



SAMTGEMEINDE FREREN
LANDKREIS EMSLAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
25. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 22./8.2002
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag

GLIEDERUNG

- A. Präambel
- B. Einordnung In das Verfahren
- C. Planunterlagen
- D. Übersichtsplan
- E. Planausschnitt und Erläuterungen
- F. Planzeichenerklärung
- G. Entwurfsverfasser
- H. Verfahrensvermerke

A. PRÄAMBEL

ZUR 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE FREREN
LANDKREIS EMSLAND

Aufgrund des

§ 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen
Gemeindeordnung hat der Samtgemeinderat Freren diese 25. Änderung des
Flächennutzungsplanes bestehend aus einem Planausschnitt und den nachstehenden textlichen
Darstellungen am 06.06.2002 beschlossen.

Freren, 06.06.2002



(Ritz)

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

B. EINORDNUNG IN DAS VERFAHREN

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wurde am ~~22.08.02~~ 22.08.02 genehmigt. Er erlangte mit Bekanntmachung am ~~13.09.02~~ 13.09.02 im amtlichen Teil des Amtsblattes Nr. 21 für den Landkreis Emsland Wirksamkeit.

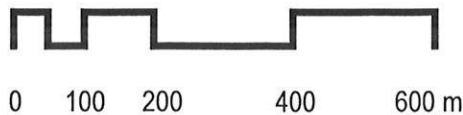
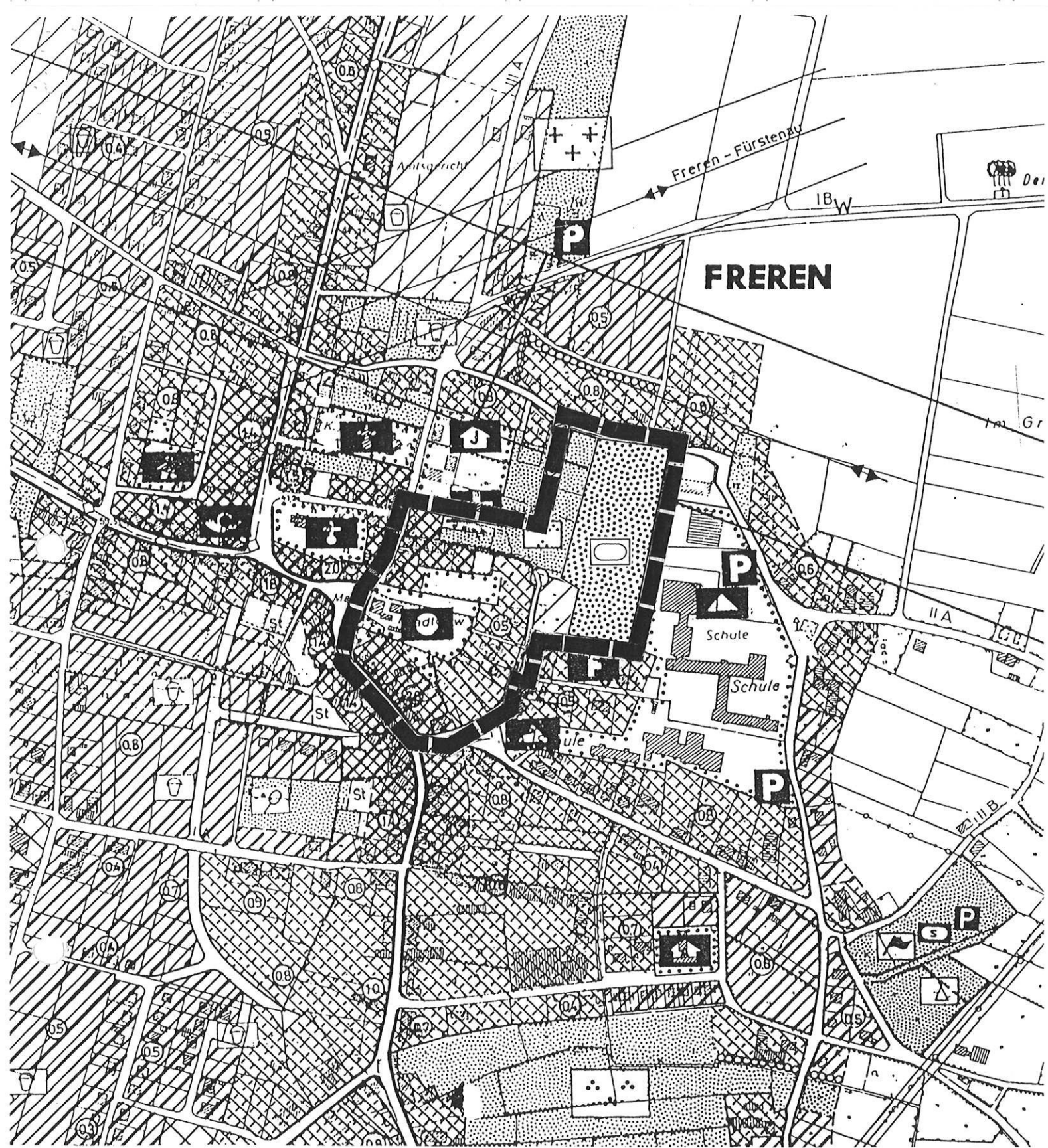
C. PLANUNTERLAGEN DER ABSCHNITTE

Blatt 1 zeigt den Geltungsbereich der Änderung im wirksamen Flächennutzungsplan. Soweit die Darstellung von genehmigten Änderungen den Bereich der 25. Änderung berühren, sind sie in die Planunterlagen Blatt 1 und 2 übernommen.

Blatt 2 stellt den Entwurf der Änderung dar.

Blatt 3 zeigt den betreffenden Ausschnitt zur Orientierung und Information auf einer Katasterunterlage ohne Darstellungen.

Die Planunterlagen im Maßstab 1:5.000 (Deutsche Grundkarte) sind vom Katasteramt Lingen im Juli 1999 zur Vervielfältigung unter dem Zeichen L4-270/1999 freigegeben.



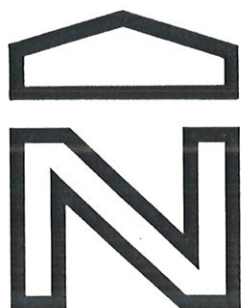
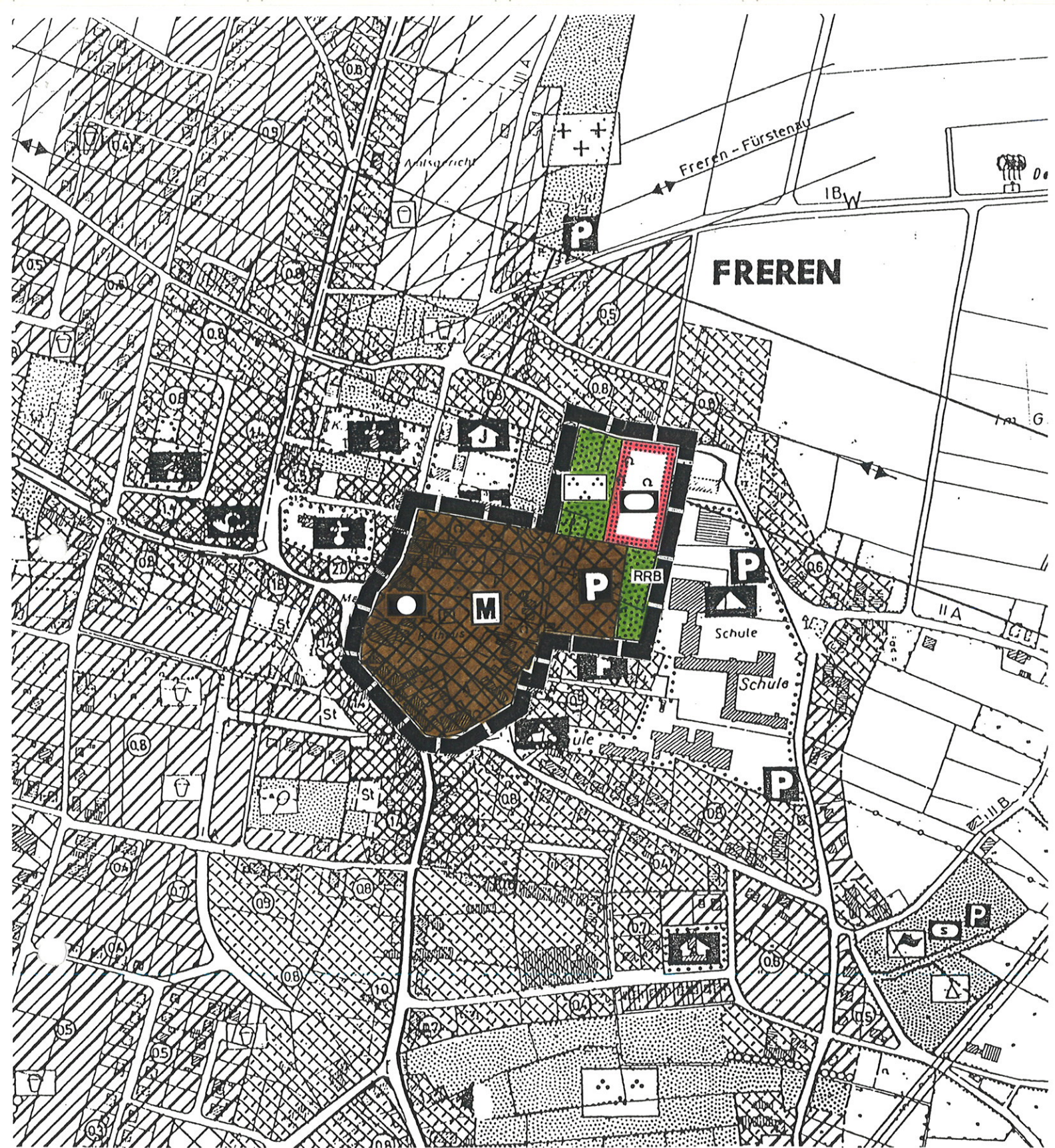
M. 1 : 5000

0 100 200 400 600 m

25. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT FREREN
LANDKREIS EMSLAND

GENEHMIGTER
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BLATT 1



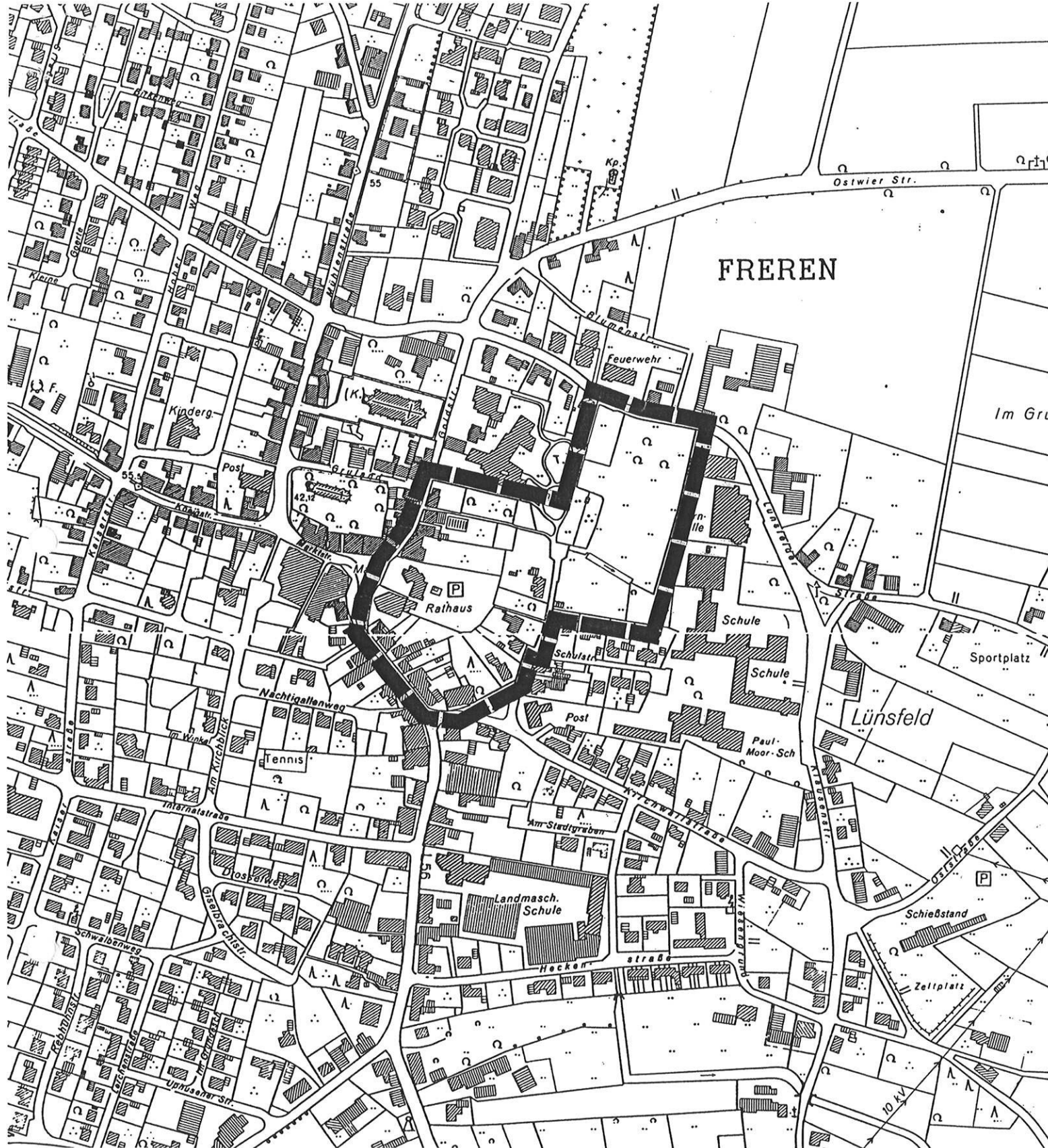
M. 1 : 5000

0 100 200 400 600 m

STADT FREREN
 LANDKREIS EMSLAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 25. ÄNDERUNG

BLATT 2



FREREN

Rathaus

Schule

Nachtigallenweg

Tennis

Landmasch. Schule

Heckenstraße

Lünsfeld

Schießstand

Zeltplatz



25. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT FREREN
LANDKREIS EMSLAND

KATASTERPLAN

M. 1 : 5000

0 100 200 400 600 m

BLATT 3

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SAMTGEMEINDE FREREN

25. ÄNDERUNG

**PLANAUSSCHNITTE UND
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

STAND: BESCHLUSS DES RATES VOM 06.06.2002

PLAN NR. 9935/4

1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Freren hat am 27.05.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Schulzentrum", 9. Änderung aufzustellen. Gleichzeitig wird ein angrenzender Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/II "Ortskern" aufgehoben und neu überplant. Für diesen Bereich wird im Rahmen der 25. Änderung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt. Mit der 25. Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung der Darstellungen an die Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Flächen zwischen L 56 "Bahnhofstraße", "Goldstraße", "Kirchwallstraße", "Grüne Gasse", "Lünsfelder Straße", Stadtpark und Schulzentrum. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist weitgehend bebaut: Wohn- und Geschäftshäuser an der "Bahnhofstraße" und der "Goldstraße" sowie Wohngebäude an der "Grünen Gasse". Ebenfalls vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden das Rathaus und die Sparkasse im Westen sowie die Volksbank im Süden des Plangebiets. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist derzeit unbebaut. Diese Flächen werden z. T. als Gartengelände (z. B. im Anschluß an die bestehende Bebauung an der "Goldstraße") und als Wiesen und Weideflächen landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebiets schließt sich das Schulzentrum an, im Nordwesten das Altenpflegeheim und der Stadtpark.

Da sich die bisherigen Planungsziele der Stadt Freren für diesen Bereich im Detail verändert haben, hat der Rat der Stadt Freren am 27.05.1999 zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren bzw. tritt außer Kraft, sobald die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Um die Bürger von Freren gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten für die Erweiterung des Geschäftszentrums zu informieren, hat am 10.11.1999 ein öffentlicher Erörterungstermin stattgefunden. Anhand eines städtebaulichen Rahmenplanes wurden die Bürger über die Planungsziele der Stadt Freren informiert und es bestand Gelegenheit zur Meinungsäußerung. Die Meinungsäußerungen der Bürger bezogen sich nicht auf die Darstellungen der 25. Flächennutzungsplanänderung, sondern auf Einzelheiten des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt worden. Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen Darstellungen haben sich nicht ergeben. Der Erläuterungsbericht ist zu einigen Punkten, die von den Trägern öffentlicher Belange angesprochen wurden, ergänzt worden.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die 25. Flächennutzungsplanänderung vom 09.10.2000 bis 09.11.2000 öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden zu den Grundzügen der Planung nicht vorgetragen. Die Anregungen der Bürger bezogen sich überwiegend auf Einzelheiten des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes.

2. GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSERFORDERNIS

Um für die Beurteilung der Situation des Einzelhandels in Freren eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Freren im Jahr 1998 ein Gutachten durch das "Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung; Dr. H. Danneberg und Partner GmbH", Düsseldorf, erarbeiten lassen. Das Gutachten trägt den Titel: "Funktions- und Nutzungskonzept für Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe; Schwerpunkt: Anzustrebende Entwicklungen für die Stadtmitte als Einzelhandelsstandort".

Die Stadt Freren wird in diesem Gutachten als typischer ländlicher zentraler Ort mit einer mittelzentralen Bedeutung eingestuft. Die Stadt Freren selbst verfügt derzeit über ca. 5.200 Einwohner, wobei noch einmal ca. 5.500 Einwohner aus den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde hinzukommen. Der Stadt Freren wird eine wachsende Lagegunst als

Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zugesprochen. Diese resultiert aus der Lage zu den Mittelzentren Lingen, Rheine und dem Oberzentrum Osnabrück. Weiterhin trägt die gute Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz zu einer wachsenden Lagegunst bei (B 70, B 65, BAB A 30 und BAB A 31).

Das Gutachten zeigt nicht unerhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur von Freren auf. So ist insbesondere das Angebot an Textilien, Spielwaren und Sportartikeln, Foto/Optik, Radio/TV/Hifi/Video und Gastronomie verbesserungswürdig.

Unter Berücksichtigung der jüngsten Ansiedlung eines Verbrauchermarkt (ALDI) am südlichen Ortsrand, an der K 304 "Beestener Straße" empfiehlt der Gutachter, dieser Form von Einzelhandelsansiedlungen "auf der grünen Wiese" entgegenzuwirken. Damit positive Impulse für den Einzelhandel im Ortskern ausgelöst werden können, wird im Gutachten die Ansiedlung eines großflächigen "Einkaufsmagneten" im Ortskern empfohlen. Da sich die einzigen größeren zusammenhängenden Freiflächen im Ortskern von Freren östlich des Rathauses befinden, hat der Gutachter diesen Bereich als Ergänzungsfläche für die dringend erforderliche Erweiterung des Geschäftszentrums von Freren gekennzeichnet. Neben der Funktion der "Bahnhofstraße" als "Geschäftsachse" wird für den Bereich rund um das Rathaus die zukünftige Funktion einer "Drehscheibe" des innerstädtischen öffentlichen Lebens vorgeschlagen.

Die Stadt Freren beabsichtigt deshalb die Anlage eines multifunktionalen städtischen Platzes östlich des Rathauses (Parken und Veranstaltungen), die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Freizeit, Sport, o. ä. im Obergeschoß sowie die Errichtung von zwei weiteren Wohn- und Geschäftshäusern.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet liegen derzeit die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 8 "Schulzentrum" und Nr. 7/II "Ortskern" zugrunde.

Abweichend von den aktuellen Planungszielen der Stadt Freren sind in diesen Bebauungsplänen folgende Festsetzungen getroffen: Erweiterungsflächen für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung östlich des Rathauses, zusammenhängende Kerngebietsflächen, z. T. mit überbaubaren Flächen bis weit in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hinein, eine intensive Mischgebietsbebauung an der "Grünen Gasse", ein isoliert liegendes Allgemeines Wohngebiet (für ein Baugrundstück!) östlich der "Grünen Gasse", Sportplatzanlage im Anschluß an das Schulzentrum. Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.

Aufgrund der veränderten Planungsabsichten der Stadt Freren gegenüber der bisherigen Bauleitplanung in diesem Bereich, wird der Bebauungsplan Nr. 8 "Schulzentrum", der den überwiegenden Teil des Plangebiets umfaßt, geändert und der für den nordwestlichen Planbereich geltende Bebauungsplan Nr. 7/II Ortskern aufgehoben und neu überplant.

Im Rahmen der 25. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepaßt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland weist die Stadt Freren als Grundzentrum aus, dem die Funktion zugewiesen wird, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Durch die Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen soll der Einzelhandel in den zentralen Orten in die Lage versetzt werden, die ihm im jeweiligen Einzugs- und Verflechtungsgebiet obliegenden Versorgungsfunktionen besser wahrnehmen zu können.

Diese raumordnerische Zielsetzung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Erweiterung des Geschäftszentrum im Bereich des Rathauses unterstützt.

Weiterhin ist der Stadt Freren im Regionalen Raumordnungsprogramm die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen, die mit der Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung verbunden ist. Aus dieser Vorgabe der Raumordnung ergeben sich für das Plangebiet keine unmittelbaren Zusammenhänge. Indirekt werden jedoch durch ein verbessertes Angebot an Waren, Dienstleistungen und vor allem gastronomischen Angeboten in Verbindung mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Stadtraum der Fremdenverkehr und die Naherholung attraktiver.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Richtfunkstrecken berühren das Plangebiet nicht.

Hinweis: Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland stammt aus dem Jahr 1990 und wird derzeit grundlegend überarbeitet bzw. neu aufgestellt. Ein Entwurf liegt der Stadt Freren jedoch derzeit nicht vor.

Von nicht unerheblicher Bedeutung für die städtebauliche Planung im Ortskern ist der geplante Bau einer Umgehungsstraße im Südwesten von Freren. Es ist davon auszugehen, daß sich nach Fertigstellung der Umgehungsstraße der Durchgangsverkehr auf der an das Plangebiet angrenzenden "Bahnhofstraße" deutlich verringert. Vor allem durch die zu erwartende Reduzierung des Schwerlastverkehrs bestehen Möglichkeiten zu einer attraktiven Gestaltung der "Bahnhofstraße", was zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität an der Haupteinkaufsstraße von Freren führen wird.

Diese mittel- bis langfristig zu erwartenden Maßnahmen werden auch den Standort für eine Erweiterung des Geschäftszentrums östlich des Rathauses auf.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Unter Berücksichtigung des im Einzelhandelsgutachten formulierten Leitbilds "Freren- die kundenfreundliche Handelsstadt" verfolgt die Stadt Freren folgende städtebauliche Planungsziele:

4.1 Stadtgestaltung

- Multifunktionaler Platz östlich des Rathauses mit urbanem Charakter, der Größe und Struktur Frerens entsprechend ("Rathausplatz")
- Zusammenhängende Schaufensterzone entlang des neuen Platzes (Rundgang / Einkaufsbummel)
- Aufgreifen der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur

4.2 Nutzungen

- Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes als "Einkaufsmagnet"
- Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Ansiedlung eines vielfältigen, kleinteilig strukturierten Facheinzelhandels
- Ansiedlung ergänzender innerstädtischer Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Bildung und Kultur, Freizeit und Unterhaltung, etc.
- Ergänzung des innerstädtischen Wohnungsangebots (z.B. in den Ober- und Dachgeschossen)
- Errichtung einer Sporthalle in Ergänzung der vorhandenen Schul- und Sporteinrichtungen an der "Lünsfelder Straße"

- Multifunktionale Nutzung des "Rathausplatzes" für Veranstaltungen wie Wochenmärkte, Weihnachtsmarkt, Flohmarkt, Ausstellungen, u.ä.

4.3 Verkehr

4.3.1 Kfz-Verkehr

- Zufahrt zum Schwerpunkt der Stellplätze / Parkplätze und Anlieferung für den großflächigen Verbrauchermarkt über die "Grüne Gasse" (von Süden) und die "Lünsfelder Straße" / Planstraße A (von Norden)
- Befahrbarkeit des "Rathausplatzes" für Kurzparker (Kunden, Besucher) und für die Anlieferung (teilweise)
- Zufahrt zu den Grundstücken südlich des Verbrauchermarkts über befahrbaren Fuß- und Radweg und Fahrrecht (im Bereich Volksbank)
- Kein Durchgangsverkehr über "Grüne Gasse" / Planstraße A

4.3.2 Ruhender Verkehr

- Schwerpunkt der privaten Stellplätze (Verbrauchermarkt) und öffentlichen Parkplätze östlich an die geplante Bebauung anschließend
- Parkplätze für Kurzparker (Besucher/Kunden) auf dem "Rathausplatz"
- Private Stellplätze überwiegend auf den einzelnen Grundstücken
- Längsparkstreifen für Busse (z.B. bei Sportveranstaltungen, Turnieren, o.ä.) an der Planstraße A

4.3.3 Fußgänger / Radfahrer

- Fußgängerbereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität rund um das Rathaus und vor der geplanten Geschäftsbebauung
- Hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf dem "Rathausplatz"
- Vernetzung des neuen "Rathausplatzes" mit den angrenzenden Bereichen durch Fuß- und Radwege und Passagen (Rathaus, Verbrauchermarkt)
- Witterungsschutz im Bereich der Schaufensterzonen durch Arkaden und/oder Vordächer

4.4 Grünflächen

- Erweiterung des Stadtparks
- Grünfläche für Regenrückhaltebecken
- Baumpflanzungen auf den Stellplatz- und Parkplatzbereichen
- Erhalt der ortsbildprägenden Baumgruppe im Einmündungsbereich "Grüne Gasse"/"Kirchwallstraße"

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist weitgehend durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Der neue "Rathausplatz" ist in verkehrsberuhigtem Ausbau für den Besucher- und Kundenverkehr (Kurzzeitparker) befahrbar, wobei die Priorität der "Rathausplatz"- Nutzung dem Fußgänger zugesprochen wird. Für die Anbindung des "Rathausplatzes" an die L56 wird in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Lingen eine entsprechende Vorplanung erstellt.

Der Schwerpunkt der privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze ist östlich der geplanten Ortskern- Bebauung vorgesehen. Eine entsprechende symbolische Darstellung ist in die 25. Flächennutzungsplanänderung übernommen worden. Die Zu- und Abfahrt zu diesen Stellplätzen/Parkplätzen erfolgt für den von Süden kommenden über die "Grüne Gasse" und für den von Norden kommenden über die Planstraße A von der "Lünsfelder Straße" aus. Vorrangig über die Planstraße A ist auch die Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes vorgesehen.

Aufgrund der Lage dieser Straßen im Verkehrsnetz der Stadt Freren ist in diesem Bereich kein Durchgangsverkehr zu erwarten. Um evtl. auftretenden Schleichverkehr zwischen "Lünsfelder Straße" und "Kirchwallstraße" auszuschließen, ist die Parkplatz- bzw. Stellplatzfläche östl. der geplanten Bebauung als "Pufferelement" zwischengeschaltet. Eine verkehrliche Verbindung zwischen der "Grünen Gasse" und der Planstraße A ist nur über die Fahrgassen innerhalb der Parkplatz- bzw. Stellplatzfläche möglich.

5.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen Netze im Plangebiet angeschlossen. Die jeweiligen Versorgungsträger werden von Baubeginn innerhalb des Plangebiets informiert und an der Ausbauplanung beteiligt.

5.2.1 Elektrizität

Die Versorgung des Samtgemeindegebiets von Freren mit elektrischer Energie erfolgt einheitlich durch die VEW – Vereinigte Elektrizitätswerke.

5.2.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

5.2.3 Gas

Die VEW Energie AG betreibt in Freren ein Gasversorgungsnetz. Ein Anschluß des Gebietes an dieses Versorgungsnetz ist möglich.

5.2.4 Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Lingener Land mit Sitz in Lingen. Die verfügbaren Kapazitäten reichen aus, um auch zusätzlich den Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 8, 9. Änderung zu versorgen.

5.2.5 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Wasserverband Lingener Land sichergestellt.

5.2.6 Oberflächenwasser

Um die Frage der Oberflächenentwässerung zu klären, ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erarbeitet worden. Die Oberflächenentwässerung der an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete erfolgt über Regenwasserkanalnetze. Entwässerungsanlagen darüberhinaus bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Im gesamten Plangebiet ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wegen mangelnder Versickerungsmöglichkeiten (aufgrund der nicht schluckfähigen Bodenarten und des hohen Grundwasserstands) über Regenwasserkanäle in den Straßenzügen des Plangebietes vorgesehen. Die Vorflut bildet über vorhandene und neu zu erstellende Regenwasserkanäle der "Frerener Stadtgraben".

Innerhalb des Plangebiets ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, so daß eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut sichergestellt ist. Beabsichtigt ist – soweit möglich – eine naturnahe Gestaltung unter Einbeziehung des vorhandenen Grüns. In der Beckensohle sollen Blänken in unterschiedlichen Größen und Tiefen entstehen. Die Böschungen des Beckens erhalten wechselnde Neigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 :3, wobei vorgesehen ist, die Böschungskanten zur Geländeoberfläche auszurunden. Die exakten äußeren Abmessungen des RRB werden im baureifen Entwurf festgelegt.

Die beabsichtigte naturnahe Gestaltung mit einer Begrünung durch standortgerechte Gehölze sowie die Möglichkeit der Wechselbeziehung Trocken/Naß lassen günstige ökologische Wirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt erwarten.

Mit dem Bau der Regenwasserkanäle im Baugebiet einschl. des Regenwasserrückhaltebeckens wird die Oberflächenentwässerung im gesamten Plangebiet gesichert bzw. geregelt.

Durch die Anlage des Rückhaltebeckens wird der erhöhte Abfluß aus den versiegelten Flächen gedrosselt in die Vorflut eingeleitet, so daß sich Abflußverschärfungen nicht einstellen werden.

Für die Einleitung in das Gewässer wird die Stadt Freren gemäß § 10 NWG die Erlaubnis und für die Errichtung des Rückhaltebeckens die Plangenehmigung gemäß §§ 119, 128 NWG beantragen.

5.2.7 Löschwasser / Brandschutz

Für das Gebiet wird der gem. den entsprechenden technischen Regeln, erforderliche Löschwasserbedarf in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden und der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

5.2.8 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Emsland als zuständigem Träger durchgeführt.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallimmissionen Verkehr

Von den geplanten Stellplätzen und Parkplätzen, von der Zufahrt zu den Stellplätzen und Parkplätzen sowie von der Anlieferung für den geplanten Verbrauchermarkt wirken Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohngebäude sowie das Altenpflegeheim in der Nachbarschaft des Plangebiets ein. Durch ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan ist nachgewiesen worden, daß sich durch die o. g. Schallquellen keine unzulässigen Störungen in der Nachbarschaft des Plangebiets ergeben (siehe Anlage). Soweit erforderlich, sind lärmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Von der zuständigen Landwirtschaftskammer Weser-Ems wurde im Rahmen des Verfahrens darauf hingewiesen, daß sich unmittelbar nordöstlich – nördlich der Lünsfelder Straße – der landwirtschaftliche Betrieb Lüns befindet. Auf dem Betrieb wird Sauenhaltung und Schweinemast betrieben.

Die Immissionsradien – selbst der halbierte Mindestradius lt. VDI-Richtl. 3471 – überlagert den nördlichen Teil des Gebietes im Bereich der geplanten Sporthalle.

In der Vergangenheit wurde der Immissionsproblematik nicht der heutige Stellenwert beigemessen, so daß an der Lünsfelder Straße bereits Bebauungen innerhalb der besagten Radien erfolgt sind, bzw. von früher her vorhanden waren. Dadurch wurde die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes an seinem Standort erheblich eingeschränkt. Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden unabhängig der o.g. Planungen durch bereits vorhandene Bebauungen bestimmt.

Eine Bewirtschaftung ist heute nur noch unter besonderer Rücksichtnahme gegenüber den Belangen der Nachbarschaft möglich. Dennoch treten gelegentlich je nach Witterung unvermeidbare Geruchsimmissionen auf, die in Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme toleriert und hingenommen werden müssen.

7. GRÜNFLÄCHEN, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die unbebauten Flächen des Plangebiets werden derzeit als Hausgärten und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die Darstellungen der 25. Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet bzw. ermöglicht. Nach dem Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen".

Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung zum Ausgleich und zu ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigung, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend gem. § 1 BauGB zu entscheiden. Zu diesem Zweck ist die Eingriffsregelung nach den §§ 7 bis 12 NNatG anzuwenden.

Bei der Abwägung zu berücksichtigen ist, daß dem Plangebiet rechtswirksame Bebauungspläne zugrunde liegen. Um die Veränderungen der Festsetzungen gegenüber der Ursprungsplanung im Hinblick auf den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage).

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

8. ATTLASTEN

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Freren sind im Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung und in der näheren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. FLÄCHENBILANZ

	Abgang (ca. ha)	Neuweisung (ca. ha)
Wohnbauflächen	0,20	---
Gemischte Bauflächen	---	1,82
Flächen für den Gemeinbedarf	0,86	---
Flächen für Sport- und Spielanlagen	---	0,56
Öffentliche Grünflächen	1,32	---
Gesamt	2,38	2,38

F. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

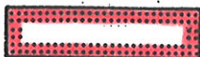


Gemischte Bauflächen

2. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Öffentliche Verwaltungen (Rathaus)



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen (Sporthalle)

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Öffentlicher Parkplatz

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage

RRB

Regenrückhaltebecken

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsausschnitts

G. ENTWURFSVERFASSER

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrage und Einvernehmen mit der Samtgemeinde Freren ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

i.A. Jemarov

Osnabrück, 24.06.2002 Des/Hu

Plan Nr. 9935/4

ANNAHMEBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Freren hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 06.06.2002 beschlossen.

Freren, 06.06.2002



Ritz

(Ritz)

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

GENEHMIGUNG gem. § 6 BauGB

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az: *204.13-21107*) vom heutigen Tage gem. § 6 BauGB genehmigt. *54012*

Oldenburg, *22.06.2002*

Bezirksregierung Weser-Ems

i. A.

Jahr



.....
(Unterschrift)

WIRKSAMKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Die Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am *13.09.02* ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am *13.09.02* wirksam geworden.

Freren, *13.09.2002*

Ritz

(Ritz)

.....
(Samtgemeindebürgermeister)



VERLETZUNG VON VERFAHRENS – UND FORMVORSCHRIFTEN gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Freren,

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

GELTENMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Freren,

.....
(Samtgemeindebürgermeister)