



# Gemeinde Fresenburg

Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „DORFPLATZ“, 1.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)  
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 29.03.2022**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	6
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen .....</i>	<i>6</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>7</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>8</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung.....</i>	<i>8</i>
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	11
4.1.1 <i>Immissionen.....</i>	<i>11</i>
4.1.2 <i>Altlasten.....</i>	<i>12</i>
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	12
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG .....	13
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	13
4.5.1 <i>Allgemeines.....</i>	<i>13</i>
4.5.2 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....</i>	<i>14</i>
4.5.3 <i>Artenschutz .....</i>	<i>15</i>
4.5.4 <i>Landschaft .....</i>	<i>17</i>
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	17
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ .....	17
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	18
4.8.1 <i>Belange der Landwirtschaft .....</i>	<i>18</i>
4.8.2 <i>Belange der Forstwirtschaft / Ersatzaufforstung .....</i>	<i>18</i>
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	19
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	19
<b>5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>20</b>
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....	20
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	20
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG .....	20
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	20
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	20
<b>6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG .....</b>	<b>20</b>

Anlage 1: Skizze Bebauungsvorschlag

Anlage 2: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“, 1.Änderung

Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 10  
„Dorfplatz“ der Gemeinde Fresenburg auf Verbote nach § 44 BNatSchG;  
Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, Dezember 2021

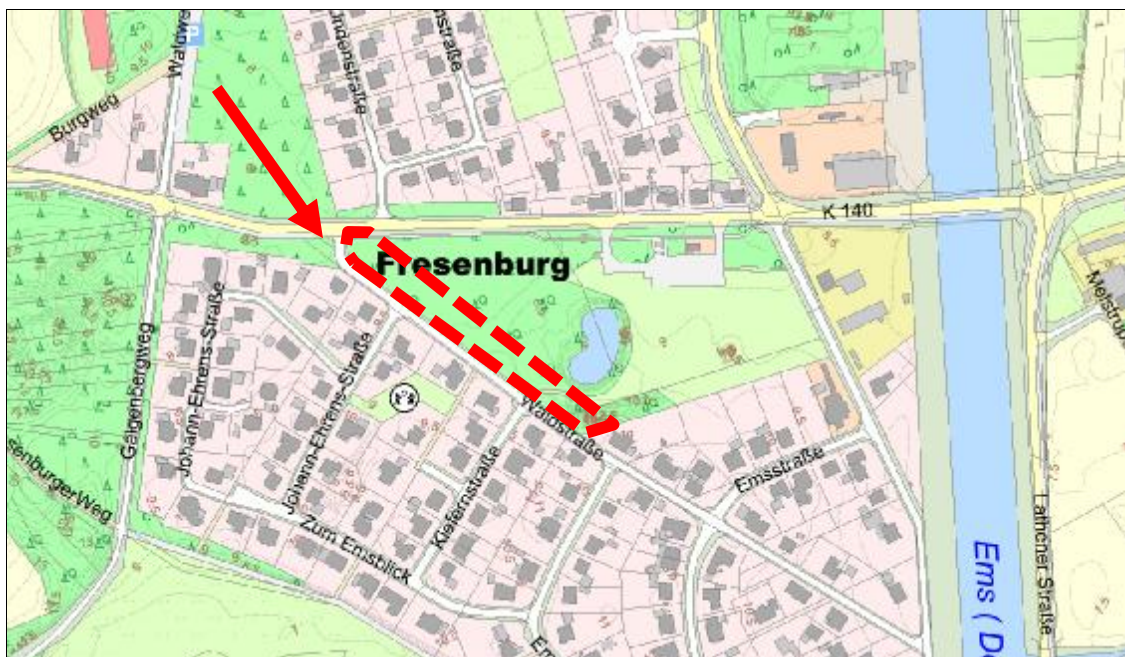
Anlage 4: Waldersatzfläche: Lageplan mit Übersicht

## 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Am 07.09.2021 hat der Rat der Gemeinde Fresenburg für einen Bereich am Dorfplatz innerhalb des Ortskerns von Fresenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfplatz“, 1.Änderung, beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,54 ha.



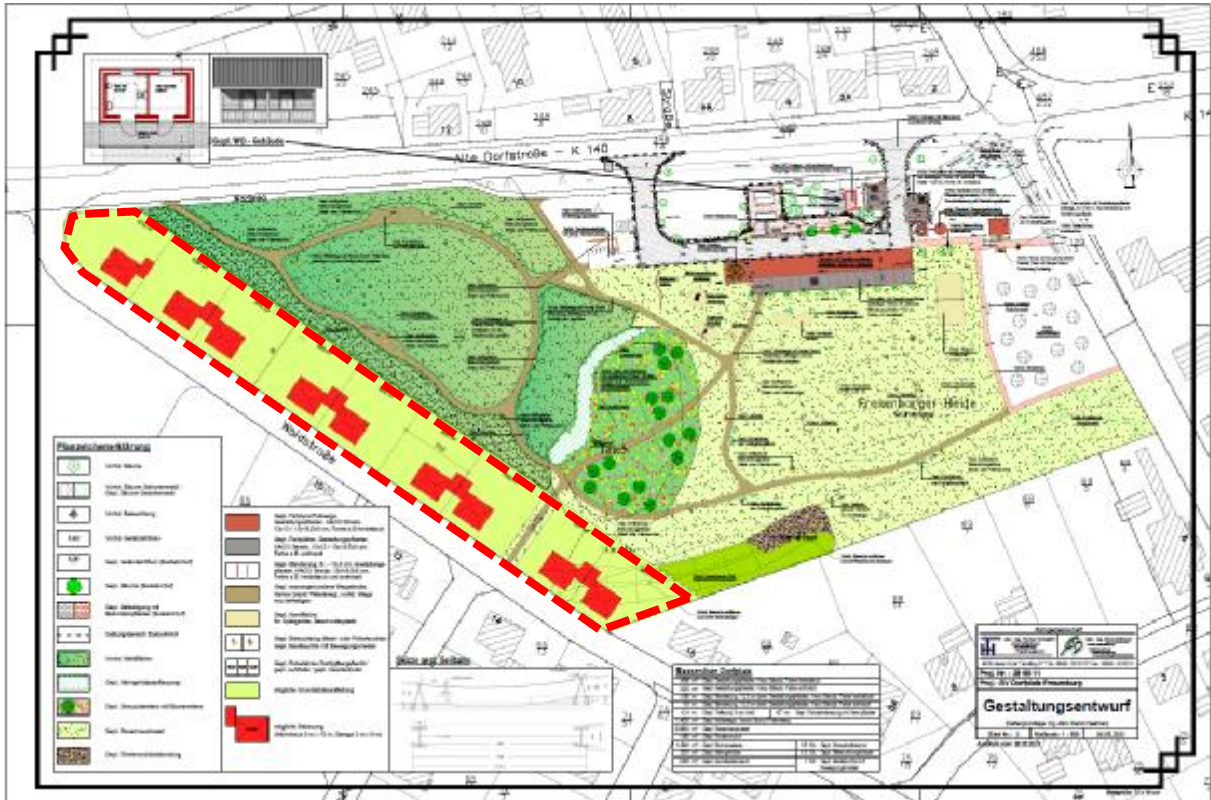
Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“, 1.Änderung  
(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de>; <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)



Fresenburg hat sich im Laufe der Jahre zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Allerdings sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung begrenzt. Im Zuge der Planungen zur Neugestaltung des Dorfplatzes hat die Gemeinde überlegt, welche Möglichkeiten der älteren Generation geboten werden können in kleinere Wohneinheiten umziehen zu können, gleichzeitig jedoch im Ortskern von Fresenburg wohnen bleiben zu können.

Im Zuge der Planungen für die Neugestaltung des Dorfplatzes hat sich die Möglichkeit eröffnet, im Ortskern Bauplätze für die Errichtung von kleineren Wohneinheiten bauleitplanerisch auszuweisen. Ziel

ist es, älteren Bürgern aus Fresenburg die Möglichkeit zu bieten, hier mit kleinen Wohneinheiten und lediglich 500-600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zentral wohnen und am gesellschaftlichen Leben weiter aktiv teilnehmen zu können. Gleichzeitig bietet der Dorfplatz innerörtliche Möglichkeiten der naturnahen Erholung und der Begegnung mit jungen Leuten, die sich auf dem Dorfplatz sportlich betätigen. Der Dorfplatz selbst ist ausreichend groß, so dass die Wohnbauzeile die Funktion des Dorfplatzes nicht beeinträchtigen wird.



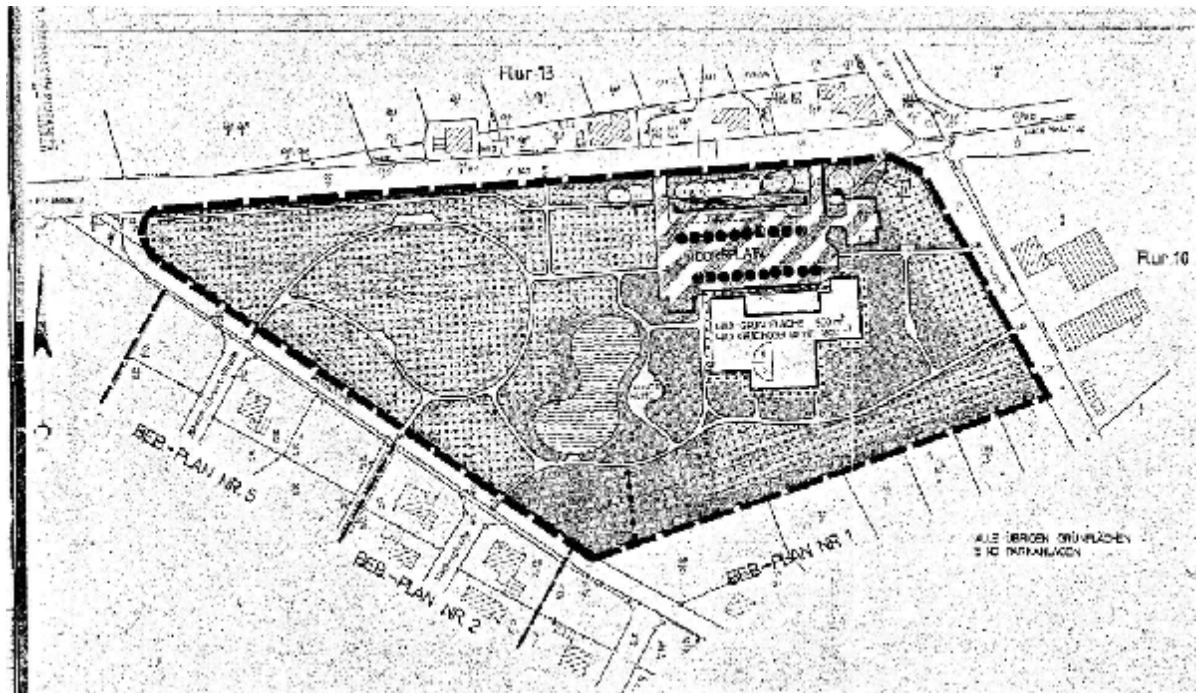
Lage der geplanten Bauzeile an der Waldstraße am Dorfplatz  
(Gestaltungsentwurf zur Neugestaltung des Dorfplatzes, Stand 26.05.2021)

Die Planungen zur Neugestaltung des Dorfplatzes sind Teil der Städtebauförderung - Programm „Lebendige Zentren“ (ehemals „KSG“; Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: „Netzwerk Samtgemeinde Lathen“; Einzelmaßnahme FR1 „Dorfplatzgestaltung“ in Fresenburg). Der Herausnahme der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen aus dem Förderprogramm wurde seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems zugestimmt, so dass die Entwicklung dieser Wohnbauzeile umgesetzt werden kann.

Mit dieser Bebauungsplanung können dem Bauungsvorschlag zufolge 9 Baugrundstücke erschlossen werden, die im Mittel 586 m<sup>2</sup> groß sind und sich für eine Bebauung mit kleineren Wohneinheiten eignen.

Dieser Vorgehensweise entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Fresenburg, eine dörfliche Gemeinschaftsstruktur zu erhalten, die älteren Generationen einzubinden und ihnen für das altersgerechte Wohnen im Ort Alternativen bieten zu können. Damit wird auch die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt und Abwanderungen älterer Menschen vermieden.

Die Gemeinde Fresenburg hat Ende der achtziger Jahre den Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“ aufgestellt (rechtskräftig seit dem 31.01.1989).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“ (rechtskräftig seit dem 31.01.1989; ohne Maßstab).

Dieser Bebauungsplan soll nun für eine Zeile entlang der „Waldstraße“ geändert werden. Insofern sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung als gegeben anzusehen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Fresenburg kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine mit Bäumen bestandene Fläche, die Teil des Dorfplatzes sind. Die Bäume sind im Schnitt etwa 40 Jahre alt. Die südlich angrenzende „Waldstraße“ ist in Pflasterbauweise ausgebaut. Der Wald des Dorfplatzes besteht im Wesentlichen aus älteren Lärchen und in den Randbereichen einzelne ältere und teils jüngere Eichen mit starker Traubenkirsche im Unterbau.



### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	5.370	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	5.245	97,7%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	2.760	
	überbaubar bei GRZ 0,4	2.098	
	Verkehrsflächen Fuß-/Radweg	125	2,3%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	2.098	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	3.147	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 40%)	50	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	75	

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt für den Geltungsbereich „Waldfläche“ und zu erhaltenen Baumbestand dar.



Da der vorliegende Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Dem Baugesetzbuch (BauGB) zufolge kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In § 13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 2.110 m<sup>2</sup> unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

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

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Die Zahl der Wohnungen ist aus städtebaulichen Gründen auf max. 1 Wohnung pro Einzelhaus beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte besondere Wohncharakter dieses Gebietes gesichert werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise als Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss, da eine zweigeschossige Bauweise auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden ist und dies auch der städtebaulichen Zielsetzung, Baugrundstücke für die ältere Generation und kleinere Wohngebäude vorzuhalten, entgegensteht. Die Begrenzung der Firsthöhe mit höchstens 8,0 m sichert die Einbindung in das vorhandene Ortsbild und entspricht der Zielsetzung kleinerer Wohngebäude. Weiterhin wird eine Höhe von 0,50 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

### 3.2.4 Textliche Festsetzung, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

#### 1. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig.

*Begründung: Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht war und ist die Schaffung eines kleinen Wohngebietes, um der älteren Generation Wohnungsalternativen anbieten zu können. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.*

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe ist die Oberkante der angrenzenden "Waldstraße", gemessen in der Mitte der Fahrbahn und der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe (FH)) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt, 8,0 m. Die Traufhöhe (TH) der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf höchstens 3,50 m betragen.

*Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu erleichtern.*

##### 1.3 Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie Waldstraße und Alte Dorfstraße) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie



Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

#### 1.4 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. „Dorfplatz“, rechtswirksam seit dem 31.01.1989 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 2.1 **Dachneigung und -form:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 2.2 **Dacheindeckung:** Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie lackierte Dachpfannen. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
- 2.3 **Außenfassade:** Die Außenfassade der Hauptgebäude ist als Verblendmauerwerk in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau zu erstellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von alternativen Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarztöne. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

***Begründung:** Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt.*

- 2.4 **Einfriedungen:** Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und nur auf einer Gesamtlänge von bis zu max. 30 % der Gesamtlänge allen Grundstücksgrenzen des Grundstückes zulässig. Zwischen der vorderen Baubegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige Grundstückseinfriedungen generell unzulässig. Weiterhin sind Stabgitterzäune mit Kunststoffschutzstreifen generell unzulässig. Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)) oder in Form eines durchsichtigen Zaunes, welcher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, herzustellen.
- 2.5 **Oberflächenwasser:** Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

***Begründung:** Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Fresenburg sicherstellen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort, also auf den jeweiligen Grundstücken, versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.*

- 2.6 **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**Begründung:** Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu berechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.

### 3. Hinweise

- 3.1 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 3.2 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 3.3 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.4 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 3.5 Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 3.6 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

## **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

### **4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Ziel der Gemeinde Fresenburg ist die Schaffung eines Angebotes für die ältere Generation, größere Wohnungen oder Hofstellen abgeben und in zentraler Lage kleinere Wohngebäude errichten zu können. So können Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft und eine sinnvolle Nachnutzung abgegebener größerer Wohneinheiten in Fresenburg zugunsten z.B. junger Familien gefördert werden.

Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine Sicherung der noch bestehenden Infrastruktureinrichtungen erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Fresenburg wird mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

#### **4.1.1 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

**Landwirtschaftliche Immissionen:** Der Geltungsbereich liegt im zentralen Ortskern von Fresenburg und ist allseitig von vorhandener Wohnbebauung bzw. dem Dorfplatz umgeben. Einschränkungen oder Nachteile durch landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu befürchten. Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der ländlich geprägten Ortslage vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

**Lärm:** Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die angrenzende „Waldstraße“, die auch der Erschließung dieses Wohngebietes dient, zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die neben dem sehr geringen landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, ist von einer geringen Steigerung auszugehen. Die von den gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im zentralen Ortskernbereich einer immer noch sehr ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

**Schadstoffe:** Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

#### 4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

#### 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und die Umgebung nicht bekannt, so dass keine Konfliktsituation zu beschreiben ist. Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

**Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

**Schmutzwasser:** Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Lathen abgeführt.

**Regen-/Oberflächenwasser:** Die Entwässerung der Grundstücke soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine lokale Versickerung erfolgen.

Es ist vorgesehen, dass auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen, Terrassen und weiterer versiegelter Flächen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Das kann bspw. über flache, ca. 10 cm tiefe Mulden oder Rigolen geschehen. Diese sollten mit einem Mindestabstand der 1,5-fachen Baugrubentiefe zu Gebäuden und Kelleranlagen angelegt werden um einer Vernässung vorzubeugen (nach ATV-DVWK-A 138). Von den Grundstücksgrenzen ist der Abstand so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist, jedoch mind. 2,00 m. Der öffentliche Fußweg im Südosten des Baugebietes verbindet die „Waldstraße“ mit dem öffentlichen „Dorfplatz“. Das hier anfallende Oberflächenwasser kann direkt im Wege-Seitenraum versickert werden. Dem Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 2) nach ist eine schadlose Versickerung möglich.

**Löschwasserversorgung:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.

**Abfallbeseitigung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

## 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

### 4.5.1 Allgemeines

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Diese Bebauungsplanänderung umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

## 4.5.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung von Waldflächen zu bewerten. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden Straßenzüge als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Der Geltungsbereich ist Teil eines innerörtlichen Waldes, der mit der Anlegung des Dorfplatzes vor wenigen Jahrzehnten angelegt wurde. Bei dem Wald handelt es sich um einen Nadelwald, der vornehmlich aus bis zu etwa 40-Jahre alten Lärchen sowie einzelnen jüngeren Tannen besteht (siehe Foto unten links). In den Randbereichen finden sich einzelne ältere als auch jüngere Eichen sowie Traubenkirsche im Unterholz. An der Südseite grenzt die gemeindeeigene „Waldstraße“ an den Geltungsbereich. (Foto unten rechts)



Biotoptypen Kartierschlüssel nach <i>Drachenfels</i> :	WZL/PA	Nadelwald, Lärchen; Parkanlage Dorfplatz
	PA-BHS	Parkanlage, im Norden ausgebaute Bushaltestelle
	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
	OVS	umgebende Straßenzüge Waldstraße, Dorfstraße, Mühlenstraße

Sonstige wertgebende Gehölze sind im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht zu finden. Eingfasst wird das geplante Baugebiet von innerörtlichen Erschließungsstraßen. Daran schließt sich bis auf den

nördlichen Anschluss Wohnbebauung an. Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

### 4.5.3 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind auch die Aspekte des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster wurde mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Im vorliegenden Gutachten (vgl. Anlage 3) wird ausgeführt:

*„Die Gemeinde Fresenburg, Samtgemeinde Lathen, plant die gestalterische Änderung des B-Plans Nr. 10 „Dorfplatz“. Der Bebauungsplan ist seit dem 31.01.1989 rechtsverbindlich und zu diesem Zeitpunkt waren Aspekte des Artenschutzes nicht zu berücksichtigen. Dabei kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG kommen. Entscheidend ist, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung darstellt. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich dabei um ein zwingendes Recht, welches der planerischen Abwägung nicht zugänglich ist.*

*Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der „Waldstraße“, im Norden von der „Alten Dorfstraße“ und im Osten von der „Mühlenstraße“ begrenzt. Südlich grenzt Wohnbebauung und Privatgrundstücke an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,3 ha. Im Westteil dominieren Nadelholzbestände, welche von unbefestigten Wegen durchzogen sind. Im Ostteil ist ein extensives Grünland vorherrschend. Der zentral gelegene Teich ist bereits verfüllt worden.*

*Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst die Änderung des B-Plans Nr. 10 „Dorfplatz“ in Fresenburg mittels zusätzlicher Darstellung eine Bauzeile entlang der „Waldstraße“. Geplant ist dort die Darstellung von Wohnbauflächen. Dafür wird die südlich des Dorfplatzes vorgesehene Bebauung für ein Dorfgemeinschaftshaus zugunsten von Freiflächen aufgegeben. Das Freiflächenkonzept wurde von der Bürogemeinschaft Honnigfort & Brümmer erarbeitet. Die westlichen Waldflächen sind der "stillen Erholung" vorbehalten, der Ostteil des Areals dient schließlich der „aktiven Erholung“.*

*Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind möglicherweise nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 10 „Dorfplatz“ enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umweltauflagen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.*

*Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:*

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

*Die Liste der 231 in Niedersachsen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2021 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Amphibien, Fledermäuse und der Avifauna (Brut-, Rast- und Gastvögel) vorgenommen.*

*Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 5 Fledermausarten als im Geltungsbereich vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 4 Arten den Geltungsbereich auch zukünftig nutzen werden. Auch ist innerhalb des zu überbauenden bzw. überplanten Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen.*

Unter der Berücksichtigung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen bei der Beleuchtung kann auf eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 4 streng geschützten Fledermausarten verzichtet werden.

Ein potenzieller Quartierbaum des Braunen Langohrs befindet sich möglicherweise im Bereich der neuen Bebauungszeile. Zum derzeitigen Planungsstand ist deshalb eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Situation schwierig. Die Gutachter schlagen folgende Vorgehensweise vor: nach Vermessung der Grundstücke kann das Quartier näher lokalisiert werden. Sollte es sich tatsächlich auf einem Baugrundstück befinden, ist mit dem Grundstückseigentümer zu klären, ob möglicherweise eine kleinere Gehölzgruppe bestehen bleiben kann. Falls das gesamte Grundstück beräumt werden soll, ist frühzeitig Vorsorge zu treffen und eine CEF-Maßnahme (Installation einer Fledermaus-Großraumhöhle „1FS“ von Schwegler) an geeigneter Stelle im angrenzenden Waldbereich durchzuführen. Vorbehaltlich der beschriebenen Vorgehensweise kann für das Braune Langohr damit auf eine detaillierte Prüfung nach § 44 BNatSchG verzichtet werden.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 8 Vogelarten als relevant eingestuft.

Für Sperber, Mehl- und Rauchschwalbe als streng und besonders geschützten Nahrungsgäste war festzustellen, dass kein Verbotstatbestand einschlägig wird. Es war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 3 Vogelarten nicht notwendig.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für Grünspecht, Waldohreule, Feld- und Haussperling nach Art. 1 der VS-Richtlinie ebenfalls nicht notwendig ist. Der Haussperling hat 2021 nicht im Geltungsbereich gebrütet. Beim Feldsperling ist zumindest Vorsorge zu treffen, damit sein Niststandort bei der Wegegestaltung keinen Schaden nimmt. Da die Waldohreule aufgelassene Krähenester bewohnt, ist sie in der Lage in die Umgebung auszuweichen, zumal ihre Nester ohnehin von den Nestlingen ramponiert werden und dann Ersatz von Nöten ist. Der Grünspecht ist in der Lage sich neue Höhlen selbst zu zimmern, sollte der Niststandort verloren gehen.

Beim Star ergibt sich dieselbe Situation wie beim Braunen Langohr. Beide Niststandorte befinden sich möglicherweise im Bereich der neuen Bebauungszeile. Zum derzeitigen Planungsstand ist deshalb auch hier eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Situation schwierig. Die Gutachter schlagen dieselbe Vorgehensweise vor: nach Vermessung der Grundstücke kann der jeweilige Niststandort näher lokalisiert werden. Sollte er sich tatsächlich auf einem Baugrundstück befinden, ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu klären, ob das betroffene Gehölz bestehen bleiben kann. Falls das gesamte Grundstück beräumt werden soll, ist frühzeitig Vorsorge zu treffen und eine CEF-Maßnahme (Installation von je 5 Starenhöhlen 3S Ø 45 mm) an geeigneter Stelle im angrenzenden Waldbereich durchzuführen.

Vorbehaltlich der beschriebenen Vorgehensweise kann für den Star damit auf eine detaillierte Prüfung nach § 44 BNatSchG verzichtet werden.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden 30 besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, da sie ungefährdet sind und deshalb einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden. Somit kommt es nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes (vgl. § 45 (7) BNatSchG i. V. m. Art. 13 VS-RL), zumal 30 Arten als nicht gefährdet gelten.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben. (vgl. Kap. 1.4).

Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der



artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Dorfplatz“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Ø Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Ø Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich der Außenanlagen und Wege
- Ø Faunistisch verträgliche Pflege der Außenanlagen

Folgende CEF-Maßnahmen sind möglicherweise notwendig:

- Ø Installation einer Fledermaus-Großraumhöhle „1FS“ von Schwegler an geeigneter Stelle im angrenzenden Waldbereich
- Ø Installation von je 5 Starenhöhlen 3S Ø 45 mm an geeigneter Stelle im angrenzenden Waldbereich

Eine Ausnahme ist aufgrund der für diesen Bebauungsplan anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

**Insofern ist nach Ansicht der Gutachter der Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“ in der Gemeinde Fresenburg, Samtgemeinde Lathen, im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.“**

#### 4.5.4 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern, Straßen sowie den Nadelwaldflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

#### 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

#### 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die gemeindeeigene Waldstraße. Hierbei handelt es sich um eine lokale Erschließungsstraße, die den Dorfplatz im Süden einfasst. Sie dient in erster Linie dem Individualverkehr. Da es sich um eine reine Wohnstraße, die lediglich vom Individualverkehr genutzt wird, sind keine nachteiligen oder gefährdenden Risiken zu beschreiben.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen). Mit dieser Bebauungsplanänderung wird kein Baurecht geschaffen und die aktuelle Bestandssituation wird durch diese Planänderung nicht verändert.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

## **4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

### **4.8.1 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da es sich um eine Maßnahme im Ortskern von Fresenburg handelt. Landwirtschaftliche Betriebe oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Ebenso sind aufgrund der innerörtlichen Randlage keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

### **4.8.2 Belange der Forstwirtschaft / Ersatzaufforstung**

Belange der Forstwirtschaft sind insofern betroffen, als ein Teil einer innerörtlichen Waldfläche (Nadelwald) dem Vorhaben in einer Größe von etwa 0,54 ha weichen muss.

Waldersatz: Bei dem innerörtlichen und von der Bevölkerung hochfrequentierten Wald handelt es sich in erster Linie um einen Lärchenforst. Am Rand des Geltungsbereichs zur Waldstraße hin stehen einzelne straßenbegleitende ältere Eichen in der Straßentrasse. Sie werden von dieser Planung nicht tangiert. Die wegfallende Waldfläche hat eine Größe von rund 5.400 m<sup>2</sup>. Ein Schutzstatus nach § 24 (Nationalparke, Nationale Naturmonumente) bzw. § 30 (gesetzlich geschützte Biotope) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann nicht erkannt werden. Für die überplante Waldfläche ist ein angemessener Waldersatz erforderlich. Für den hier überplanten Waldbestand ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein adäquater Ersatz im Verhältnis von 1:1,5 notwendig. Dies entspricht einer erforderlichen Ersatzaufforstung von 0,81 ha.

Hierfür wird eine Ersatzaufforstung auf der Fläche Flurstück 10/201 der Flur 8 Gemarkung Fresenburg vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von 8.621 m<sup>2</sup> und liegt zwischen den im Osten zusammenlaufenden Straßen „Drostenbergweg“ im Süden und „Ströhn“ im Norden. Im Westen liegt die Trasse der Magnetschwebbahn.



Die Aufforstungsfläche grenzt an drei Seiten an vorhandenen Wald an und bietet sich daher für eine Waldentwicklung an. Die Aufforstung erfolgt unter der Prämisse „Waldentwicklungsziel naturnaher heimischer Laubwald“ in Zusammenarbeit und Begleitung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde hinsichtlich der Baumartenauswahl nach bodenkundlicher Standortkartierung.



Mit der Aufforstung kann die erforderliche Ersatzaufforstung sichergestellt werden. Zudem verbleiben 521 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung, die für andere städtebauliche Erfordernisse in Anrechnung gebracht werden können. Der naturschutzfachliche Kompensationsüberschuss in Höhe von 17.242 Werteeinheiten wird durch diese Ersatzaufforstung nicht berührt, da die bisher dieser Kompensationsfläche zugeordneten Eingriffe auf eine andere Kompensationsfläche verlegt wurden.

#### 4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die im Süden angrenzende „Waldstraße“ erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

#### 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## **5. Verfahren und Abwägung**

### **5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat am 07.09.2021 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfplatz“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat am 07.09.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfplatz“, 1. Änderung, beschlossen.

### **5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfplatz“, 1. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfplatz“, 1. Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Fresenburg vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

## **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Fresenburg als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Dem Anspruch, in erster Linie Flächen im Rahmen der Innenverdichtung zu entwickeln, konnte die Gemeinde Fresenburg mit dieser Bebauungsplanänderung nachkommen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Baugebietserschließung und Schaffung von Wohnraum (hier besonders für die ältere Generation) wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung der Grundstücke über eigene Versickerungsanlagen ist ausweislich des Entwässerungskonzeptes möglich. Die Entwässerung der Verkehrsfläche der „Waldstraße“ ist im Bestand gesichert. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden gemeindeeigene „Waldstraße“ sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine hochwertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Für den wegfallenden Wald wird auf dem Flurstück 10/201 der Flur 8 Gemarkung Fresenburg eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgenommen. Artenschutzrechtliche Belange stehen ausweislich der artenschutzrechtlichen Prüfung dem Vorhaben nicht entgegen. Die aufgeführten CEF-Maßnahmen werden umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“, 1. Änderung, ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Fresenburg in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 10 „Dorfplatz“, 1.Änderung, als Satzung beschlossen.**

Fresenburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Führs  
(Bürgermeister)