

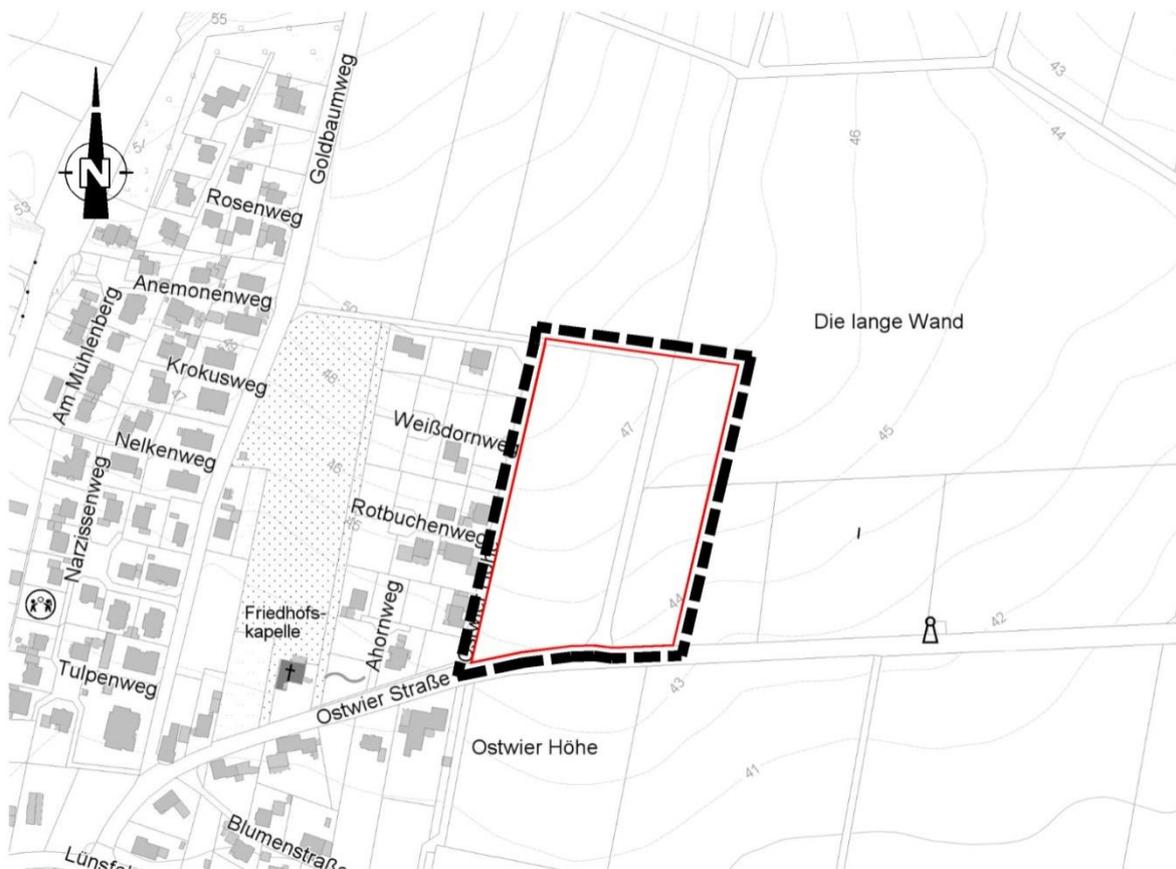
---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEMÄß § 10A ABS. 1 BAUGB**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
„NÖRDLICH DER OSTWIER STRAßE – TEIL II“**

**STADT FREREN  
Samtgemeinde Freren  
Landkreis Emsland**



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

---

## **BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

In der Stadt Freren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ liegt nordöstlich des Stadtkerns von Freren und östlich der Straße „Ostwier Höhe“. Er schließt an das Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ im Westen an und erweitert es in östlicher Richtung. Nördlich und östlich angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Weiter im Norden bestehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Nord“ und östlich, nach Ostwie hin, Tierhaltungsanlagen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Ostwier Straße“, die von einer Obstbaumallee begleitet wird.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind Private Grünflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

## **ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Immissionen hinsichtlich Geruch und Schall behandelt und bauen auf der planerisch vorgeschalteten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die darin dargestellten Wohnbauflächen folgen den Restriktionen des Geruchsgutachtens. Bedingt durch die Tierhaltungsanlagen im Stadtteil Ostwie wurde die Grenze der Wohnbaufläche entsprechend den Erfordernissen gewählt.

Der Belang der Schallimmissionen stellt sich wie folgt dar:

### A) Verkehrslärm

Ende 2007 wurde die Umgehungsstraße (B 214) Freren-Thuine freigegeben, die in ausreichender Entfernung vom Plangebiet liegt. Im Anschluss wurde die bisherige B 214 im Ortskern Freren zur Gemeindestraße herabgestuft. Die innerörtlichen Straßen stellen immissionstechnisch kein Problem für das Plangebiet dar.

### B) Gewerbelärm

Zur Ermittlung und Beurteilung potenzieller Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft zum Plangebiet wurden die vorliegenden Aussagen zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung geprüft und mit Stand 09.11.2017 dargelegt. Die Untersuchung kommt dem Ergebnis, dass im äußersten nördlichen Randbereich des Plangebietes die für die WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A)/40dB(A) (tags/nachts) leicht überschritten werden. Nach detaillierter Einsicht in die damaligen Berechnungsergebnisse durch das Ingenieurbüro wurde festgestellt, dass selbst im Bereich der am stärksten vom Lärm betroffenen Baugrenzen diese Orientierungswerte um bis zu lediglich 1 dB überschritten werden. Pegeländerungen um 1 dB werden in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant beurteilt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet keine Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Es wurde ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit dem nachfolgenden Ergebnis durchgeführt.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, sodass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz sind durchzuführen:

- Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

- Vermeidungsmaßnahme V2:

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der 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: Juni 2016 (NLWKN 2016)) verwendet.

Das in der Eingriffsbilanzierung zu diesem Bebauungsplan herausgestellte Kompensationsdefizit von 12.524 WE wird ausgeglichen. Um den Eingriff zu minimieren wurde im Plangebiet die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz planerisch und textlich festgesetzt. Das Kompensationsdefizit von 12.524 WE wird auf den Flurstücken 59/2 und 73/1 der Flur 35 in der Gemarkung Anderverenne beglichen. Bereits im Rahmen der 31.

Flächennutzungsplanänderung wurden beide Kompensationsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Verbrauch des restlichen Kompensationsüberschusses innerhalb des Flurstückes 59/2 und der teilweisen Inanspruchnahme der Werteinheiten auf dem Flurstück 73/1 verbleibt auf letzterem ein Kompensationsüberschuss von 4.085 WE. Das Kompensationsdefizit von 12.524 WE wird somit vollständig kompensiert.

Bezüglich der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wurde der 1. Änderungsantrag zum Plangenehmigungsbescheid gemäß §§ 68 und 70 nach dem Wasserhaushaltsgesetz (Antrag vom 21.11.2013, Genehmigung vom 19.12.2013, Az.: 671/657-24-043.2013.032) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH vom 15.01.2018 erstellt.

Die vom Ingenieurbüro Biekötter, Ibbenbüren, erstellte geologische Kurzbeurteilung vom 12.12.2017 konstatiert, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken möglich ist.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017 im Rathaus in Freren) wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gingen ebenfalls keine Stellungnahmen ein.

## **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.10.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden hierbei zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die ausgehenden Emissionen des Boden- und Luftschießplatzes Nordhorn (Flugplatz / Flugbetrieb) hin, und das daraus entstehende Beschwerden und Ersatzansprüche nicht anerkannt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Landkreis Emsland forderte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die sodann durchgeführt wurde (siehe oben). Des Weiteren wurde auf die Sicherstellung der leitungsabhängigen und leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Grundver-

sorgung eines Wohnbaugebietes bezüglich der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Bau der Trinkwasserleitungen des Wasserverbandes Lingener Land. Im Bedarfsfall kann eine darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durch andere geeignete Maßnahmen wie Löschwasserbrunnen oder Löschwasser-teiche vorgenommen werden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen riet zur Aktualisierung des Gutachtens für die Immissionen aus tierhaltenden Betrieben und wies darauf hin, dass die Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, anerkannt werden müssen. Des Weiteren müsse der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Kompensationsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten werden. Im Nachgang fand eine Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer mit dem Ergebnis statt, dass eine Aktualisierung des vom TÜV Nord erstellten Geruchsgutachtens vom 20.07.2004, nebst Ergänzungen vom 17.03.2005 und 30.09.2005, derzeit nicht erforderlich ist, da die Landwirte innerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes bei Erweiterung pp. seither stets eigene Gutachten erstellen ließen, die die mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen in Gänze berücksichtigt haben. Die externen Ersatzmaßnahmen sind ein seit dem Jahr 2006 abgestimmter Flächenpool, sodass auch diesen Bedenken entgegengewirkt werden konnte. Ein Hinweis zum Anerkennen der Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, ist in die Planunterlagen aufgenommen worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 22.02.2018 übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim spricht sich für die Belange der Gewerbebetrieben im 350 m nördlich gelegenen Industriegebiet-Nord aus und sieht diese durch das Heranrücken des neuen Wohngebietes betroffen. Es dürfen sich keine emissionsbedingten Beschränkungen für die Gewerbe- und Industriebetriebe ergeben. Daher sollten für die betroffenen Bereiche im Plangebiet Festsetzungen zum Immissionsschutz gemacht werden. Da jedoch die Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden (siehe oben), wurden keine zusätzlichen Festsetzungen zum Lärmschutz, sondern ein Hinweis zu Immissionen aus Gewerbe aufgenommen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück bezieht sich auf § 50 BImSchG und regt an, die Baugrenzen im durch Lärmimmissionen betroffenen Bereich des Plangebietes anzupassen oder durch andere bauliche Maßnahmen den Konflikt mit dem Industriegebiet-Nord zu lösen. Da jedoch die Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden (siehe oben) und insofern kein Konflikt vorhanden ist, wurden keine zusätzlichen Festsetzungen zum Lärmschutz sondern ein Hinweis zu Immissionen aus Gewerbe aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bat darum, intensiver auf das Schutzgut Boden einzugehen und es bei der Eingriffsbilanzierung mit einzubeziehen. Es ging des Weiteren auf die Vorbelastung des Bodens durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ein. Das Kapitel zum Schutzgut Boden wurde daraufhin redaktionell überarbeitet. Jedoch wird entgegen des Wunsches des Landesamtes an dem Biotopwertverfahren nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell festgehalten, da die Entwicklung der Biotope stark von der Geologie bzw. Bodenbildung abhängig ist.

Gravierende und zusätzlich zu berücksichtigende Stellungnahmen in Bezug auf die Thematik „Umwelt“ wurden nicht eingereicht.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Am 19.04.2018 hat der Rat der Stadt Freren den Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ mit den textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung inkl. Umweltbericht und den Fachgutachten (Schalltechnischer Bericht Nr. LL2332.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 15.10.2004; Schalltechnische Untersuchung Nr. LL2332.2 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 09.11.2017; Gutachtliche Stellungnahme (Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Tierhaltungen) des TÜV NORD, Hamburg, vom 20.07.2004 nebst Ergänzungen vom 17.03.2005 und 30.09.2005; Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros Stelzer, Freren, vom 23.01.2018; 1. WHG-Änderungsantrag des Planungsbüros Stelzer, Freren, vom 15.01.2018; geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter, Ibbenbüren, vom 12.12.2017) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ der Stadt Freren wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 19.04.2018

i.A. gez. Robin

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 19.04.2018

gez. Prekel

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz

.....  
Stadtdirektor