

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6A ABS. 1 BAUGB****ZUR****58. Änderung des Flächennutzungsplanes  
in der Samtgemeinde Freren**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Das Plangebiet der 58. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im südöstlichen Teilbereich der Gemeinde Beesten, südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“, zwischen den Gemeindestraßen „Tannenstraße“ und „Am Bahnhof“. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll eine Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Darüber hinaus soll die am südlichen Rand des Flurstücks verlaufende Heckenstruktur / Wallhecke (nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützt) überlagert als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ zur Abschirmung der Gewerbegebietserweiterung in südlicher Richtung gesichert werden. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,87 ha. Derzeit stellt sich der Änderungsbereich als Ackerfläche mit der südlich verlaufenden Heckenstruktur / Wallhecke dar. Östlich und nördlich finden sich Grabenstrukturen bzw. ein aufgeweiteter Grabenbereich. Westlich begrenzt die Tannenstraße den Änderungsbereich. Die Zufahrt / Erschließung der gewerblichen Baufläche soll über die nordöstliche Spitze des Änderungsbereiches, über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ mit Anschluss an die nördlich verlaufende L58 (Schapener Straße) erfolgen. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden. Die Geländehöhen bewegen sich um 33,0 bis 33,5 m NHN.

**Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet bereits deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der jedoch durch begleitende Maßnahmen zu flankieren ist. Auch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bestätigen diese Bewertung.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung (58. Änderung FNP und Aufstellung B-Plan Nr. 31) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Basis faunistischer Erfassungen erarbeitet. Die saP wurde durch die regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren (2024) erstellt. Diese konstatiert unter Einhaltung der definierten und in die Bauleitplanung übernommenen Vermeidungsmaßnahmen eine Verträglichkeit mit dem Artenschutz.

*„Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:*

- *Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. 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 Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.*
- *Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.*

- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: 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).  
*Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach 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.*
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden.  
*Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.*

*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. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.“*

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Der hier dargestellte Eingriff geht von einer Maximalausschöpfung der Planfläche aus. Zur Vorbereitung der Bewertung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wurde. Auf dieser Basis wurde die notwendige Kompensation festgelegt.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 22.556,0 WE und des Planungswertes von 8.642,4 WE geht ein Kompensationsdefizit in Größe von 13.913,6 WE hervor. Das Kompensationsdefizit wird im Bereich der ehem. Bahntrasse (stillgelegt / freie Sukzession) mit anteiliger Erholungsnutzung (Bahnradweg) erbracht. Der vorgenannte Kompensationsflächenpool wurde durch den Landkreis Emsland anerkannt (Vereinbarung vom 22.04./09.07.2015). Im Zusammenhang mit der querenden Kraftstofffernleitung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Kompensation (Sukzession) bereits besteht. Die zur Unterhaltung der Leitungstrasse bzw. zum Leitungsschutz notwendigen Maßnahmen sind weiterhin zulässig.

Nordöstlich zum Änderungsbereich an der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ gelegen befindet sich der „Bahnhof Beesten“. Hierbei handelt es sich um ein Denkmalensemble im Sinne § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die um 1875 entstandene Bahnhofsanlage an der Strecke Quakenbrück-Rheine-Münster mit Empfangsgebäude, Toilettenhäuschen, Wohnhaus und Lageranbau nebst eines mit Kopfsteinpflaster befestigten Abschnittes ist im Verzeichnis des Landes Niedersachsen mit der Kennziffer 454003Gr0004 registriert. Zur Bauleitplanung wurde der zukünftige Mehrverkehr prognostiziert. Im vorliegenden Fall wird von einer Mehrbelastung der Straße von etwa 15 LKW pro Tag ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Mehrverkehr von etwa 3.750 LKW pro Jahr. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass

zurückliegend der Bereich durch Lieferverkehre zum damaligen Bahnhof und zum ehemaligen Betrieb Kluckert / Landhandel gekennzeichnet waren, die Achse derzeit auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird und das Denkmalensemble an einer Verkehrsachse innerhalb eines Gewerbegebietes liegt.

Im Zusammenhang mit der Kopfsteinpflasterstraße im Bereich des Denkmalensembles wurde ein Gutachten durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs 2024) erstellt. Aus den im Gutachten beschriebenen Vorgaben lassen sich die folgenden Empfehlungen ableiten:

- Die Straßenbreite sollte durch bauliche Maßnahmen (Poller, Bepflanzung, o. dgl.) so reduziert werden, dass ein Begegnungsverkehr zwischen zwei LKW ausgeschlossen wird. Ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW kann zugelassen werden.
- Die Geschwindigkeit sollte auf maximal 20 km/h beschränkt werden.

Die Einengung vermeidet den Begegnungsverkehr von zwei LKW im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude. Die Erfahrungen zeigen, dass sich der Verkehr vor Einengungen verlangsamt. Bei schnellerer Durchfahrt neigen insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge zum "Aufschwingen". Das Aufschwingen wird durch die im Pflaster vorhandenen Unebenheiten begünstigt. Diese Schwingungen werden bei langsamer Fahrt signifikant unterbunden. Bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen ist eine deutliche Reduzierung der zum jetzigen Zeitpunkt auftretenden Schwingungen zu erwarten. Aus der zukünftig erhöhten Anzahl von LKW-Fahrten werden keine zusätzlichen oder stärkeren Schwingungen erwartet, die Auswirkungen auf das Gebäude haben. Begünstigend wirkt sich insbesondere die Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit auf maximal 20 km/h aus.

Unter Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung einhergehenden zusätzlichen Belastung der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ durch Schwerlastverkehr und der seit Jahrzehnten bereits bestehenden verkehrlichen Vorbelastung aufgrund der obengenannten Gewerbegebietsausweisungen wird auch künftig mit keinen signifikanten Beeinträchtigungen für die Denkmalgruppe „Bahnhof Beesten“ inkl. des historischen Kopfsteinpflasters gerechnet.

Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung vom 06.05.2024 bis zum 06.06.2024) wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 06.06.2024. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 26.04.2024 angeschrieben und insbesondere auch dazu aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die DB AG – DB Immobilien wies darauf hin, dass sich der der Streckenabschnitt der angrenzenden Strecke 2273 Bottrop Nord - Quakenbrück km 122,4 bis 122,6 nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet und der Eigentümer zu beteiligen sei. Der östlich des Änderungsbereiches liegende Streckenabschnitt wurde stillgelegt und durch die Gemeinde Beesten erworben. Eine weitere Beteiligung erübrigte sich insoweit.

Die Telekom Deutschland GmbH wies darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Beschädigungen sind zu vermeiden, der ungehinderte Zugang sei zu gewährleisten und die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim begrüßte die Planungen. Sie regte jedoch Regelungen zum Einzelhandel und zu Betriebsleiterwohnungen an, die in die weitere Planung eingestellt wurde. Im Zusammenhang mit möglichen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen wurden der Bauleitplanung die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil III“ (TÜV Süd 2024) mit Bezug zum „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) zugrunde gelegt.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde im Zusammenhang mit möglichen Verkarstungen der Geltungsbereich der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Die zugehörigen Aussagen wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen wurden auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Informationen des NIBIS-Kartenserver wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichtes gesichtet und ausgewertet.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) sah nach durchgeführter Luftbildauswertung keinen Handlungsbedarf für den Änderungsbereich. Ergänzend wurde ein Hinweis zum Umgang beim möglichen Auffinden von Kampfmitteln in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt. Von Seiten der Raumordnung wurde ausgeführt, dass es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen handelt. Im Zusammenhang mit der möglichen Gefahr von negativen Auswirkungen durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandel wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil III“) durch die Gemeinde Beesten Regelungen zum Einzelhandel aufzunehmen seien. Zur Erläuterung wurde der vorgetragene Sachverhalt in die Begründung übernommen. Der Fachbereich Naturschutz forderte für den Geltungsbereich und die hieran angrenzende Bereiche eine detaillierte Biotoptypenkartierung nebst der Erfassung gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen sowie von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Diese wurde durchgeführt. Gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sowie Lebensraumtypen wurden im Rahmen der Bearbeitung nicht nachgewiesen. Die geschützten Wallhecken wurden entsprechend herausgestellt. Von Seiten des Immissionsschutzes wurden vorgetragen, dass die notwendigen Unterlagen vorzulegen seien. Zum Themenbereich Schallschutz wurde vom TÜV SÜD (2024) die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil III“ mit Bezug zum „Schalltechnischen Bericht Nr. LL12439.1/02 zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ der Gemeinde Beesten (ZECH 2018) erarbeitet. Die vorgenannten Untersuchungen wurden der Bauleitplanung zugrunde gelegt. Da der Änderungsbereich außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe lag und kleinere, südlich gelegene Standorte mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) sich nicht erheblich auf den Änderungsbereich auswirken bzw. sich nicht gegenseitig beeinflussen, wurde auf die Erstellung eines gesonderten Geruchsgutachtens verzichtet. Gegen die Bauleitplanung bestanden aus der Sicht der Denkmalpflege erhebliche Bedenken, da sich nördlich des Änderungsbereiches ein Baudenkmal als Gruppe baulicher Anlagen "Bahnhof Beesten" mit ihren Bestandteilen (ehemalige Empfangsgebäude, Am Bahnhof 3, mit Güterabfertigung und Toilettenhaus sowie das Wohnhaus, Am Bahnhof 2, mit Lageranbau nebst Straßenabschnitt mit historischem Kopfsteinpflaster) befindet, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. In diesem Zusammenhang wurde u.a. der Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG genannt. Die erheblichen denkmalfachlichen Bedenken gingen in erster Linie von der Nutzung der Straße „Am Bahnhof“ als Zufahrtsstraße für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes, der damit einhergehenden Lärmbelästigung und möglicher Folgen für die Gebäude aus. Es sollten eine Berechnung des Neuverkehrs und ein aussagekräftiges Gutachten erstellt werden, um zu ermitteln, welche Folgen für das Kopfsteinpflaster und die Gebäude gesehen werden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wurden die enthaltenen textlichen Ausführungen als ausreichend angesehen. Im Zusammenhang mit den

Bedenken der Denkmalpflege wurde dem entgegengestellt, dass keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten gegeben waren, aufgrund der Kleinflächigkeit der gewerblichen Baufläche sich nur eine sehr geringe zusätzliche LKW-Belastung ergeben würde, die Erschließungsachse bereits im Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten (in Kraft getreten am 30.06.2003) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, das Wohnhaus „Am Bahnhof 2“ pp. seither über den vorgenannten Bebauungsplan und das ehem. Empfangsgebäude „Am Bahnhof 3“ pp. über den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ (in Kraft getreten am 15.01.2019) als Gewerbegebiete (GE) überplant sind. Unter Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung einhergehenden geringen zusätzlichen Belastung der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ durch Schwerlastverkehr und der seit Jahrzehnten bereits bestehenden verkehrlichen Vorbelastung aufgrund der obengenannten Gewerbegebietsausweisungen wird auch künftig mit keinen signifikanten Beeinträchtigungen für die Denkmalgruppe „Bahnhof Beesten“ inkl. des historischen Kopfsteinpflasters gerechnet.

Das Plangebiet liegt nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) außerhalb von Emissionsradien tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Im Umfeld können evtl. kleine Betriebe mit Pferdehaltung liegen, größere Tierhaltungen befinden sich dort nicht. Wald sei ebenfalls nicht betroffen und der nötige Umfang der Kompensationsmaßnahmen würden im weiteren Verfahren erarbeitet. Auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens wurde verzichtet, da der Änderungsbereich außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe liegt. Kleinere, südlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht erheblich auf den Änderungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Lingen stellte heraus, dass die straßenbaulichen Belange, insbesondere die verkehrliche Erschließung, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der NLStbV – Geschäftsbereich Lingen – vorzunehmen sei und daher in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegen die Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken bestanden. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück teilte mit, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken erhoben werden, sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissionsschutzes Berücksichtigung finden. Im weiteren Verfahren wurden die Belange des Immissionsschutzes (hier insbesondere Schall) gutachterlich betrachtet und in die Unterlagen eingepflegt.

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH verwies auf den Geltungsbereich umgebende Versorgungsleitungen und dem Schutz dieser Einrichtungen, den möglichen Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen (FTTx Glasfaser, elektrische Energie und Gas) nebst der Straßenbeleuchtung und Kriterien für mögliche Leitungskorridore. Die vorgetragene Hinweise und Anregungen wurden in die Unterlagen, hier insbesondere in das Kapitel 6.3, übernommen. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung)**

Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB nebst ergänzender öffentlicher Auslegung wurde vom 01.07.2024 bis zum 01.08.2024 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung sind umfangreiche Stellungnahmen eingegangen, deren wesentlichen Inhalte nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden. Informationen zu den konkreten Abwägungen können der den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung beiliegenden Abwägungstabelle entnommen werden.

Der vorgetragene Kritikpunkt, dass die **Auslegungsbekanntmachung** fehlerhaft sei, wurde zurückgewiesen. In der Auslegungsbekanntmachung wurde einerseits auf den Umweltbericht selbst – „mit Angaben zu den Schutzgütern Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zu den Erhaltungszielen und zu dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ –

Bezug genommen. Daneben wurden die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen auch anhand der Gutachten, die über sie erstellt wurden, aufgelistet.

Weiter wurde kritisch angemerkt, dass **Umweltverbände**, NABU, BUND etc. nicht beteiligt wurden. Hierzu wurde angemerkt, dass Naturschutzverbände nicht als Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB gelten. Sie können sich jedoch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB einbringen.

Auch wurde kritisiert, dass **Unterlagen online nicht verfügbar** waren. Dies wurde ebenfalls zurückgewiesen. Der Abwägungsvorschlag zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB war der Begründung angehängt. Die schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrieservice GmbH, Lingen, vom 16.05.2024 (Seiten 1 bis 6) und der schalltechnische Bericht der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 09.10.2018 (Seiten 7 bis 76), wurden in einer Datei zusammengefasst online zur Verfügung gestellt.

Es wurde zudem das **Fehlen von Unterlagen und Gutachten** gerügt. Im Zusammenhang mit der angeführten „Wasserwirtschaftliche Vorplanung“ wird auf das erstellte Entwässerungskonzept (Grote 2024) verwiesen. Der Umweltbericht war bereits als Teil II der Begründung im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bestandteil der Unterlagen zum Bauleitplanverfahren. Gutachten zum Gewerbe- sowie zum Verkehrslärm (TÜV Süd) wurden erstellt. Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie wurde verzichtet. Aufgrund des Abstandes zur Giegel Aa behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Giegel Aa vorgesehen sind. Da das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser versickert wird, können auch keine Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten der Giegel Aa hergeleitet werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Große Aa“ (DE GB DENI 3 03) können aufgrund des geringen Anteils der Versiegelung (80 % von 1,74 ha = ca. 1,4 ha Versiegelung) an der Gesamtgröße des Grundwasserkörpers von 615 km<sup>2</sup> mit 0,0023 % und der Versickerung der Niederschläge ausgeschlossen werden. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt. Aufgrund der Flächengröße von ca. 1,74 ha gewerblicher Baufläche handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 des UVP-G. Zudem wird im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung auf den Umweltbericht verwiesen. Auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Begleitplans wurde verzichtet, da dessen Inhalte im Umweltbericht enthalten sind bzw. zusätzlich in den Umweltbericht aufgenommen wurden.

Es wurde zudem angemerkt, dass die Bauleitplanung gegen die **Ziele der Raumordnung** verstoße. Hierzu wurde erläutert, dass es sich bei den vorgetragenen Vorbehaltsgebieten (G) für die Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials) und für die Trinkwassergewinnung um Vorbehaltsgebiete handelt, die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland mit dem Buchstaben "G" und nicht um Vorranggebiete, die mit dem Buchstaben "Z" versehen sind, sodass es sich dabei nicht um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG handelt, denen § 1 Abs. 4 BauGB zur Geltung verhelfen will, sondern um Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG, die der Abwägung zugänglich sind. Somit sind Abweichungen von diesen Grundsätzen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Samtgemeindegebiet möglich und werden mit dieser Planung auch weitergeführt.

Es wurde angesprochen, dass der Themenkomplex **Denkmalschutz** im Rahmen der Flächenutzungsplanänderung nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt wurde und die zuständigen Behörden zurückliegend hierzu nicht beteiligt wurden. Das Denkmalensemble „Bahnhof Beesten“ (Kennziffer 454003Gr0004), bestehend aus mehreren Gebäuden, befindet sich beidseitig der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ innerhalb von Gewerbegebieten (Bebauungsplans Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ der Gemeinde Beesten (in Kraft getreten am 30.06.2003) und Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil II“ (in Kraft getreten am 15.01.2019). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten wurde neben dem Landkreis Emsland (zugleich untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 12.02.2002) auch die Bezirksregierung Weser-Ems als obere Denkmalschutzbehörde (hier konkret als Träger

öffentlicher Belange, Denkmalschutz, Schreiben vom 25.02.2002) beteiligt. Von beiden Trägern liegen gesonderte Stellungnahmen vor. Von Seiten der Baudenkmalpflege wurden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es wurden keine Anregungen gegeben. Auf § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG wurde hingewiesen. Somit erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 inkl. seiner damaligen Ringerschließung und der Verlängerung in Richtung Süden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Im Zusammenhang mit der Kopfsteinpflasterstraße im Bereich des Denkmalensembles wurde ein Gutachten durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs 2024) erstellt. Aus den im Gutachten beschriebenen Vorgaben lassen sich die folgenden Empfehlungen ableiten:

- Die Straßenbreite sollte durch bauliche Maßnahmen (Poller, Bepflanzung, o. dgl.) so reduziert werden, dass ein Begegnungsverkehr zwischen zwei LKW ausgeschlossen wird. Ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW kann zugelassen werden.
- Die Geschwindigkeit sollte auf maximal 20 km/h beschränkt werden.

Die Einengung vermeidet den Begegnungsverkehr von zwei LKW im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude. Die Erfahrungen zeigen, dass sich der Verkehr vor Einengungen verlangsamt. Bei schnellerer Durchfahrt neigen insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge zum "Aufschwingen". Das Aufschwingen wird durch die im Pflaster vorhandenen Unebenheiten begünstigt. Diese Schwingungen werden bei langsamer Fahrt signifikant unterbunden. Bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen ist eine deutliche Reduzierung der zum jetzigen Zeitpunkt auftretenden Schwingungen zu erwarten. Aus der zukünftig erhöhten Anzahl von LKW-Fahrten werden keine zusätzlichen oder stärkeren Schwingungen erwartet, die Auswirkungen auf das Gebäude haben. Begünstigend wirkt sich insbesondere die Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit auf maximal 20 km/h aus. Die Vorgaben aus dem vorgenannten Gutachten wurden in die Begründung übernommen, sind zudem der konkretisierenden Bauleitplanung zugrunde zu legen und im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Für die über den denkmalgeschützten Bereich des mit Kopfsteinpflaster befestigten Teilbereichs hinausgehenden Verkehrsflächen besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, auf der Basis der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten die Erschließungsachse bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 (Bauleitplanverfahren der Gemeinde Beesten zur Konkretisierung der Planung dieser Flächennutzungsplanänderung im Gemeindegebiet) entsprechend auszubauen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte, auch im Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsachse, die **zusätzliche Belastung durch den „Schwerlastverkehr“** ermittelt und berücksichtigt werden. Zur Bauleitplanung wurde daher der zukünftige Mehrverkehr prognostiziert. Im vorliegenden Fall wird von einer Mehrbelastung der Straße von etwa 15 LKW pro Tag ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Mehrverkehr von etwa 3.750 LKW pro Jahr. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass zurückliegend der Bereich durch Lieferverkehre zum damaligen Bahnhof und zum ehemaligen Betrieb Kluckert / Landhandel gekennzeichnet waren, die Achse derzeit auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird und das Denkmalensemble an einer Verkehrsachse innerhalb eines Gewerbegebietes liegt. Im Fall der Errichtung einer möglichen Lagerhalle, wird diese nicht innerhalb kürzester Zeit gefüllt. Dies erfolgt i.d.R. über einen längeren Zeitraum.

Im Zusammenhang mit der angesprochenen erhöhten **Lärmbelastung** wurden die Themenbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm gutachterlich aufbereitet und der Nachweis geführt, dass durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche (G) keine unzulässigen Lärmimmissionen eintreten. Bei Festsetzung der im Schalltechnischen Bericht LL18876.2/01 (TÜV Süd) erarbeiteten Emissionskontingente LEK im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Beesten) ergeben sich unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm im Bereich der Nachbarschaft. Dies wird für zwei weitere Immissionspunkte durch die Schalltechnische Untersuchung mit Schreiben vom 17.09.2024 (TÜV Süd) bestätigt. Im Zusammenhang mit der Fragestellung zum Verkehrslärm durch den prognostizierten Mehrverkehr über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ kommt die Schalltechnische Untersuchung LL18876.3 (TÜV Süd) zu dem Ergebnis, dass an den Immissionspunkten tags max. 57 dB(A) und nachts maximal 47 dB(A) erreicht werden. Damit

werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts um mindestens 12 dB unterschritten. Das bedeutet, dass das Kriterium der erstmaligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erfüllt ist. Selbst unter der Annahme, der bisher bereits vorherrschende Verkehr würde gemeinsam mit dem Mehrverkehr zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen, so wäre es bei den ermittelten Beurteilungspegeln ausgeschlossen, dass dieser die Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht dabei rechnerisch um mindestens 3 dB erhöht.

Im Zusammenhang mit dem Mehrverkehr wurde angeführt, dass hierunter die **Verkehrssicherheit** leiden würde. Hierzu wurde angeführt, dass die Straßenparzelle der Gemeindestraße „Am Bahnhof“ eine Breite von mind. 9,0 m aufweist, die sich nach Süden zunächst auf bis zu 12,0 m aufweitet und vor dem Änderungsbereich über 20,0 m beträgt. Die Gebäude halten ergänzend einen Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen ein, sodass eine ausreichend breite Verkehrsachse gegeben ist, die bereits im Bebauungsplan Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Ergänzend wird auf die im Gutachten der Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs 2024) beschriebenen Kriterien verwiesen (s.o.).

Ergänzend wurde gefordert, eine **alternative Erschließungsachse** zu berücksichtigen. Dies wurde von Seiten der Samtgemeinde Freren und der Gemeinde Beesten geprüft. Vorangestellt wird, dass die Erschließungsachse bereits über den Bebauungsplan Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten festgesetzt wurde. Eine alternative Zuwegung über die Gemeindestraße „Tannensand“ ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich. Auch scheidet eine alternative Erschließung über die Tannenstraße aus, da diese im aktuellen Ausbauzustand zu schmal ist und eine Verbreiterung insbesondere des Einmündungsbereichs auf die L57 „Bahnhofstraße“ nicht genehmigt werden kann. Eine innerbetriebliche Erschließung über die Straße Am Bahngraben und die nördlich anliegenden, bestehenden Gewerbeflächen, ist aufgrund fehlender Fahrbreiten und Radiengrößen ebenfalls nicht möglich.

Die vorgetragene **Grundstückswertminderung** stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, a. a. O., unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 2.85 - NVwZ 1989, 151; BVerwG, Urteil vom 14.04.1978 - 4 C 96 und 97.76 - Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 34; BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 - 4 B 60.92 - Buchholz a. a. O. Nr. 109) und bleibt daher unberücksichtigt. Auf die vorangestellten Ausführungen zum Denkmalschutz und zum Verkehrslärm wird jedoch verwiesen.

Es wurde angemerkt, dass sich das zukünftige **Baugrundstück noch nicht im Besitz der Gemeinde** Beesten befindet. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Gespräche zum Erwerb der geplanten Gewerbefläche so weit gediehen seien, dass die Gemeinde Beesten sich für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ausgesprochen hat. Hierfür muss sich die planende Gemeinde noch nicht im tatsächlichen Besitz der besagten Flächen befinden. Der Suchbereich für die hier zugrunde liegende Gewerbegebietserweiterung der Mitgliedsgemeinde Beesten beschränkte sich auf die an den Bebauungsplan Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten angrenzenden Flächen. Im Zusammenhang mit den östlich der Bahntrasse gelegenen Flächen wurden bereits mit der Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 22 der Mitgliedsgemeinde Beesten intensive Gespräche zur Gebietsentwicklung sowie potenziellen Entwicklungsbereichen geführt. Die Bereiche westlich der Tannenstraße können nicht über die Tannenstraße erschlossen werden, da durch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, mit Blick auf die bereits vorhandene Abzweigung in die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ keine weitere Abzweigung im Bereich der L57 in Aussicht gestellt wurde.

Die Aussagen zur **Entwässerung** wurden als nicht ausreichend dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde herausgestellt, dass Teilbereiche des Änderungsbereiches für eine Versickerung geeignet sind (Biekötter 2024). Als weitere Möglichkeit, zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des auf den zukünftig befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser (max. 80 % der gewerblichen Baufläche) wurde eine Aufweitung des vorhandenen Regenrückhaltegrabens angeführt. Aus der Sicht der Samtgemeinde wurde somit, unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit herausgestellt, dass das Thema Entwässerung im weiteren Verfahren gelöst

werden kann. Somit sei auch eine Verlagerung in das nachgelagerte Bauleitplanverfahren grundsätzlich möglich. Ergänzend wurde ein Entwässerungskonzept (Grote 2024) erarbeitet, durch das dokumentiert wurde, dass die im Geltungsbereich anfallenden Wassermengen in Form einer Versickerung über ein Sickerbecken und eine Sickermulde ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können.

Der **Untersuchungsumfang der saP** wurde als zu gering eingeschätzt, so dass im Raum vorkommende **Arten nicht erfasst** wurden. Hierzu wurde angeführt, dass methodische Erfassungen, wie bei einer Planfeststellung, bzw. eine umfassende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits auf der Planungsebene durch die Gemeinde nicht vorgenommen werden müssen. Die Ermittlungspflicht der Gemeinde beschränkt sich im Planaufstellungsverfahren vielmehr ausschließlich auf die Frage, ob die Umsetzung des Bebauungsplans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Insofern setzt die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen, zunächst eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus, die es zulässt, die Einwirkungen der Planung zu bestimmen und zu bewerten. Dies verpflichtet die planende Gemeinde keineswegs dazu, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Dies ist durch die Biotoptypenkartierung, der ergänzenden faunistischen Erfassung, einer Literaturrecherche und eigenen Kenntnissen der Erfasser\*innen erfolgt. Es steht außer Frage, dass es zu geringfügigen Habitatverlusten einzelner Arten durch das Vorhaben kommt. Aufgrund der Struktur der Planfläche (intensiv genutzter Acker) sind diese allerdings nicht erheblich und damit artenschutzrechtlich irrelevant. Kornweihe (Wintergast), Steinkauz (Reviergröße zw. 5 bis 50 ha) und Fledermäuse (jagen vorwiegend entlang von Strukturen / Waldrändern) haben viele Hektar große Jagdgebiete. Kleinflächige Verluste von Ackerflächen, die grundsätzlich nur eine verminderte Eignung aufweisen, können dabei keine erhebliche Auswirkung haben. Die wertgebenden Strukturen, wie der Regenrückhaltegraben, der Entwässerungsgraben und die Wallhecke, bleiben zudem erhalten.

Es wurde angemerkt, dass der Flächennutzungsplanänderung die in der saP genannten Arten **Turmfalke, Teichhuhn und Stockente** entgegenstehen würden. Hierzu wurde ausgeführt, dass der genannte Schutzstatus der Arten Turmfalke und Teichhuhn korrekt wiedergegeben und in keiner Weise in Frage gestellt wurde. Durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes kommt es aber nicht zu einer Zerstörung der Brutplätze. Die genannte **Wallhecke** bleibt erhalten und wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mit „Erhalt“ dargestellt. Konkrete Schutzabstände und weitere Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützten Wallhecke bleiben der konkretisierenden Bauleitplanung vorbehalten. Bei den genannten Arten handelt es sich um Brutvogelarten für die Lärm keine Relevanz besitzt (Kieler Institut für Landschaftsökologie 2010: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Ausgabe 2010), sodass Störungen durch Lärm nur eine untergeordnete Rolle spielen. Störungen können sich baubedingt aufgrund der Anwesenheit des Menschen ergeben, wenn Eingriffe in der Brutzeit im Bereich des Regenrückhaltegrabens oder der Heckenstrukturen erfolgen. Unter Berücksichtigung des Gefährdungsgrades und der Häufigkeit der betroffenen Arten ist jedoch davon auszugehen, dass sich dies nicht negativ auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirkt. Alle drei Arten bauen ihr Nest jedes Jahr neu (Teichhuhn und Stockente) oder nutzen Nester anderer Arten aus dem Vorjahr (Turmfalke). Geeignete Ausweichhabitate (naturnah gestaltete Gewässerstrukturen / anteilig auch Entwässerungsgräben, hier z.B. die Einrichtung zur Regenrückhaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 22 (für Teichhuhn/Stockente; Heckenstrukturen mit älteren Baumbeständen (Turmfalke)) sind im Raum vorhanden. Zudem treten baubedingte Störungen nur temporär auf. Nach Bauende stehen die vorgenannten Lebensräume und Strukturen den Arten wieder als Lebensstätte zur Verfügung, da sie nicht überplant werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Weiter wurde die zukünftige Belastung durch „**Lichtsmog**“ und der damit einhergehende Artenverlust benannt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (regionalplan & uvp 2024) wurde dahingehend geändert, dass im Zusammenhang mit Wirkungen durch Beleuchtung auf

nachtaktive Tiere und unter Beachtung der betrieblich notwendigen Beleuchtung (Arbeitsschutz etc.) eine Vermeidungsmaßnahme zur Steuerung der Art der Beleuchtung (nur nach unten abstrahlende Leuchtkörper, Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen (wie LED), geschlossene Lichtquellen u.a.) aufgenommen wurde. Diese Vermeidungsmaßnahme wurde ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Es wurde angemerkt, dass die **Kompensationsberechnung** ausschließlich für den Eingriff in den Boden erfolgt sei und der Eingriff in das Landschaftsbild nicht ausreichend betrachtet wurde. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Städtetag-Modell“ auf der Basis der Biotoptypenkartierung. Hierüber sind die Eingriffe in die Biotoptypen und hieraus abgeleitet auch in den Boden und das Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) berücksichtigt. Zusätzlich wurde der Planung ein Entwässerungskonzept (Grote 2024) zugrunde gelegt (Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über ein Sickerbecken und eine Sickermulde). Der Acker weist nur eine geringe Wertigkeit als Nahrungshabitat für die Fauna auf. Die angrenzenden Strukturen bleiben erhalten und können weiterhin genutzt werden. Das Kompensationsdefizit wird im Bereich der ehem. Bahntrasse (stillgelegt / freie Sukzession) mit anteiliger Erholungsnutzung (Bahnradweg) erbracht. Der vorgenannte Kompensationsflächenpool wurde durch den Landkreis Emsland anerkannt (Vereinbarung vom 22.04.2015 / 09.07.2015). Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung enthaltenen Flurstücke stellvertretend für die abgebuchten Werteinheiten aus dem Flächenpool stehen. Gemäß der saP werden keine CEF-Maßnahmen notwendig und sind somit auch nicht vorzuhalten. Die Baufläche wird nach Osten (begrünte Bahntrasse, Baumbestand entlang der Verlängerung der Achse der Gemeindestraße „Am Bahnhof“) und Süden (Sicherheit und Erhalt der Wallhecke) durch Heckenstrukturen mit prägendem Baumbestand abgeschirmt. Nach Norden findet sich der bestehende Gebäudebestand im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Nach Westen wird nach dem derzeitigen Planungsstand im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung eine Heckenstruktur festgesetzt, die in diesem Zusammenhang eine abschirmende Wirkung übernimmt. In den Umweltbericht wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung parallel zur Tannenstraße eine Sichtschutzpflanzung zur Minimierung des Eingriffes in das **Landschaftsbild** vorgesehen werden sollte. Somit ist der Themenbereich „Eingriff in das Landschaftsbild“ ausreichend abgearbeitet.

Die ermittelten **Löschwassermengen** wurden als nicht ausreichend herausgestellt. Zur Löschwasserentnahme kann das örtliche Trinkwassernetz in Anspruch genommen werden und ist in Abstimmung mit dem örtlichen Brandmeister dann auch durch weitere Löschwasserstellen (Brunnen, Behälter, Entnahme aus angrenzenden Oberflächengewässer) zu ergänzen. Ein Löschwasserbrunnen befindet sich bereits im Kreuzungsbereich „Am Bahnhof“ / „Tannensand“ nördlich des Änderungsbereiches. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers (s. Biekötter 2024) und den guten Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen gem. dem NIBIS®-Kartenserver des LBEG 2024 (Themenkarte Hydrologie/Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen) ist die Einrichtung weiterer Löschwasserbrunnen grundsätzlich auch möglich.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2024 bis zum 01.08.2024 durchgeführt.

Die Telekom Deutschland GmbH wies erneut darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Beschädigungen sind zu vermeiden, der ungehinderte Zugang sei zu gewährleisten und die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde im Zusammenhang mit möglichen Verkarstungen der Geltungsbereich der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Die zugehörigen Aussagen wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen wurden auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Informationen des NIBIS-Kartenserver wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichtes gesichtet und ausgewertet. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass durch das

Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen verlaufen. Bei der beschriebenen Rohrfernleitung handelt es sich um eine den Flächenpool der Gemeinde Beesten querende Leitung. Bei den betroffenen Flurstücken wurde direkt auf den Verlauf der Leitung hingewiesen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Leitung sind weiterhin möglich (freihalten der Trasse), da im Bereich des Flächenpools die Sukzession als Maßnahme beschrieben ist. Zudem wurde das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr am Verfahren beteiligt. Dieses hat keine Bedenken geäußert.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wies darauf hin, dass vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchzuführen sei. Dem wurde entgegengestellt, dass im Rahmen der Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 03.06.2024) der KBD als Empfehlung keinen Handlungsbedarf gesehen hatte, da die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und nach Auswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wurde. Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es wird deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet, davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Ergänzend ist ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln in der Begründung enthalten.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt. Der Fachbereich Städtebau wies darauf hin, dass das von der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) geforderte Gutachten als Grundlage für die Abwägung notwendig sei. In diesem Zusammenhang wird auf die folgenden Ausführungen zum Denkmalschutz verwiesen. Von Seiten der Wasserwirtschaft wurde ausgeführt, dass, wenn eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, diese auch der Planung zugrunde zu legen sei. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept (Grote 2024) erarbeitet, durch das dokumentiert wurde, dass die im Geltungsbereich anfallenden Wassermengen ordnungsgemäß in Form der Versickerung über ein Sickerbecken und eine Sickermulde bewirtschaftet werden können. Durch die örtliche Versickerung bleibt das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser somit weiterhin vor Ort verfügbar. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestanden weiterhin erhebliche Bedenken. Eine positive Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird davon abhängig gemacht, dass das Kopfsteinpflaster die verkehrliche Mehrbelastung aushält und die Gebäude statisch nicht in Mitleidenschaft gezogen würden. Ein entsprechendes Gutachten, welches bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefordert wurde, war bisher nicht vorgelegt worden. Im Zusammenhang mit der Kopfsteinpflasterstraße im Bereich des Denkmalsensembles wurde ein Gutachten durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs 2024) erstellt. Aus den im Gutachten beschriebenen Vorgaben lassen sich die folgenden Empfehlungen ableiten:

- Die Straßenbreite sollte durch bauliche Maßnahmen (Poller, Bepflanzung, o. dgl.) so reduziert werden, dass ein Begegnungsverkehr zwischen zwei LKW ausgeschlossen wird. Ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW kann zugelassen werden.
- Die Geschwindigkeit sollte auf maximal 20 km/h beschränkt werden.

Die Einengung vermeidet den Begegnungsverkehr von zwei LKW im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude. Die Erfahrungen zeigen, dass sich der Verkehr vor Einengungen verlangsamt. Bei schnellerer Durchfahrt neigen insbesondere landwirtschaftliche Fahrzeuge zum "Aufschwingen". Das Aufschwingen wird durch die im Pflaster vorhandenen Unebenheiten begünstigt. Diese Schwingungen werden bei langsamer Fahrt signifikant unterbunden. Bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen ist eine deutliche Reduzierung der zum jetzigen Zeitpunkt auftretenden Schwingungen zu erwarten. Aus der zukünftig erhöhten Anzahl von LKW-Fahrten werden keine zusätzlichen oder stärkeren Schwingungen erwartet, die Auswirkungen auf das Gebäude haben. Begünstigend wirkt sich insbesondere die Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit auf maximal 20 km/h aus. Die Vorgaben aus dem vorgenannten Gutachten werden in die Begründung übernommen, sind zudem der konkretisierenden Bauleitplanung zugrunde zu legen und im

Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Zur Bauleitplanung wurde zudem der zukünftige Mehrverkehr prognostiziert. Im vorliegenden Fall wird von einer Mehrbelastung der Straße von etwa 15 LKW pro Tag ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Mehrverkehr von etwa 3.750 LKW pro Jahr. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass zurückliegend der Bereich durch Lieferverkehre zum damaligen Bahnhof und zum ehemaligen Betrieb Kluckert / Landhandel gekennzeichnet waren, die Achse derzeit auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird und das Denkmalensemble an einer Verkehrsachse innerhalb eines Gewerbegebietes liegt. Die Aussage der UND, dass sie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht beteiligt wurde, wurde zurückgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Mitgliedsgemeinde Beesten wurde neben dem Landkreis Emsland (zugleich untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 12.02.2002) auch die Bezirksregierung Weser-Ems als obere Denkmalschutzbehörde (hier konkret als Träger öffentlicher Belange, Denkmalschutz, Schreiben vom 25.02.2002) beteiligt. Von beiden Trägern liegen gesonderte Stellungnahmen vor. Von Seiten der Baudenkmalpflege wurden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es wurden keine Anregungen gegeben. Auf § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG wurde hingewiesen. Somit erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 inkl. seiner damaligen Ringerschließung und der Verlängerung in Richtung Süden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Abschließend wurde von der UDB empfohlen, eine alternative Erschließung über die Straße Tannensand herzustellen oder über eine Verkehrsregelung auf der bestehenden Betriebsfläche der Spedition sicherzustellen. Eine alternative Zuwegung über die Gemeindestraße „Tannensand“ ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich. Eine mögliche Erschließung auf der bestehenden Betriebsfläche der Spedition schied aufgrund fehlender Fahrbahnbreiten und Radiengrößen aus.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) verwies auf ihr Schreiben vom 16.05.2024. Das Plangebiet liegt außerhalb von Emissionsradien größerer, tierhaltender, landwirtschaftlicher Betriebe. Südlich gelegene, kleinere Betriebe mit Pferdehaltung würden nicht beeinträchtigt. Ortsübliche Gerüche aus der Landwirtschaft werden als zumutbar dargestellt. Das Kompensationsdefizit soll mit Maßnahmen in der Gemarkung Beesten, Flur 5 an der ehemaligen Bahntrasse ausgeglichen werden. Auch dadurch werden landwirtschaftliche Betriebe in deren Entwicklung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Aus landwirtschaftlicher und auch aus forstlicher Sicht bestanden keine Bedenken.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Lingen stellte erneut heraus, dass die straßenbaulichen Belange, insbesondere die verkehrliche Erschließung, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der NLStbV - Geschäftsbereich Lingen - vorzunehmen sei und daher in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegen die Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken bestanden. Dies wurde zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Verfahren beachtet.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück teilte mit, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken erhoben werden, sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissionsschutzes Berücksichtigung finden. Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiterführenden Verfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Am Bahnhof – Teil III“ der Gemeinde Beesten) berücksichtigt. Hierzu wurden Schallgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm inkl. einer Kontingentierung für das zukünftige Gewerbegebiet durch den TÜV Süd erstellt. Für die Flächennutzungsplanung wird hierdurch der Nachweis geführt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Rahmenbedingungen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Bei Festsetzung der im Schalltechnischen Bericht LL18876.2/01 (TÜV Süd) erarbeiteten Emissionskontingente LEK im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Beesten) ergeben sich unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA-Lärm im Bereich der Nachbarschaft. Dies wird für zwei weitere Immissionspunkte durch die Schalltechnische Untersuchung mit Schreiben vom 17.09.2024 (TÜV Süd) bestätigt. Im Zusammenhang mit der Fragestellung zum Verkehrslärm durch den prognostizierten Mehrverkehr über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ kommt die Schalltechnische Untersuchung LL18876.3 (TÜV Süd) zu dem Ergebnis, dass an den Immissionspunkten tags max. 57 dB(A) und

nachts maximal 47 dB(A) erreicht werden. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts um mindestens 12 dB unterschritten. Das bedeutet, dass das Kriterium der erstmaligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erfüllt ist. Selbst unter der Annahme, der bisher bereits vorherrschende Verkehr würde gemeinsam mit dem Mehrverkehr zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen, so wäre es bei den ermittelten Beurteilungspegeln ausgeschlossen, dass dieser die Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht dabei rechnerisch um mindestens 3 dB erhöht.

Die Westnetz GmbH verwies auf ihre Stellungnahme vom 21.06.2024. Hierin wies sie auf den Geltungsbereich umgebende Versorgungsleitungen und dem Schutz dieser Einrichtungen, den möglichen Ausbau entsprechender Versorgungsleitungen (FTTx Glasfaser, elektrische Energie und Gas) nebst der Straßenbeleuchtung und Kriterien für mögliche Leitungskorridore hin. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden in die Unterlagen übernommen. Finale Abstimmungen bleiben der Erschließungsplanung vorbehalten.

### **Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Planbereich des Bebauungsplanes beansprucht in der Gemeinde Beesten einen Flächenanteil innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Die Fläche ist für die Gemeinde Beesten verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes standen zur sinnvollen Erweiterung der örtlichen bzw. angrenzenden Gewerbebetriebe nicht zur Verfügung. Die angrenzende bzw. zukünftige Bebauung kann sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt und der Ortsrand arrondiert werden.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der 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.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung (58. Änderung FNP und Aufstellung des B-Plan Nr. 31) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Basis faunistischer Erfassungen erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt.

### **Entwässerungskonzept**

Gemäß der geologischen Kurzerläuterung (Biekötter 2024) kann das unbelastete Oberflächenwasser im Änderungsbereich grundsätzlich versickert werden. Dem Entwässerungskonzept (Grote 2024) kann entnommen werden, dass das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser vor Ort über ein Sickerbecken und eine Sickermulde versickert und somit ordnungsgemäß bewirtschaftet werden kann.

### **Schallschutz**

Gem. dem Schalltechnischer Bericht Nr. LL18876.2/01 (TÜV SÜD 2024b) sind Emissionskontingente und Richtungssektoren mit einem Zusatzkontingent im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31) festzusetzen.

Zusätzlich sind Nutzungseinschränkungen, die über den Ausschluss einer Einrichtung von Schlaf-  
räumen sowie Ruheräumen für Aufsichtspersonal im Nachtzeitraum hinausgeht, nicht

erforderlich. (TÜV SÜD 2024a). Der Ausschluss einer Einrichtung von Schlafräumen sowie Ruheräumen für Aufsichtspersonal im Nachtzeitraum ist im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31) festzusetzen.

Zur Berücksichtigung der Fragestellung „Verkehrslärm“ durch den prognostizierten Mehrverkehr über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ wurde die Schalltechnische Untersuchung LL18876.3 (TÜV Süd 2024c) mit Schreiben vom 17.09.2024 erstellt.

### **Geruchsimmissionen**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Kleinere, südlich gelegene Betriebe mit Pferdehaltung (Hobbyhaltung) wirken sich nicht erheblich auf den Änderungsbereich aus bzw. beeinflussen sich nicht gegenseitig. Somit ergeben sich auch keine zusätzlichen Einschränkungen.

### **Denkmalschutz**

Im Zusammenhang mit der Kopfsteinpflasterstraße im Bereich des Denkmalensembles wurde ein Gutachten durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs 2024) erstellt.

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.

Freren, den 15.01.2025

(Siegel)

gez. Ritz

.....  
Samtgemeindebürgermeister