 9 % der Jahresstunden. Ein Feld mit einer Kenngröße von 10 % der Jahresstunden liegt in einem Bereich einer zukünftig angedachten Verkehrsfläche. Somit können erhebliche Wirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen werden. Zudem stellt das Gutachten abschließend heraus, dass alle Betriebe bereits durch angrenzende Wohnhäuser in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.



**Abbildung 7: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden in B-Plan 43 und 44 (TUV NORD 2021)**

### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

## **6.2 Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind

gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker in Anspruch genommen und am östlichen Rand durch einen Wirtschaftsweg flankiert. Wie bereits unter Ziff. 5 dargelegt, ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, ergänzt um einen kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche, an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend ein weniger wertvoller Acker (A) in Anspruch genommen wird.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Samtgemeinde Freren zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf der Basis einer Biotoptypenkartierung erarbeitet.

Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten sind.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nach dem derzeitigen Kenntnisstand, hier insbesondere mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Ergebnisse zu den westlich und nordwestlich angrenzenden Baugebieten sowie dem aktuellen Kenntnisstand örtlicher Erfasser zum Planungsraum, nicht erfüllt. Um dies sicherzustellen, wurden im Umweltbericht Vermeidungsmaßnahmen genannt, die einzuhalten sind. Bei allen Arten kann auf dieser Basis eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

#### Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Da die Datengrundlage (hier insbesondere die Erfassungen zu den Brutvögeln) für die westlich und nordwestlich angrenzenden Bebauungspläne mittlerweile älter als 5 Jahre ist, wird

für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 43) im Frühjahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis methodischer Arterfassungen mit Schwerpunkt Brutvögel durchgeführt und zur Sicherung der weiteren Planung zugrunde gelegt. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Im Bereich der südwestlich angrenzenden Wohnhäuser und Hausgärten wurden die „Rote-Liste-Arten“ Haussperling und Star festgestellt. Nördlich des Geltungsbereiches, außerhalb eines möglichen Wirkungsbereiches von 50 m, innerhalb von Acker- und Grünlandbereichen, wurde der Reviermittelpunkt des Rebhuhns ermittelt. Erhebliche Wirkungen bzw. Störungen auf die genannten Arten können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden keine Plaggenesche oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. alte Waldstandorte) überplant.

### **6.3 Belange der Landwirtschaft**

Bereits in Ziff. 6.1.2 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Geltungsbereich dieser Änderung nicht zu rechnen ist.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Gülleverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch die künftige gewerbliche Baufläche zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 6.1.2 wird verwiesen.

### **6.4 Belange der Infrastrukturversorgung**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden hauptsächlich Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Freren gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert.

### **6.5 Belange des Verkehrs**

#### **6.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Lünsfelder Straße“, die an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Negative Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

#### **6.5.2 Innere Erschließung**

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung des Plangebietes dargestellt. Die innere Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Straßenverkehrsflächen in Form von Stichstraßen bzw. Ringerschließungen, die untereinander mit Fußwegen verbunden sind, festgesetzt.

### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Angrenzend zum Plangebiet sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **6.6.1 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen zudem in der angrenzenden Straße.

### **6.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Da sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den nord-östlich bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer eingeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,3 ausgegangen. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brand-

schutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

### **6.6.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

### **6.6.4 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

### **6.6.5 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen zudem in der angrenzenden Straße.

### **6.6.6 Schmutzwasserbeseitigung**

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Freren angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken.

### **6.6.7 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer**

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) sind Aussagen zum Grundwasser enthalten, die nachfolgend wiedergegeben werden.

*„Zur Zeit der Bohrarbeiten im November 2020 wurde in den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen kein Grundwasser bis zu einer Endteufe von ~3,50 m uGOK angetroffen / erkundet. Im Bereich des RRB (RKS/KRB 6) wurde Grundwasser ab ~3,60 m uGOK erkundet – Anstieg vorsichtig abgeschätzt von ~40 – 60 cm möglich. Leichte Vernässungen wurden in den Sanden bei ~1,50 m - 1,80 m uGOK erkundet - angetroffen. (...)*

*Die anstehenden Sande im Untersuchungsgebiet sind mit einem kf-Wert =  $10^{-4}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s als durchlässig zu bezeichnen. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier bei durchschnittlich  $1 \times 10^{-5}$  m/s, Grundwasser wurde bei ~3,60 - 3,70 m angetroffen / erkundet. Bei der Planung der beprobten Bereiche kann die Versickerung von Regenwasser empfohlen werden.“ (Biekötter 2020)*

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43) wird der Planung ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers der Verkehrsflächen zugrunde gelegt. Dies wird in einem am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Hierzu stehen im Geltungsbereich ausreichend Flächenan-

teile zur Verfügung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken verrieselt werden.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

### **6.6.8 Abfallentsorgung**

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

### **6.7 Richtfunktrasse**

Über den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Für einen störungsfreien Betrieb muss um die Achse der Richtfunkstrecke ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 41,0 und 37,0 m NHN. Gemäß den Übermittelten Unterlagen der Vodafone GmbH verläuft die Achse der Richtfunkstrecke über 100 m NHN. Durch die spätere Festsetzung einer maximalen Bauhöhe über Grund kann ein störungsfreier Betrieb durch einen Abstand von mind. 25 m gewährleistet werden.

### **6.8 Belange des Denkmalschutzes**

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 7 Hinweis Nr. 1).

### **6.9 Belange des Klimaschutzes**

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl vom 0,3 aus den östlich und nordöstlich angrenzenden Baugebieten bleiben mindestens 55 % der Bauflächen als Grünflächen unverriegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem ist es vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken, vorgegeben durch textliche Festsetzung, Gehölzpflanzungen vorzuhalten.

Der Zuschnitt des zukünftigen Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien

deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

## **6.10 Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz / Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden.

## **7 DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem unter Ziff. 5.2 dargelegten Bedarf wird eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, aus der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Freren) in einem weiteren Verfahren z.B. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden kann. In einem kleinen Teilbereich (Übergangsbereich zur angrenzenden Nutzung) wird ergänzend eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

## **8 HINWEISE**

Die nachfolgenden Hinweise wurden nachrichtlich in diese Begründung aufgenommen.

### **1. Bodenfunde:**

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.

### **2. Altlasten:**

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

### **3. Landkampfmittel:**

Landkampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.



#### 4. Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

#### 5. Flugplatz/Flugbetrieb (Bundeswehr)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

6. Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Markt 1 während der Dienstzeit eingesehen werden.

## **9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen nachgekommen wird.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die vorliegende Planung soll die bauliche Entwicklung im Bereich südlich der Ostwier Straße sichern und Entwicklungspotenziale ermöglichen. Dies wird im Rahmen dieser 54. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet.

Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen und die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu stärken. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des geplanten Standortes zu schaffen. Die vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzeption wird aufgegriffen und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung im konkreten Zusammenhang mit der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung vorgenommen.

##### **1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet dieser Bauleitplanung liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 2,17 ha und stellt sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 26“ ist bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechend dem unter Ziff. 5 im Teil I (Begründung) dargelegten Bedarf wird nun als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) und ein kleiner Teilbereich nordöstlich der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 28“ als „Lückenschluss“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet wird.

#### **1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

##### **1.b.1 Fachgesetze**

###### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GfL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

**Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

**1.b.2 Fachplanungen****Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung (Teil I) entnommen werden.

**Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNABME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)****2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

**2.a.1 Tiere**

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Ergebnisse zu den westlich und nordwestlich angrenzenden Baugebieten sowie dem aktuellen Kenntnisstand örtlicher Erfasser zum Planungsraum, werden mögliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Im Bereich der Ackerfläche sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen wird nur mit dem Vorkommen von Ubiquisten gerechnet. Bei diesen Arten kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Da die Datengrundlage (hier insbesondere die Erfassungen zu den Brutvögeln) für die westlich und nordwestlich angrenzenden Bebauungspläne mittlerweile älter als 5 Jahre sind, wird empfohlen, für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 43) im Frühjahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis methodischer Arterfassungen mit Schwerpunkt Brutvögel durchzuführen und zur Sicherung der weiteren Planung zugrunde zu legen. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Im Bereich der südwestlich angrenzenden Wohnhäuser und Hausgärten wurden die „Rote-Liste-Arten“ Haussperling und Star festgestellt. Nördlich des Geltungsbereiches, außerhalb eines möglichen Wirkungsbereiches von 50 m, innerhalb von Acker- und Grünlandbereichen, wurde der Reviermittelpunkt des Rebhuhns ermittelt. Erhebliche Wirkungen bzw. Störungen auf die genannten Arten können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### **2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen**

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2020), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag-Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet wird.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung (vgl. Tabelle 4) unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Für diesen Betrachtungsraum wurde auf dieser Grundlage ein Bestandswert von 22.838 WE ermittelt.

### **2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist somit noch nicht gegeben. Westlich und südlich grenzen jedoch bereits bebaute Siedlungsbereiche an. Aus den beiden folgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet Freren zwischen 5 und 10 % (6,81 %) bewegt.

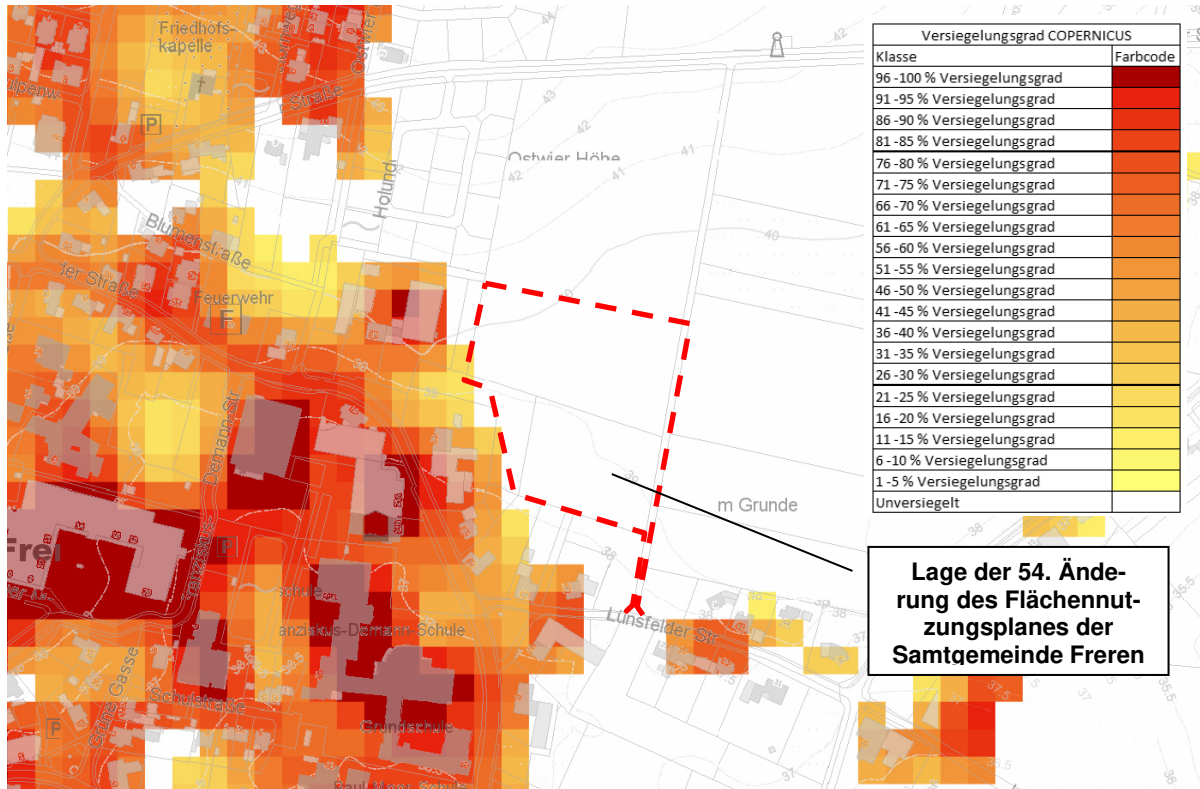


Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015 in %, unmaßstäblich (LBEG 2021)

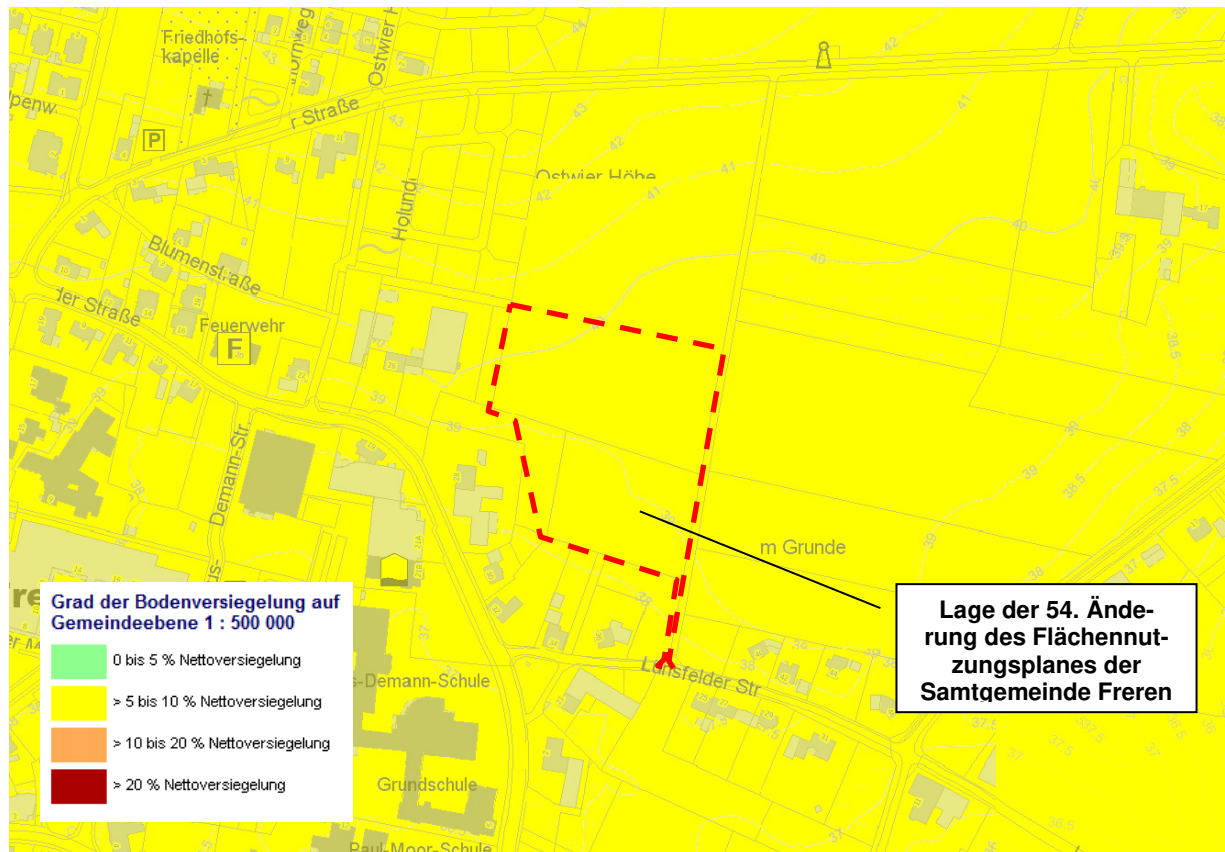
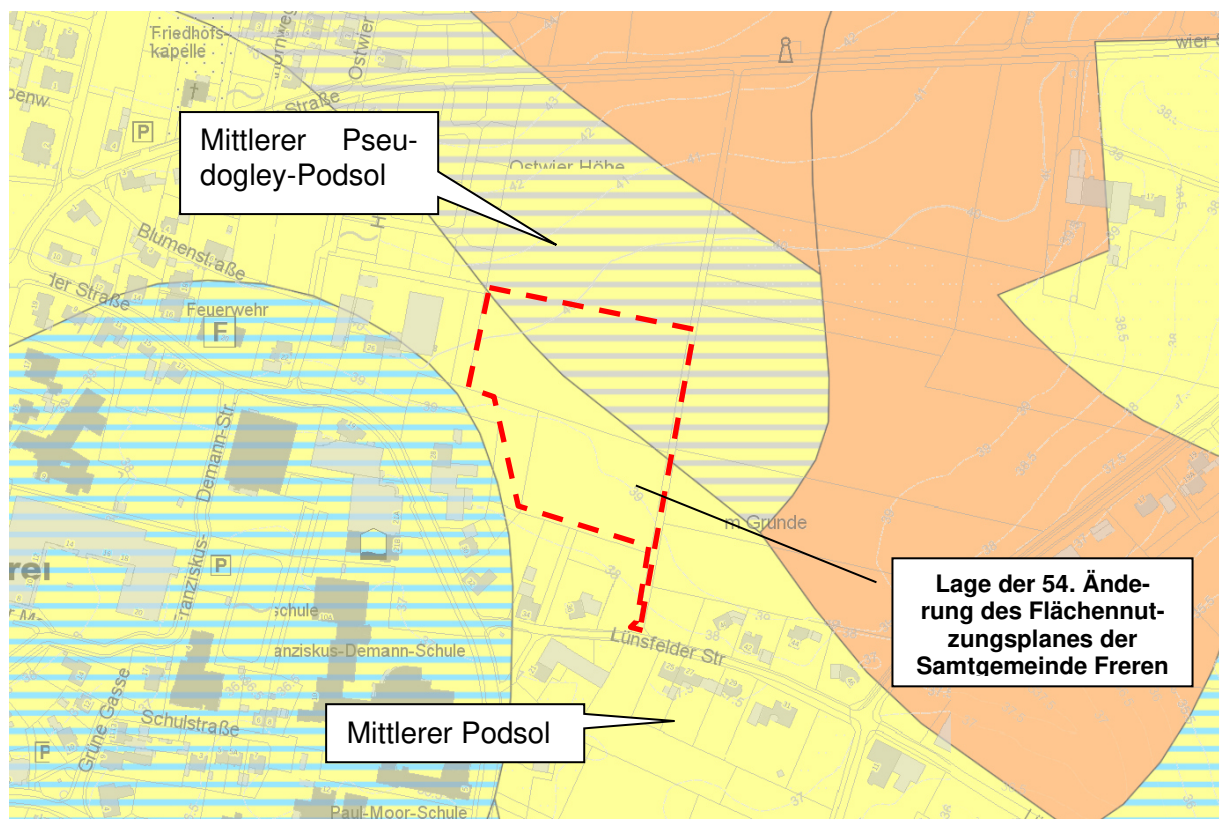


Abbildung 9: Grad der mittleren Bodenversiegelung 2019 auf Gemeindeebene, unmaßstäblich (LBEG 2021)

**2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde (LBEG 2021), Bodenkarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:



**Abbildung 10: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2021)**

Im Plangebiet kommt als Bodentyp ein mittlerer Podsol und hieran nördlich angrenzend ein Mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterrestrischer Boden); beim Podsol um einen Landboden (terrestrischer Boden).

Bohrungen, Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden.

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) wird der Boden wie folgt beschrieben.

*„In den Rammkernbohrungen wurde bis zu einer Tiefe von ~0,30 - 0,40 m uGOK humoser Oberboden, schwach schluffig, sandig vorgefunden. Dieser wird von einem Sand' bräunlich, z.T. feinsandig unterlagert bis zu einer Tiefe von ca. 0,80 - 0,90 m uGOK. Dieser Feinsand*

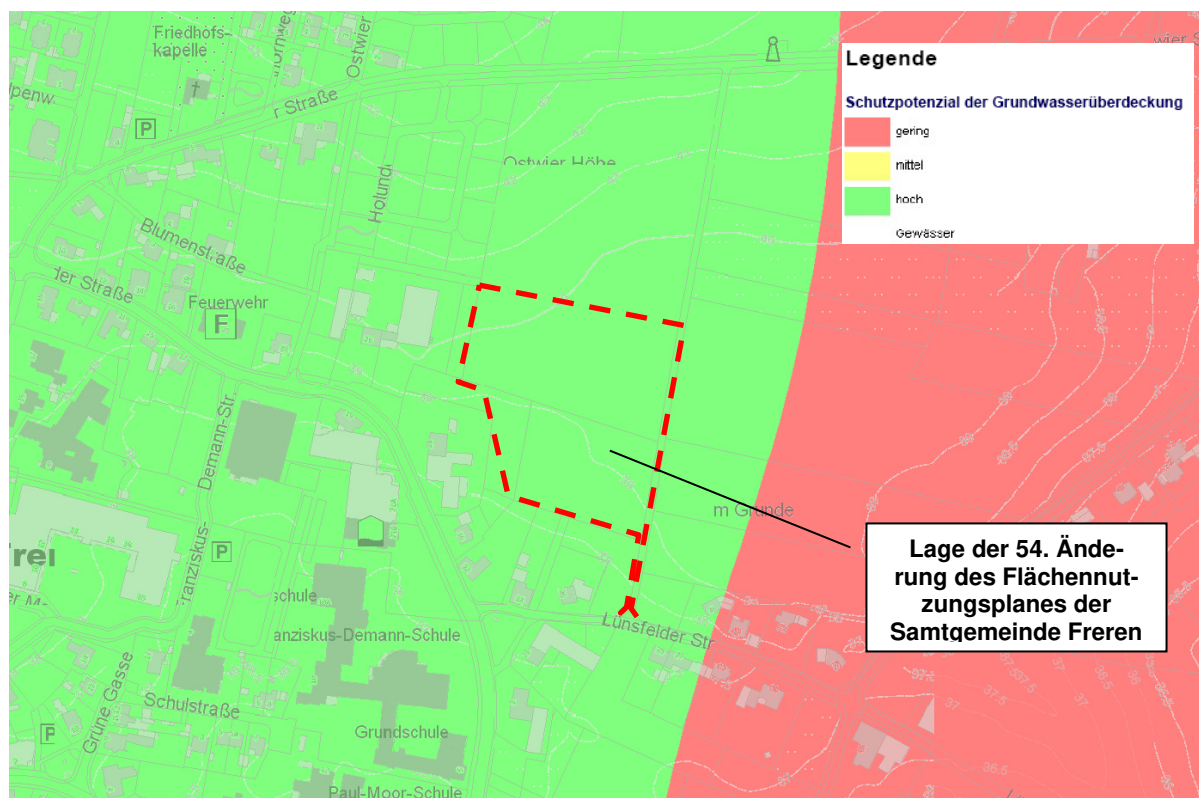
wird wiederum bis zu einer Tiefe von ~2,80 m uGOK durch einen Feinsand leicht mittelsandig unterlagert. Bis zur Endteufe von ~3,50 m uGOK wurden Sande fein-mittelsandig erkundet, welche eine mitteldichte Lagerung aufzeigen.“ (Biekötter 2020)

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der Pferdehaltung. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

### **2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

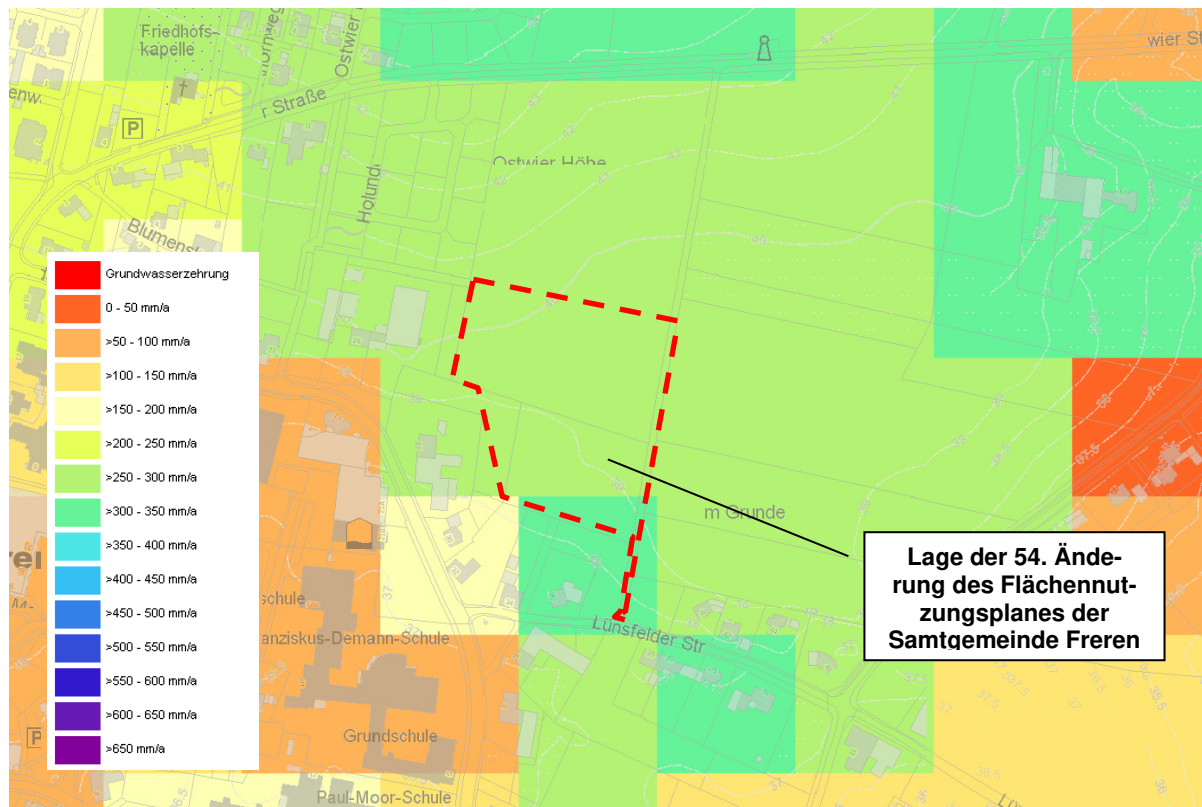
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die Hydrologischen Übersichtskarten 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden.

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:



**Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021)**

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch  
Lage der Grundwasseroberfläche: > 35,0 m bis 37,5 m (NHN)



**Abbildung 12: Grundwasserneubildung mGROWA, unmaßstäblich (LBEG 2021)**

Grundwasserneubildung: Stufe 6 (grün): >250 – 300 mm/a  
Grundwasserneubildung: Stufe 7 (dunkelgrün): >300 – 350 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit gering eingestuft.

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) sind Aussagen zum Grundwasser enthalten, die nachfolgend wiedergegeben werden.

*„Zur Zeit der Bohrarbeiten im November 2020 wurde in den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen kein Grundwasser bis zu einer Endteufe von ~3,50 m uGOK angetroffen / erkundet. Im Bereich des RRB (RKS/KRB 6) wurde Grundwasser ab ~3,60 m uGOK erkundet – Anstieg vorsichtig abgeschätzt von ~40 – 60 cm möglich. Leichte Vernässungen wurden in den Sanden bei ~1,50 m - 1,80 m uGOK erkundet - angetroffen. (...)*

*Die anstehenden Sande im Untersuchungsgebiet sind mit einem kf-Wert =  $10^{-4}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s als durchlässig zu bezeichnen. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier bei durchschnittlich  $1 \times 10^{-5}$  m/s, Grundwasser wurde bei ~3,60 - 3,70 m angetroffen / erkundet. Bei der Planung der beprobten Bereiche kann die Versickerung von Regenwasser empfohlen werden.“ (Biekötter 2020)*

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.) und der bereits bestehenden Versiegelung. Die Grundwas-



serverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die mögliche flächige Versiegelung, führt somit in den bisher unbebauten Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### **2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 - 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zu nennen sind.

#### **2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit 4.1 „Plantlünener Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet“ und wird wie folgt beschrieben:

*„Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.*

*Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.*



*Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit drainiert, dass sie ackerfähig sind. Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggten Esche werden beackert.*

*Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebbende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert.*

*Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.*

*Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind dräniert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.*

*Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund- Ems-Kanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Dränierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.*

*Nördlich der Linie Bramsche- Varenrode- Thuine- Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen - locker angeordnete Haufenwegedörfer - entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.*

*Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Thuine, dass sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)*

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt. Gliedernde Elemente und sichtschtzbietende Gehölzpflanzungen sind die im Gebiet vorkommenden Strauch-Baum-Hecken. Besonders herauszustellen ist die Obstbaumallee entlang der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Ostwier Straße. Somit stellt das Plangebiet einen mäßig bis gut gegliederten Kulturlandschaftsbereich dar, der weniger offen und weniger einsichtig in der Landschaft liegt. Der Bereich des Plangebietes fällt nach Süden hin ab. So bewegt sich das Relief zwischen 41,0 und 37,0 m NHN. Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit Mittel zu definieren, da anthropogene Überformungen orts- und landschaftsprägend sind. Es sind Landschaftsbildeinheiten mit einer deutlichen Überprägung durch die menschliche Nutzung vorhanden. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in geringem Umfang zu finden. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

#### **2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als

auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

#### **2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Es sind im weiteren Umfeld keine Natura 2000-Gebiet vorhanden. Wirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke können somit ausgeschlossen werden.

#### **2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung. Vorhaben aus benachbarten Plangebietern wurden z.B. im Rahmen der Lärmuntersuchung berücksichtigt.

#### **2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen - Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054) erarbeitet. Das Ergebnis kann wie folgt wiedergegeben werden.

*„Die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen betragen im Plangebiet 7 bis 11 % der Jahresstunden (auf Teilflächen im Nordosten). Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der untersuchten Fläche eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Dort sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Auf Teilflächen über 10 % dürfen keine Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen.*

*(...) Alle anderen Betriebe (inclusive Betrieb 10\_Xxxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ (TÜV NORD 2021)*

##### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

#### **2.a.10.2 Immissionen Gewerbe**

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb grenzt unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich dieser Änderung. Im Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wurde geprüft, inwieweit Emissionen auf den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung (bzw. auf den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 43) wirken. Im Weiteren wurde geprüft, ob die Nutzung von Stellplatzbereichen an der Lünsfelder Straße auf den Än-

derungsbereich wirken. Nachfolgend werden die Kernaussagen des Berichtes wiedergegeben:

*„Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschsituation, hervorgerufen durch die Gewerbeflächen im Norden, die Nutzung einer Abstellhalle für Wohnmobile sowie durch einen Maschinenverleih in selbiger Halle westlich des Plangebietes und durch die Gaststätte Lüns (mit "Western-Joe-Indoor-Spielparadies", Imbiss, Salzoase und Festsaal) im Südwesten, zu ermitteln und zu beurteilen.*

*Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, sodass planerische Regelungen notwendig sind.*

*In diesem Überschreibungsbereich ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig sind (z.B. bei Anordnung im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.*

*(...) Unzulässige Spitzenpegeleinwirkungen sind bei Einhaltung der Betriebsangaben und Nutzungszeiten des Weiteren nicht zu erwarten.“ (ZECH 2021)*

### **2.a.10.3 Sonstige Immissionen**

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

### **2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derzeit sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verzeichnet.

### **2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

#### **2.a.12.1 Emissionen**

Aufgrund der überwiegenden Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sind im Plangebiet keine erheblichen Emissionen zu erwarten.

#### **2.a.12.2 Abfallbeseitigung**

##### Abfallentsorgung

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

### Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Wasserverband Lingener Land (WVLL) für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Der Zuschnitt des zukünftigen Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

### **2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

### **2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, 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, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische

Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

## **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden durch den auf der Basis dieser 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hieran anschließend zu entwickelten Bebauungsplan Nr. 43 attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und das Stadtgebiet Freren nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind die im Rahmen dieser Änderung ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die durch diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet werden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zukünftige Versiegelung des Bodens aus, die jedoch im Zuge der Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen bzw. durch die Zuordnung von Ersatzflächen kompensiert werden können.

### **Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

#### **Baufeldfreimachung/Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

#### **Baustellenbetrieb**

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

## **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die für ein Wohngebiet notwendige Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die spätere Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung sowie durch die Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die zukünftige Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

### Gewerbliche Immissionen

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb grenzt unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich dieser Änderung. Im Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wurde geprüft, inwieweit Emissionen auf den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung (bzw. auf den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 43) wirken. Im Weiteren wurde geprüft, ob die Nutzung von Stellplatzbereichen an der Lünsfelder Straße auf den Änderungsbereich wirken. Nachfolgend werden die Kernaussagen des Berichtes wiedergegeben:

*„Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschsituation, hervorgerufen durch die Gewerbeflächen im Norden, die Nutzung einer Abstellhalle für Wohnmobile sowie durch einen Maschinenverleih in selbiger Halle westlich des Plangebietes und durch die Gaststätte Lüns (mit "Western-Joe-Indoor-Spielparadies", Imbiss, Salzoase und Festsaal) im Südwesten, zu ermitteln und zu beurteilen.*

*Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, sodass planerische Regelungen notwendig sind.*

*In diesem Überschreibungsbereich ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig sind (z.B. bei Anordnung im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.*

*(...) Unzulässige Spitzenpegelwirkungen sind bei Einhaltung der Betriebsangaben und Nutzungszeiten des Weiteren nicht zu erwarten.“ (ZECH 2021)*

Geruchsimmissionen - Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054) erarbeitet. Das Ergebnis kann wie folgt wiedergegeben werden.

*„Die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen betragen im Plangebiet 7 bis 11 % der Jahresstunden (auf Teilflächen im Nordosten). Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der untersuchten Fläche eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Demnach ist die Ausweisung als Wohngebiet auf allen Flächen bis 10 % der Jahresstunden möglich. Auf Teilflächen über 10 % dürfen keine Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen.*

*(...) Alle anderen Betriebe (inclusive Betrieb 10\_Xxxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ (TÜV NORD 2021)*

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan**

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für die geplante Bebauung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von Acker (A)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von baulichen Anlagen (Wohnhäuser) und Infrastruktureinrichtungen (Erschließungs-	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von	Tiere Pflanzen Mensch



	straßen)	Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Landschaft
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen durch Nutzung des Wohngebietes (z.B. Hausbrand) sowie durch Kraftfahrzeuge	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Mensch Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Mensch Gesundheit Tiere

### **2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt**

Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend intensiv genutzte Ackerbereiche (A) für die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) überplant. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Artenschutz werden für den Raum vorhandene Daten aus den angrenzenden Baugebieten genutzt. Für die verbindlichen Bauleitplanung wird im weiteren Verfahren eine Brutvogelkartierung vorgehalten. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen (Acker). Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird für diese Änderung eine Versiegelung von 45 % für die Wohnbaufläche zugrunde gelegt. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,3 aus dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“, zuzüglich der Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

**Tabelle 3: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>		
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase <b>infolge:</b>	<b>Schutzgutbetroffenheit</b>	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Beseitigung von Acker und einem Feldweg	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstehenden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Flä-	Lebensraumverlust durch	Es entstehen neue Le-

che, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von Acker und einem Feldweg	bensräume durch Grünstrukturen und externer Kompensation.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zu kurzfristigen Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der Schaffung von Pflanz- und Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

**Tabelle 4: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand**  
**Ist - Bestand**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Acker (A)	20.562	1	20.562
Feldweg (GRT)	1.138	2	2.276
<b>Summe</b>	<b>21.700</b>	<b>Summe</b>	<b>22.838</b>

**Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Planung**  
**Soll - Bestand**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 45 % versiegelt (auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	9.765	0	0
Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 55 % unversiegelt (auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	11.935	1	11.935
<b>Summe</b>	<b>21.700</b>	<b>Summe</b>	<b>11.935</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>10.903</b>
-----------------------------	---------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 22.838 WE und des Planungswertes von 11.935 WE geht ein Kompensationsdefizit von 10.903 WE hervor.

### 2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der anteilig bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die baulichen Anlagen sowie der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

**Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Flächenverlust durch Versiegelung und Beseitigung von Acker und einem Feldweg.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Flächenverlust durch Überplanung von Acker und einem Feldweg.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

**2.b.3 Wasser**

Aufgrund der Darstellung von Wohnbauflächen (W) ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in gewerblichen Bauflächen (G) zu erwarten. Die durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten und zukünftig mögliche zusätzliche Versiegelung der Bauflächen, führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Der Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) zeigt auf, dass innerhalb des Änderungsbereiches das anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann.

**Tabelle 7: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Wasser**

<b>Wasser</b>		
<b>Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:</b>	<b>Schutzgutbetroffenheit</b>	
	<b>Bauphase</b>	<b>Betriebsphase</b>
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie der unversiegelten Bereiche auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff jedoch deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann örtlich verrieselt werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie der unversiegelten Bereiche auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff jedoch deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann örtlich verrieselt werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen),	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der

onen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	gung des örtlichen Kleinklimas.	verbleibenden Strukturen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

**2.b.3.1 Grundwasser**

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung.

**2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich jedoch der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann versickert werden. Das auf den zukünftigen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt und über einen südlich gelegenen Regenwasserkanal gedrosselt abgeführt.

**2.b.4 Luft und Klima**

Im Falle der zukünftigen Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

**Tabelle 8: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Luft und Klima**

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer geringen Änderung des Kleinklimas.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen nicht erheblichen Änderungen des Kleinklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringen Änderung des Kleinklimas.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.

	mas.	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzzeitige Erhöhung von Immissionen durch während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen (öffentliche Grünflächen im B-Plan 87; Parallelverfahren) und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

**2.b.5 Landschaft**

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

**Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen

sowie der Verursachung von Belästigungen,	Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der zukünftigen öffentlichen Grünflächen (Pflanz- und Grünflächen) und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

### **2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)**

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die zukünftig mögliche Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch</b>		0	+	+	0	0	0	-	+	0
<b>Fläche</b>	-		+	+	+	0	0	0	0	0
<b>Pflanzen</b>	-	0		+	+	0	0	0	++	0
<b>Tiere</b>	0	+	+		+	0	0	0	+	0
<b>Boden</b>	--	+	+	+		0	0	0	0	0
<b>Wasser</b>	--	+	0	0	+		0	0	0	0
<b>Klima</b>	-	+	+	+	0	0		0	+	0
<b>Luft</b>	-	0	+	+	0	0	+		+	0
<b>Landschaft</b>	0	0	++	0	0	0	+	0		+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	-	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

Dies wird durch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung erreicht (s.a. Punkt 2.c.2ff).

### **2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

### **2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

#### **2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.



### **2.b.8.2 Immissionen Gewerbe**

Im Kapitel 8 des Schalltechnischen Berichts Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wird herausgestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier konkret im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43) die herausgestellte Beeinträchtigung durch eine Anpassung der Baugrenze oder mittels einer textlichen Festsetzung für den beeinträchtigten Bereich gelöst werden kann. Nachfolgend wird der Inhalt des Kapitels 8 des vorgenannten Berichtes nachrichtlich aufgeführt.

*„Für eine Festsetzung wäre entweder in der Planzeichnung über ausreichende Abstände sicherzustellen, dass im Überschreitungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses errichtet werden können.*

*Alternativ ist der Überschreitungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) in der Planzeichnung zu kennzeichnen und durch eine zugehörige eindeutige textliche Festsetzung der Lärmschutz im Sinne der Lärmvorsorge zu regeln. Hierfür wäre folgende textliche Festsetzung denkbar:*

*Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“  
(ZECH 2021)*

### **2.b.8.3 Immissionen Straße**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

### **2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist nachrichtlich in die Begründung aufzunehmen.

## **2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **2.c.1 Tiere**

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

### 2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 22.838 WE und des Planungswertes von 11.935 WE geht ein Kompensationsdefizit von 10.903 WE hervor. Zur Kompensation des Eingriffs stehen der Stadt Freren Ersatzflächen aus der ehem. Bahntrasse (Sukzession). Die nachfolgend aufgeführten Flächen reichen aus, um zu dokumentieren, dass die Kompensation durch die Stadt Freren erbracht werden kann bzw. gesichert ist. Darüber hinaus stehen der Stadt weitere Flächenanteile zur Verfügung, die bei Bedarf mitgenutzt werden können.

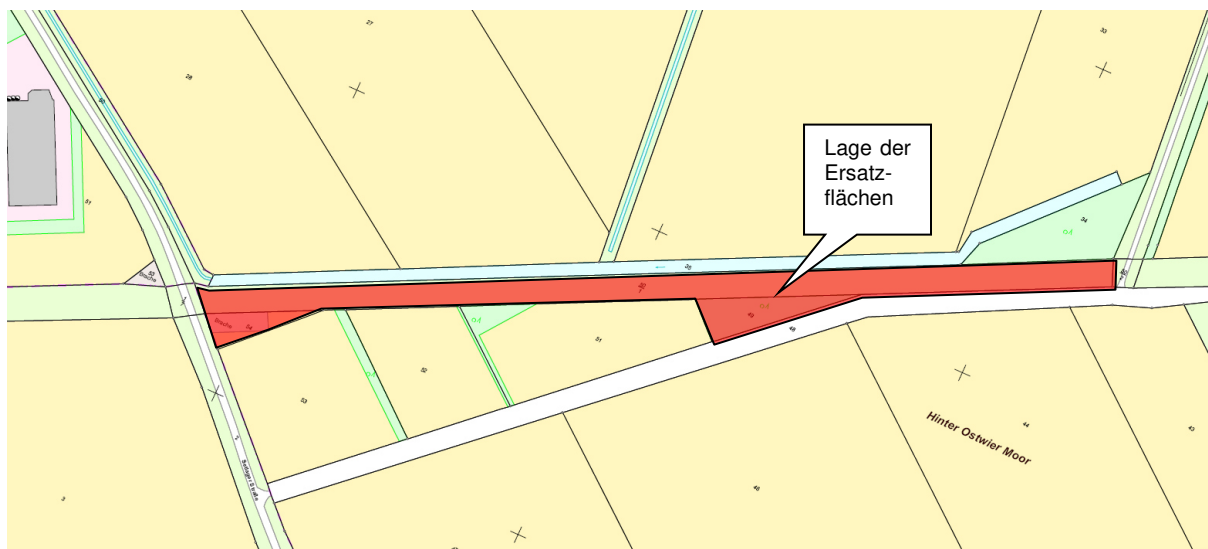
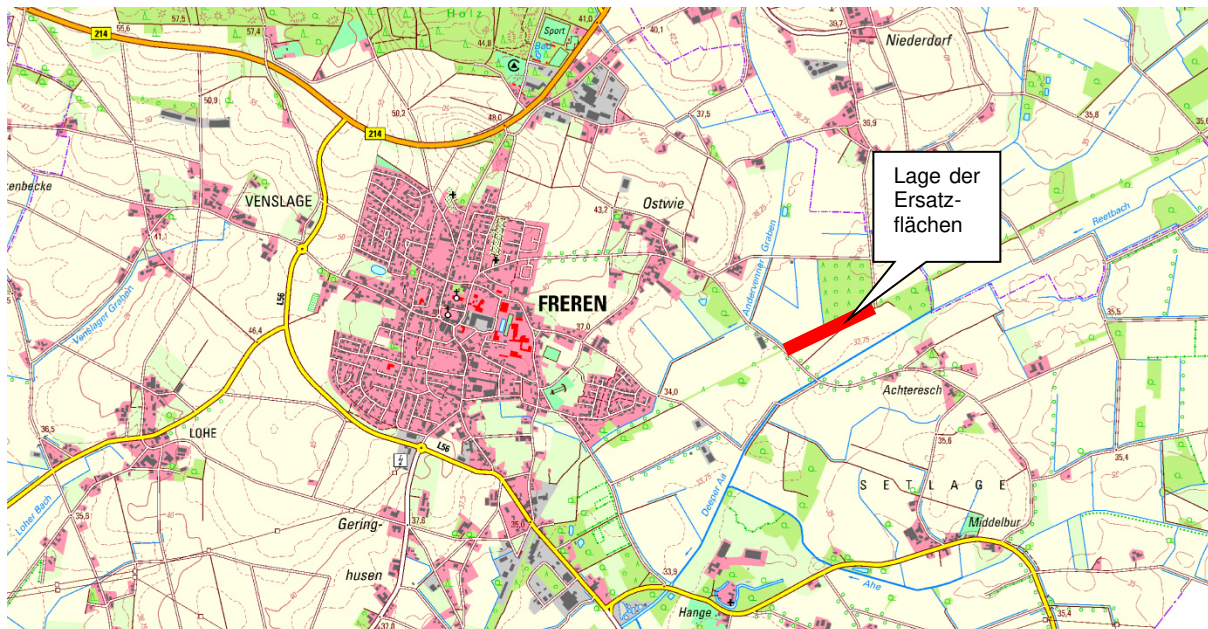


Abbildung 13: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen

**Tabelle 11: Kompensationskonzept**

Gemarkung	Flur	Flst.	Maßnahme	Aufwertung	verfügbar	
				(Nds. Städtetag-Modell)		
Freren	43	50/1	ehem. Bahntrasse / Sukzession	1 WE/m <sup>2</sup>	8.806 m <sup>2</sup>	8.806 WE
Freren	43	49		1 WE/m <sup>2</sup>	1.284 m <sup>2</sup>	1.284 WE
Freren	43	54		1 WE/m <sup>2</sup>	758 m <sup>2</sup>	758 WE
					<b>10.848 WE</b>	

**2.c.3 Fläche und Boden**

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des zukünftig möglichen Versiegelungsanteils innerhalb der Wohnbaufläche (W) nur bedingt gefolgt werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

**2.c.4 Wasser**

Auf die Wirkungen durch die zukünftige Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann auf diesen verrieselt werden.

**2.c.5 Luft und Klima**

Die zukünftig entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung

- Begrünung der nicht überbauten Flächen

### **2.c.6 Landschaft**

Zusätzliche Maßnahmen des Landschaftsschutzes sind aufgrund des engen Bezugs zur angrenzenden Bebauung nicht notwendig bzw. über die externe Kompensation berücksichtigt. Jedoch sind Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 43 (Grünfläche, Spielplatz) vorzusehen, die eine weitere Einbindung des Baugebietes verbessern.

### **2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In die Planunterlagen sollte ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl**

Der Änderungsbereich überplant im Stadtgebiet Freren eine siedlungsnahen Fläche mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Zudem ist die Fläche für die Stadt Freren aktuell verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung wird maßvoll innerhalb der Grenzen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes weiterentwickelt.

### **2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)**

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind zudem keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)**

### **3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan

und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen zu den angrenzenden Baugebieten zurückgegriffen.

### **Baugrund**

Zur Einschätzung der Möglichkeiten zur späteren Entwässerung des Baugebietes wurde eine Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020 erarbeitet).

### **Immissionen**

Im Zusammenhang mit der Einschätzung möglicher Immissionen auf den Änderungsbereich wurde ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), (TÜV NORD 2021) und der Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ZECH 2021) berücksichtigt.

### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

### **3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Stadt Freren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird eine weitere Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet Freren anzupassen.

Das Plangebiet dieser Bauleitplanung liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 2,17 ha und stellt sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 26“ ist bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechend dem unter Ziff. 5 im Teil I (Begründung) dargelegten Bedarf wird nun als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) und ein kleiner Teilbereich nordöstlich der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 28“ als „Lückenschluss“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet werden kann.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Flächennutzungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.d Referenzliste der Quellen**

#### **Literatur und Quellen**

BIEKÖTTER (2020): Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1, S. 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

TÜV NORD (2020): Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000675137 / 120IPG125\_Rev1), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 18.12.2020

TÜV NORD (2021): Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 30.04.2021

ZECH (2021): Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet., Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 27.01.2021

#### **Rechtsgrundlagen**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006



Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage

### **2 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Samtgemeinde Freren und die Stadt Freren stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbauflächen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

### **3 VERFAHREN**

Die Begründung mit Umweltbericht zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 11.05.2021

i.A. gez. Thiemann.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Freren

Freren, den 11.05.2021

(Siegel)

.....gez. Ritz.....  
Samtgemeindebürgermeister

---

Der Rat der Samtgemeinde Freren hat am 18.02.2021 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Freren, den 18.02.2021

(Siegel)

.....gez. Ritz.....  
Samtgemeindebürgermeister

---

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, den 06.04.2021

(Siegel)

.....gez. Ritz.....  
Samtgemeindebürgermeister

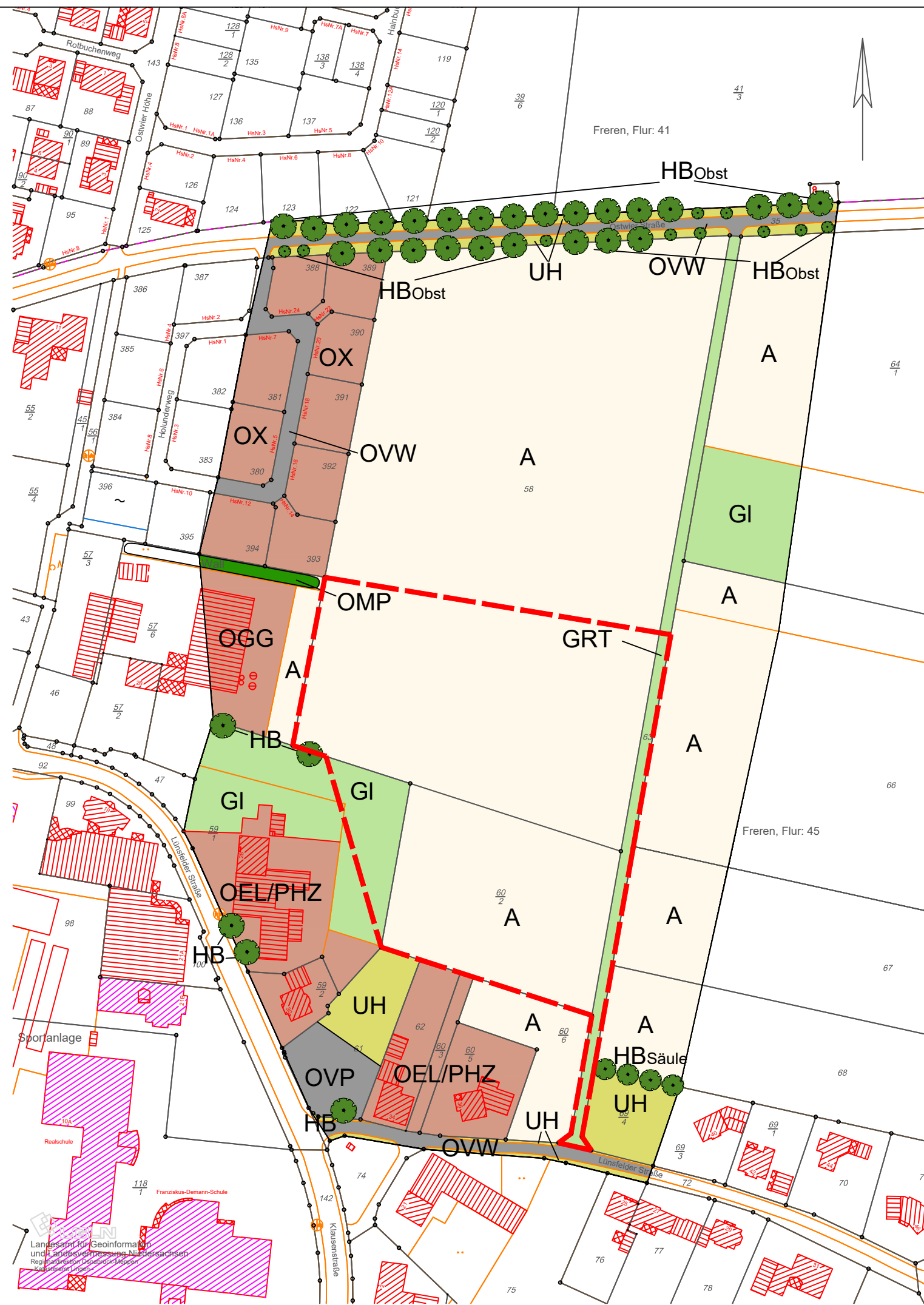
---

Der Rat der Samtgemeinde Freren hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen.

Freren, den 15.07.2021

(Siegel)

.....gez. Ritz.....  
Samtgemeindebürgermeister



# Legende

- Acker (A)**
  
- Grünland**  
 GI Intensivgrünland  
 GRT Trittrassen
  
- Ruderalflächen**  
 UH Halbruderales Gras- und Staudenflur
  
- Gehölze / Wald / Einzelbäume**  
 HB Einzelbaum  
 OMP bepflanztter Wall
  
- Siedlungsbereiche**  
 OEL locker bebautes Einzelhausgebiet  
 PHZ neuzeitlicher Ziergarten  
 OX Baustelle  
 OGG Gewerbegebiet
  
- Straßen/Wege/versiegelte Flächen**  
 OVW Weg  
 GRT Trittrassen  
 OVP Parkplatz

■ ■ **Geltungsbereich**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen
Suchpfad: P:\F-Plane\SG-Freren\000-FNPA-SG-Freren\54_FNPA-Freren\Biototypkarte\Biototypkartierung_12-02-21.dwg			

**planungsbüro peter stelzer GmbH**  
 Grünlandstraße 2 • 49832 Freren  
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet : jt gezeichnet : jm Datum: 11.02.2021

**54. Änderung des Flächennutzungsplans**

Biototypkartierung

Maßstab: 1 : 2.000
Blatt Nr.: 1
Unterlage: 1

Auftraggeber: Samtgemeinde Freren  
 Markt 1  
 49832 Freren

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Ostpreußen  
 Kallanderstraße 1

### Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung vom 17.12.2020 bis 18.01.2021) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 09.12.2020 hat die Samtgemeinde Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</i>	<i>Stellungnahme vom</i>
1.	Amprion GmbH	11.12.2020
2.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	06.01.2021
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	14.12.2020
4.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	04.01.2021
5.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	11.12.2020
6.	Ericsson Services GmbH	21.12.2020
7.	EWE NETZ GmbH	14.12.2020
8.	Gemeinde Hopsten	15.12.2020
9.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	05.01.2021
10.	Landkreis Osnabrück	15.12.2020
11.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	10.12.2020
12.	Samtgemeinde Spelle	15.12.2020
13.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	14.12.2020
14.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	11.01.2021
15.	Vodafone GmbH / Vodafon Kabel Deutschland GmbH	12.01.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 09.12.2020</b>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf maximal 9,0 m festgesetzt. Somit sind Bauhöhen mit 30,0 m über Grund unzulässig und insofern nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis zu den vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wird in die Begründung mit übernommen.</p>
<b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 12.01.2021</b>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung Baugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 18.01.2021</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von gemischter Bau- und Wohnbaufläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das Aufstellungsverfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Daher ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird gemischte Bau- und Wohnbaufläche im Plangebiet ausgewiesen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen. Westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der nächstgelegene Gewerbebetrieb. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Anlässlich der Planung ist die gewerbliche Immissionssituation zu untersuchen. Wir begrüßen, dass im Rahmen der weiteren Planung eine lärmtechnische Untersuchung erstellt wird. Die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG über die Planung informiert. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der schalltechnische Bericht Nr. LL16037.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, die jedoch durch planerische Regelungen berücksichtigt werden können.</p> <p>Unter Beachtung des vorgenannten Schallgutachtens sind keine zusätzlichen Belastungen für die Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG zu erwarten.</p>
<b>4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 10.12.2020</b>	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 06.01.2021</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Städtebau</u></b></p> <p>Zwar wurde ein Bedarf beschrieben, allerdings findet keine Auseinandersetzung mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren statt. Mit dieser Änderung wurden nördlich des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt, welche noch nicht insgesamt mittels Bebauungsplan überplant wurden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich auf § 1 Abs. 3 BauGB hin.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p><b><u>Zu Städtebau:</u></b></p> <p>Die Begründung wird um eine Auseinandersetzung mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren ergänzt.</p> <p>An der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird weiterhin festgehalten, um den mittel- bis langfristigen Bedarf nach Wohnbauflächen auch mit Blick auf die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung, die nördlich verlaufende B 214 sowie die Entwicklung der Landwirtschaft sicherzustellen und Planungssicherheit für die angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten. Um kurzfristig auf die Nachfrage nach Wohnbauland reagieren zu</p>



Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b> Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Artenschutz:</u></b> Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o.g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.</li> <li>• <b><u>Biotoptypenkartierung:</u></b> Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2016; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o.g. Bebauungsplans beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkungsbereich der Planung, d. h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.</li> <li>• <b><u>Eingriffsregelung:</u></b> Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u.a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widersprechen. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1999-4 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um die Darstel-</li> </ul>	<p>können, wird aber auch an dieser 54. Änderung des Flächennutzungsplanes festgehalten. Neben der Flächenverfügbarkeit, wird der Ortsrand - auch mit Blick auf die 31. Flächennutzungsplanänderung - in gewünschter Weise arrondiert (Lückenschluss). Es werden im Hinblick auf den demografischen Wandel stadtnahe Flächen verfügbar. Überdies bestehen keine besonderen Konflikte mit Immissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft.</p> <p><b><u>Zu Naturschutz und Forsten</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Artenschutz:</u></b> Es wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung auf der Basis vorhandener Daten aus den angrenzenden Baugebieten der Planung zugrunde gelegt. Da die Datengrundlage (hier insbesondere die Erfassungen zu den Brutvögeln) für die westlich und nordwestlich angrenzenden Bebauungspläne mittlerweile älter als 5 Jahre sind, wird für die konkretisierende Bauleitplanung (hier für den Bebauungsplan Nr. 43 „Südlich der Ostwier Straße – Teil II) im Frühjahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis methodischer Arterfassungen mit Schwerpunkt Brutvögel durchgeführt und zur Sicherung der weiteren Planung zugrunde gelegt.</li> <li>• <b><u>Biotoptypenkartierung:</u></b> Es wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2016; dritte Ebene) durchgeführt. Hierbei werden gefährdete Farn- und Blütenpflanzen miterfasst. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sowie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie werden soweit vorhanden mit dargestellt. Dabei wird beachtet, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich beschränkt, sondern den Wirkungsbereich der Planung berücksichtigt. Daher werden auch angrenzende Nutzungen erfasst und dargestellt.</li> <li>• <b><u>Eingriffsregelung:</u></b> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Umweltbericht (Teil II der Begründung) konkret benannt und dargestellt.</li> </ul>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>lungen ohne weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können (Durchsetzbarkeit des Flächennutzungsplans). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind demzufolge bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans konkret zu benennen und darzustellen.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Gegen die Bauleitplanung der Samtgemeinde Freren bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie, Staubimmissionen gem. TA Luft und Lärmimmissionen gem. TA Lärm auftreten. Sofern einzelne Betriebe im Rahmen der Planungen ihre Hofstelle oder Teile der Tierhaltung aufgeben, ist dies über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln oder im Vorfeld der abschließenden Planung dem Landkreis schriftlich mitzuteilen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Geruchsimmissionen von mindestens denjenigen Emittenten, die sich in einem Abstand von mindestens 600 m zum Plangebiet befinden, zu untersuchen sind.</p> <p><b><u>Denkmalpflege</u></b> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.</p> <p>Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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).</li> <li>2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist</li> </ol>	<p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Für das weitere Verfahren wurden Gutachten zu den Themenbereichen Lärm (schalltechnischer Bericht der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021) und Geruch (Geruchsgutachten des TÜV Nord, Hamburg, vom 18.12.2020) erarbeitet und den Planungen zugrunde gelegt. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Wirkungen auf den Geltungsbereich bestehen.</p> <p><b><u>Denkmalpflege</u></b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Hinweise in die Begründung mit übernommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).</p> <p>Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44 - 2173.</p> <p><b><u>Brandschutz</u></b> Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.</li> <li>2. 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- oder Ortsbrandmeister festzulegen.</li> <li>3. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.</li> </ol>	<p><b><u>Brandschutz</u></b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit übernommen.</p>
<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Außenstelle Lingen): Schreiben vom 21.12.2020</b>	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Das o.g. Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,17 ha soll als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Tierhaltung auf der Hofstelle Lüns aufgegeben wurde, liegt das Gebiet außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplans. Wir weisen jedoch darauf hin, dass neben dem Wegfall der Ackerfläche für das Baugebiet nicht auch noch für die Kompensation weitere Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden sollten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie der notwendig werdende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann. Hierbei wird durch die Berücksichtigung von Ersatzflächen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Sukzession) sichergestellt, dass der weitere Flächenverlust für die Landwirtschaft so gering wie möglich gehalten wird.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.</p>	
<p><b>7. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 15.12.2020</b></p>	
<p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>
<p><b>8. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 12.01.2021</b></p>	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 09/12/2020 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafon GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Durch die spätere Festsetzung einer maximalen Bauhöhe über Grund kann ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.</p>
<p><b>9. Westnetz GmbH: Schreiben vom 06.01.2020</b></p>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 09.12.2020 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Planentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise Beachtung finden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. (Bestand Strom, Bestand Gas). Wir erwarten, dass unsere Versorgungseinrichtungen Bestandsschutz genießen und durch die geplanten</p>	<p>Die Stellungnahme Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der späteren Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Maßnahmen nicht berührt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, unter Hinweis auf § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB, diese vorhandenen Versorgungseinrichtungen wie im anliegenden Plan dargestellt - in den endgültigen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Bei der weiteren Bauleitplanung bitten wir, auf unsere Anlagenteile Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die verbindliche Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich wollen Sie uns bitte zu gegebener Zeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis- und Stellungnahme zusenden.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.</p> <p>Wir bitten Sie um eine Auskunft, ob Kampfmittel sowie Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind, damit notwendige Erdbaumaßnahmen dementsprechend frühzeitig geplant werden können.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum vor genannten Bebauungsplan weiterhin maßgebend.</p> <p>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p>	<p>Die Westnetz GmbH wird auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Kampfmittel und Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p>

### Abwägung im Rahmen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2021 bis zum 01.04.2021 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 19.02.2021 hat die Samtgemeinde Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1.	Amprion GmbH	02.03.2021
2.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	22.02.2021
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	02.03.2021
4.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	19.03.2021
5.	Ericsson Services GmbH	03.03.2021
6.	EWE NETZ GmbH	01.03.2021
7.	Gemeinde Hopsten	23.02.2021
8.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	25.03.2021
9.	Landkreis Osnabrück	26.02.2021
10.	Samtgemeinde Lengerich	23.02.2021
11.	Samtgemeinde Spelle	19.03.2021
12.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	15.03.2021
13.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	19.03.2021
14.	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	30.03.2021
15.	Wasserverband Lingener Land	03.03.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 19.02.2021</b>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf maximal 8,0 m festgesetzt. Somit sind Bauhöhen mit 30,0 m über Grund unzulässig und insofern nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis zu den vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen ist bereits in der Begründung enthalten.</p>
<p><b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 09.03.2021</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<b>3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 01.04.2021</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von gemischter Bau- und Wohnbaufläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird gemischte Bau- und Wohnbaufläche im Plangebiet ausgewiesen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen. Die Stadt Freren führt aktuell die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ durch. Westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der nächstgelegene Gewerbebetrieb. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Anlässlich der Planung wurde die gewerbliche Immissionssituation untersucht und eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der schalltechnischen Festsetzungen werden wir uns im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abschließend äußern. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG über die Planung informiert. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen sind geeignet, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Gewerbebetriebe werden nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Planung erfolgt im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.</p>
<b>4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 31.03.2021</b>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.</p>



Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 31.03.2021</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Städtebau</u></b> Ich verweise auf die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme. Das Gutachten ist zu überarbeiten. Sollten die Werte größer als 10 %, aber geringer als 15 % an Jahresstunden Geruch betragen, so bedarf es einer gesonderten Begründung.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren, sofern sichergestellt ist, dass nach einer notwendigen Überar-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p><b><u>Zu Städtebau:</u></b> Im Anschluss an die Überarbeitung des Gutachtens des TÜV NORD (Stand 30.04.2021) haben sich keine wesentlichen Änderungen im Zusammenhang mit den Geruchsstunden innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ergeben. Da sich somit auch keine Geruchsstundenhäufigkeiten größer 10 % der Jahresstunden ergab, bedarf es keiner gesonderten Begründung. Die Entwicklungsmöglichkeiten der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe werden nach Einschätzung der Gutachterin durch diese Planung nicht zusätzlich eingeschränkt.</p> <p><b><u>Zu Immissionsschutz:</u></b> Die angegebenen Daten wurden in das Gutachten des TÜV Nord eingearbeitet und im Weiteren berücksichtigt. Änderungen im Zusammenhang mit den Geruchsstunden innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flä-</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB		Abwägung																																																									
<p>beitung des immissionsschutztechnischen Berichtes des TÜV Nord vom 18.12.2020 der zulässige Immissionswert gern. Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden Geruch nicht überschritten wird. Die innerhalb des vorgenannten Gutachtens berücksichtigten Tierbestände stimmen in Teilen nicht mit den genehmigten Tierbeständen überein:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Betrieb</th> <th>Annahme TÜV Nord</th> <th>genehmigter Tierbestand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Driever</td> <td>24 NT-Sauen</td> <td>24 NT-Sauen</td> </tr> <tr> <td>14 Sauen mit Ferkeln</td> <td>14 Sauen mit Ferkeln</td> </tr> <tr> <td>6 Jungsauen</td> <td>6 Jungsauen</td> </tr> <tr> <td>50 Ferkel</td> <td>16 Kälber</td> </tr> <tr> <td></td> <td>87 Mastbullen</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Hilgen</td> <td>120 Kälber</td> <td>120 Kälber</td> </tr> <tr> <td>70 Mastschweine</td> <td>70 Mastschweine</td> </tr> <tr> <td>48 Bullen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schlütken</td> <td>1.080 Mastschweine</td> <td>1.039 Mastschweine</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Berndsen</td> <td>600 Matschweine</td> <td>600 Matschweine</td> </tr> <tr> <td>78 NT-Sauen</td> <td>78 NT-Sauen</td> </tr> <tr> <td>2 Eber</td> <td>2 Eber</td> </tr> <tr> <td>12 Jungsauen</td> <td>12 Jungsauen</td> </tr> <tr> <td>30 Sauen mit Ferkeln</td> <td>30 Sauen mit Ferkeln</td> </tr> <tr> <td>400 Ferkel</td> <td>240 Ferkel</td> </tr> <tr> <td>150 Bullen</td> <td>150 Bullen</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Thelen</td> <td>108 Sauen mit Ferkeln</td> <td>108 Sauen mit Ferkeln</td> </tr> <tr> <td>260 NT-Sauen</td> <td>260 NT-Sauen</td> </tr> <tr> <td>1 Eber</td> <td>1 Eber</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Foppe</td> <td>113 NT-Sauen</td> <td>113 NT-Sauen</td> </tr> <tr> <td>52 Sauen mit Ferkeln</td> <td>52 Sauen mit Ferkeln</td> </tr> <tr> <td>6 Jungsauen</td> <td>6 Jungsauen</td> </tr> <tr> <td>360 Ferkel</td> <td>360 Ferkel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12 Kühe</td> </tr> </tbody> </table>		Betrieb	Annahme TÜV Nord	genehmigter Tierbestand	Driever	24 NT-Sauen	24 NT-Sauen	14 Sauen mit Ferkeln	14 Sauen mit Ferkeln	6 Jungsauen	6 Jungsauen	50 Ferkel	16 Kälber		87 Mastbullen	Hilgen	120 Kälber	120 Kälber	70 Mastschweine	70 Mastschweine	48 Bullen		Schlütken	1.080 Mastschweine	1.039 Mastschweine	Berndsen	600 Matschweine	600 Matschweine	78 NT-Sauen	78 NT-Sauen	2 Eber	2 Eber	12 Jungsauen	12 Jungsauen	30 Sauen mit Ferkeln	30 Sauen mit Ferkeln	400 Ferkel	240 Ferkel	150 Bullen	150 Bullen	Thelen	108 Sauen mit Ferkeln	108 Sauen mit Ferkeln	260 NT-Sauen	260 NT-Sauen	1 Eber	1 Eber	Foppe	113 NT-Sauen	113 NT-Sauen	52 Sauen mit Ferkeln	52 Sauen mit Ferkeln	6 Jungsauen	6 Jungsauen	360 Ferkel	360 Ferkel		12 Kühe	<p>chennutzungsplanänderung haben sich jedoch nicht ergeben.</p>
Betrieb	Annahme TÜV Nord	genehmigter Tierbestand																																																									
Driever	24 NT-Sauen	24 NT-Sauen																																																									
	14 Sauen mit Ferkeln	14 Sauen mit Ferkeln																																																									
	6 Jungsauen	6 Jungsauen																																																									
	50 Ferkel	16 Kälber																																																									
		87 Mastbullen																																																									
Hilgen	120 Kälber	120 Kälber																																																									
	70 Mastschweine	70 Mastschweine																																																									
	48 Bullen																																																										
Schlütken	1.080 Mastschweine	1.039 Mastschweine																																																									
Berndsen	600 Matschweine	600 Matschweine																																																									
	78 NT-Sauen	78 NT-Sauen																																																									
	2 Eber	2 Eber																																																									
	12 Jungsauen	12 Jungsauen																																																									
	30 Sauen mit Ferkeln	30 Sauen mit Ferkeln																																																									
	400 Ferkel	240 Ferkel																																																									
	150 Bullen	150 Bullen																																																									
Thelen	108 Sauen mit Ferkeln	108 Sauen mit Ferkeln																																																									
	260 NT-Sauen	260 NT-Sauen																																																									
	1 Eber	1 Eber																																																									
Foppe	113 NT-Sauen	113 NT-Sauen																																																									
	52 Sauen mit Ferkeln	52 Sauen mit Ferkeln																																																									
	6 Jungsauen	6 Jungsauen																																																									
	360 Ferkel	360 Ferkel																																																									
		12 Kühe																																																									
<p><b>Abfallwirtschaft</b>                      Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:                      Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeu-</p>		<p><b>Zu Abfallwirtschaft:</b>                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Hinweise in die Begründung mit übernommen.</p>																																																									

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>gen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. <math>\leq 80</math> m) nicht überschreiten.</p>	
<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Außenstelle Lingen): Schreiben vom 24.02.2021</b>	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. <u>Es bestehen weiterhin aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken</u> gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich auf das Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,17 ha bezieht und als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen werden soll.</p> <p>Hinweise: Es liegt ein Gutachten zu den Geruchsimmissionen des TÜV Nord vor, dass in dem hier ausgewiesenen Plangebiet Gerüche unterhalb des Grenzwertes von IW 10 prognostiziert. Überschreitungen gibt es in Bereichen, die nordöstlich des Plangebietes liegen. Die Bereiche betreffen jedoch nicht diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Externe Kompensationsmaßnahmen sollen an einer ehemaligen Bahntrasse erfolgen. Dadurch sind <u>keine</u> landwirtschaftlichen Belange zusätzlich betroffen. Wir bieten Ihnen gerne unsere forstfachliche Hilfe an.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<b>7. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 23.02.2021</b>	
<p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Der Bereich befindet sich im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Große Aa“. Hierzu wenden sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>
<b>8. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 10.03.2021</b>	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 09/12/2020 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>Daher möchte ich sie bitten, den erwähnten Sicherheitsabstand bei ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafon GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Durch die spätere Festsetzung einer maximalen Bauhöhe über Grund in der verbindlichen Bauleitplanung kann ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.</p>
<b>9. Westnetz GmbH: Schreiben vom 19.02.2021</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19.02.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Planentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise Beachtung finden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. (Bestand Strom, Bestand Gas). Wir erwarten, dass unsere Versorgungseinrichtungen Bestandsschutz genießen und durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der späteren Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Wir bitten Sie, unter Hinweis auf § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB, diese vorhandenen Versorgungseinrichtungen wie im anliegenden Plan dargestellt - in den endgültigen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Bei der weiteren Bauleitplanung bitten wir, auf unsere Anlagenteile Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die verbindliche Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich wollen Sie uns bitte zu gegebener Zeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis- und Stellungnahme zusenden, da wir davon ausgehen, dass im Planungsgebiet neue Versorgungsanlagen für die Sparten Strom, Straßenbeleuchtung sowie Gas notwendig werden.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.</p> <p>Wir bitten Sie um eine Auskunft, ob Kampfmittel sowie Altlasten im Planungsgebiet zu erwarten sind, damit notwendige Erdbaumaßnahmen dementsprechend frühzeitig geplant werden können.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum vor genannten Bauungsplan weiterhin maßgebend.</p> <p>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</p> <p>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf <a href="http://www.westnetz.de/Datenschutz">www.westnetz.de/Datenschutz</a> oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.</p>	<p>Die Westnetz GmbH wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Bis zur Vorbereitung der späteren Erschließungsplanung wird eine Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), veranlasst. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt und wurden auch nicht durch den Landkreis Emsland mitgeteilt.</p>