

Gemeinde Fresenburg

Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „FRESENBURG-DÜTHE II “

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 B 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: 06.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	6
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
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>	6
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	8
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	8
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</i>	10
3.2.6 <i>Hinweise</i>	11
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	13
<i>Immissionen</i>	13
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	15
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	15
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	16
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	17
<i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	17
<i>Artenschutz</i>	18
<i>Landschaft</i>	20
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	20
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	21
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	21
4.9 BELANGE DES VERKEHRS	22
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	22
5. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	22
6. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	23

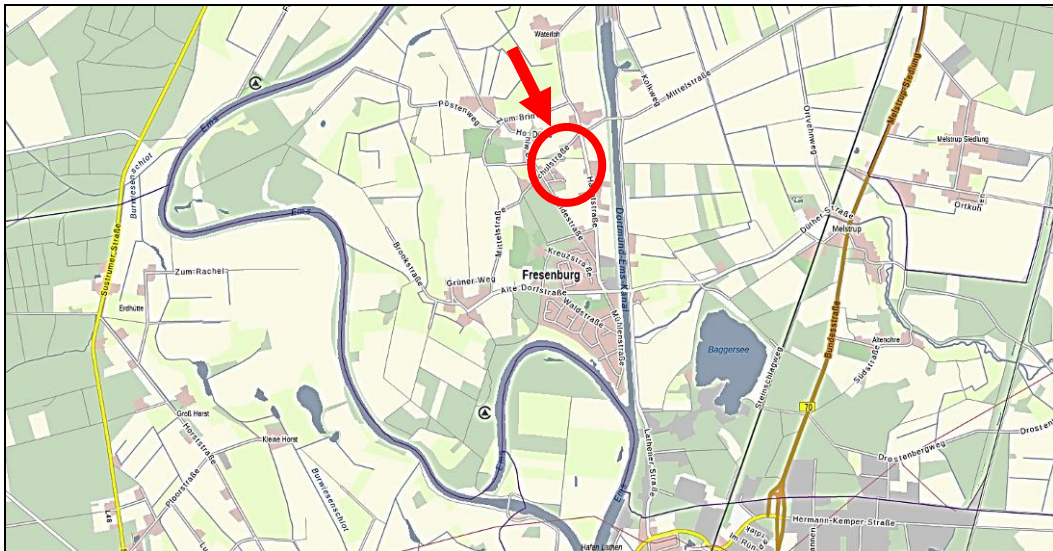
Anlagen:

- Anlage 1) Skizze Bebauungsvorschlag
- Anlage 2) GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG09940.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg / Düthe II" in der Gemeinde Fresenburg; ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen, 25.10.2021
- Anlage 3) Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ in der Gemeinde Fresenburg; Ord.Nr. 21 10 2824; BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ, 26871 Papenburg, 14.10.2021
- Anlage 4) Orientierende Untersuchungen zur Erschließung des Baugebiets „Fresenburg-Düthe1“ und Plangebiet „Fresenburg-Düthe 2“ (B-Plan Nr. 34), 49762 Lathen OT Fresenburg; Projekt: 4718-2021 (1. überarbeitete Fassung); Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 15.03.2021
- Anlage 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ der Gemeinde Fresenburg, Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, im Dezember 2021

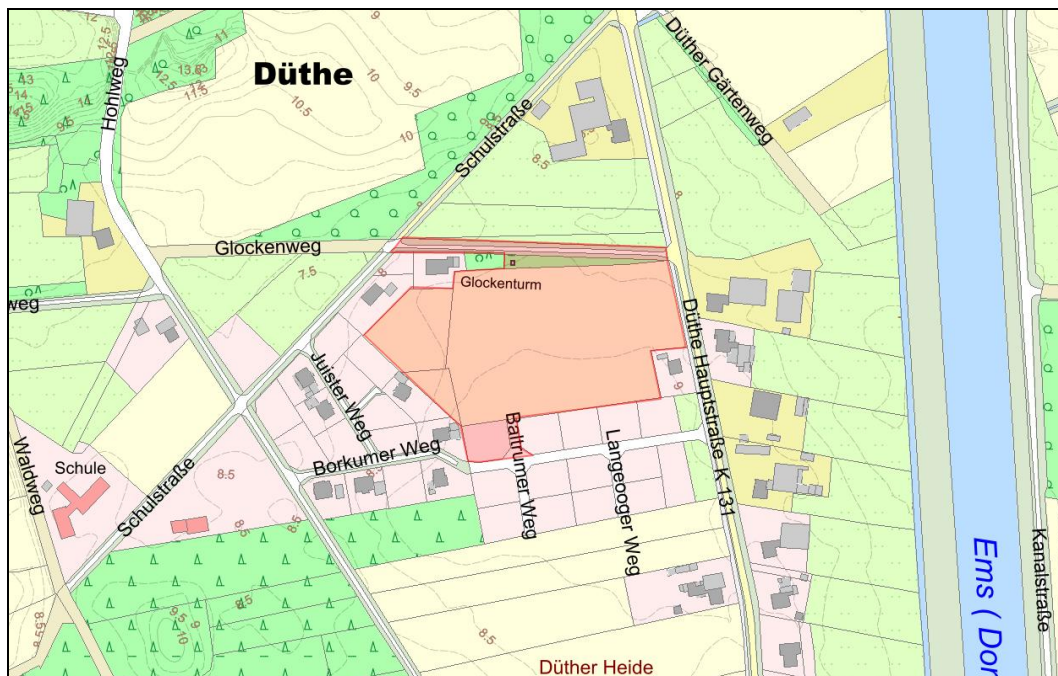
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In Fresenburg soll ein neues Baugebiet entwickelt und erschlossen werden. Es handelt sich um eine derzeitige Ackerfläche, die sich westlich an das schon bestehende Baugebiet „Fresenburg-Düthe“ anschließt. Da derzeit für die Zahl der Interessenten nicht mehr ausreichend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung eines neuen Baugebietes erforderlich.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,27 ha und liegt nördlich der Ortslage von Fresenburg. Er befindet sich zwischen dem bestehenden Baugebiet B-Plan Nr. 29 „Fresenburg-Düthe I“ im Westen und Süden, der östlich angrenzenden „Hauptstraße“ (K131) und einer Hofstelle mit Weideland im Norden.



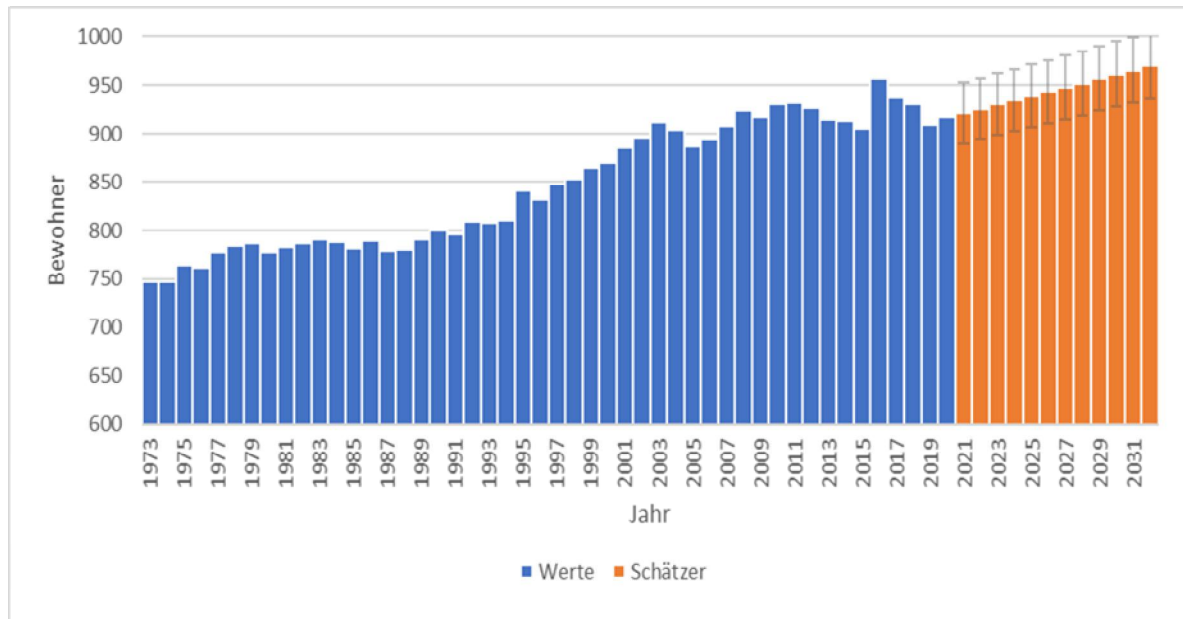
Lage des Plangebietes (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Hannover)



Ziel der Gemeinde Fresenburg ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen.

Fresenburg hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese

Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Fresenburg. Die Einwohnerzahlen stiegen von 747 im Jahre 1973 auf 917 in 2020 (siehe nachfolgende Diagramm in blau; eigen Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (orange). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)

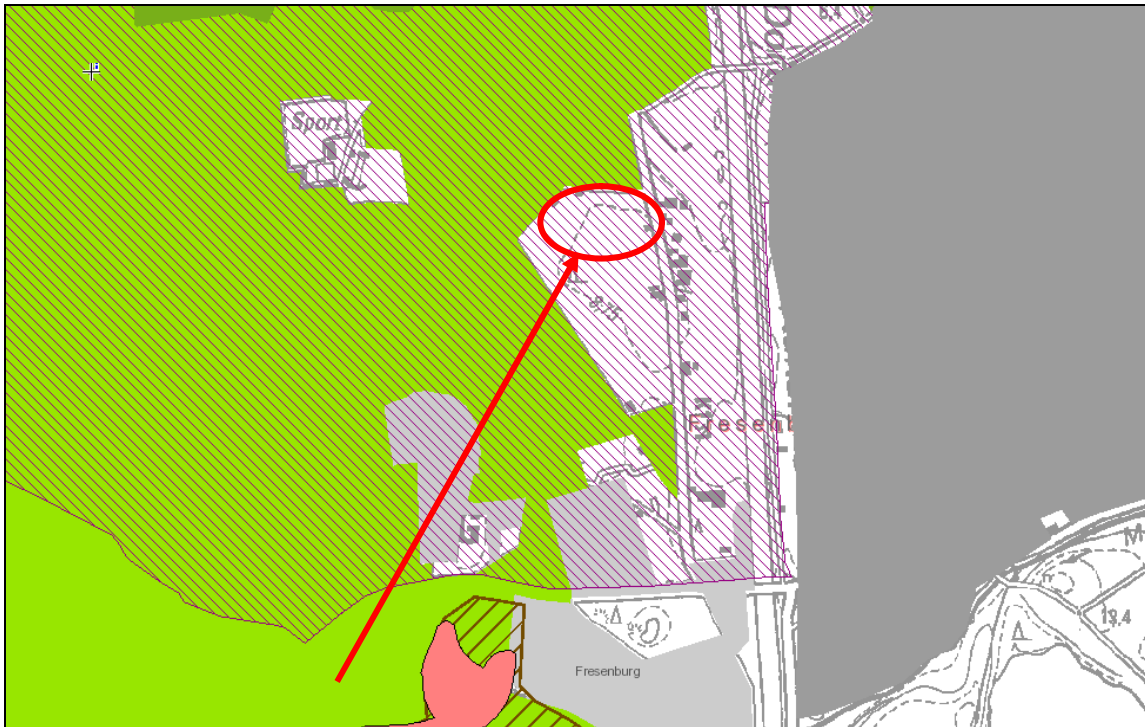


Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2013 hat die Gemeinde Fresenburg insgesamt 31 Grundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 3,5 Grundstücke pro Jahr. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt bei Betrachtung der relativ jungen Baugebiete 777 m².

Da in den vorhandenen Baugebieten (Fresenburg-Düthe I und Melstrup-Pattwiske) unter Berücksichtigung der bestehenden Interessenten keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen und es dennoch eine hohe und das Angebot deutlich übersteigende Warte- bzw. Interessentenliste gibt, besteht dringender Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Baugebietes, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Die Gemeinde Fresenburg möchte aus städtebaulichen Gründen die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur stärken und für die Zukunft sichern. Ziel ist der Erhalt der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Die Gemeinde Fresenburg hat immer wieder Alternativen geprüft und hinterfragt. Die Inanspruchnahme von bewaldeten Flächen westlich und nördlich des Ortskerns kommt nicht in Frage, da es sich hier um gut entwickelte Waldbereiche handelt, die die Wohnbereiche nach außen hin abschirmen und eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglichen. Weiterhin waren die Nichtverfügbarkeit der Flächen sowie das Vorhandensein der Reithalle nebst Reitplatz und Nebenanlagen hinderlich für weitere Überlegungen. Weiterhin befinden sich diese Bereiche (siehe nachfolgende Karte grün unterlegt) als auch weitere an die Siedlung angrenzende Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Emstal (LSG EL 00023) und innerhalb für Gastvögel wertvollen Bereiches (ObjectID 329, Teilgebiets-Nr. 2.2.02.18, Ems bei Walchum, Teilgebietsname Düthe; in der nachfolgenden Darstellung schraffiert).



(Quelle: numis.niedersachsen.de; Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Referat 14: Umweltinformation, Digitalisierung, eGovernment, Hannover)

Die Flächenverfügbarkeit für die südlich der geplanten Ausweisung befindlichen Flächen ist mittelfristig nicht gegeben. Für die aktuellen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs war die Verfügbarkeit gegeben.

Die Gemeinde Fresenburg möchte mit diesem neuen Wohngebiet insbesondere der nachwachsenden Generation Bauplätze zu sozial verträglichen Preisen anbieten. Sie plant aus den vorgenannten Gründen die Ausweisung des nun vorliegenden Baugebietes auch vor dem Hintergrund, dass sich die Baulandentwicklung in Zukunft ausschließlich in südliche Richtung bewegen soll. Damit kann mittel- bis langfristig das Ziel eines sich zusammenhängenden Ortskernes erreicht werden. Die Gemeinde Fresenburg ist davon überzeugt, dass die Ortschaft Fresenburg auch mit dieser Planung für Familien und Ältere gleichermaßen attraktiv ist. Nachverdichtungspotentiale wurden seitens der Gemeinde Fresenburg überschlägig geprüft. Hier haben sich jedoch keine Entwicklungspotentiale ergeben, die einen Verzicht auf die jetzige Planung rechtfertigen oder diese ersetzen können. Bei der Überprüfung von Alternativen wurden auch bestehende Restriktionen wie landwirtschaftliche Emissionsradien und Schutzbereiche um bestehende Gewerbeflächen und –betriebe berücksichtigt. Eben das zukunftsfähige und lebenswerte Wohnen im Dorf erfordert auch die Neuausweisung von Baugebieten, um das Abwandern von Bauwilligen in Nachbargemeinden zu verhindern. Mit diesem Baugebiet können bis zu 20 neue Bauplätze angeboten und bebaut werden. Diese (im Regelfall handelt es sich um junge Familien) nachwachsende Generation kann das Gemeindeleben aktiv mitgestalten und das Vereinsleben stärken und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Basis des geplanten Bebauungsplanes Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen, rechtskräftig seit dem 31.07.1996 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen. Er sieht für den Geltungsbereich dieser Planung „Wohnbauflächen“ vor.

An den Geltungsbereich direkt südlich und westlich angrenzend schließt sich das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 29 „Fresenburg-Düthe I“ der Gemeinde Fresenburg an den Geltungsbereich an (WA; Satzungsbeschluss 07.10.2014). Diese vorliegende Planung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Fresenburg, Wohngrundstücke für den anstehenden Bedarf vorhalten zu können. Dabei sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen der vorherrschenden Lärm- und Geruchssituation Randbereiche im Anschluss zu angrenzenden Wohngebieten einer Bebauung zugeführt werden (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Verfahren soll nach §13b BauGB durchgeführt werden, da bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch Flächen im bisherigen Außenbereich gemäß § 13b

i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) einbezogen werden können. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 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 geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Fresenburg und grenzt direkt an das vorhandene Wohngebiet (B-Plan Nr. 29 „Fresenburg-Düthe I“, 2014) an. Im Norden befindet sich ein vorhandenes Feldgehölz (Siedlungsgehölz Eichenbaumbestand), an den sich der gemeindeeigene „Glockenweg“ anschließt (Sandweg). Das geplante Wohngebiet selbst wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als Wohngebiet, einzelne Wohnbereiche sowie ehemalige Hofstellen dar. Landwirtschaftlich genutzte Flächen finden sich in der näheren Umgebung ebenso wie Straßenzüge im Westen und Osten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche tangiert. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. In der näheren Umgebung grenzt westlich und nördlich das Landschaftsschutzgebiet Emstal (LSG EL 00023) an.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	22.678	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	16.338	72,04%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	11.493	
	Überlagerungsbereich B-Plan Nr. 29 Fresenburg-Düthe I	925	
	überbaubar bei GRZ 0,4	6.535	
	Verkehrsflächen	4.977	21,95%
	davon Überlagerungsbereich B-Plan Nr. 29 Fresenburg-Düthe I	239	
	Fläche für die Wasserwirtschaft (RB)	832	3,67%
	Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	531	2,34%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	6.535	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	9.803	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	3.484	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.493	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan 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)

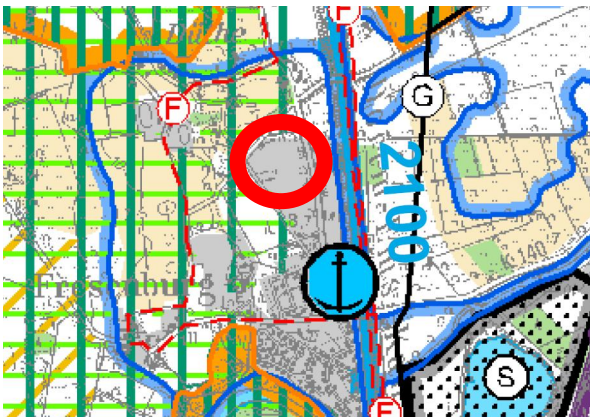
Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Grundlage für diesen Bebauungsplan Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen, wirksam seit dem 31.07.1996 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen. Er sieht für den Geltungsbereich dieser Planung „Wohnbauflächen“ vor.



Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland



Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) wurde der § 13 b eingeführt und mit der Änderung des BauGB durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) fortgeschrieben. Demnach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 22.678 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende südlich und westlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 16.338 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.535 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

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 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. 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 der großen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art in Fresenburg nachzukommen und die Bebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da es sich um ein Wohngebiet handelt und sich als solches entwickeln soll. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) auf eine Wohnung beschränkt worden. Mit diesen Festsetzungen soll der allgemeine Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Wohnbebauung erreicht werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener und eingeschossiger Bauweise mit Einzelhäusern, da eine zweigeschossige Bauweise in dörflich strukturierten Gemeinden unüblich ist und in diesem Bereich vermieden werden soll. Weiterhin wird eine Höhe von 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgeschrieben. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird mit 10,0 m 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 umliegenden 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 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. **Allgemeines Wohngebiet WA:** Innerhalb der Wohngebietsflächen sind Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht 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 Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist maximal 1 Wohnungen pro Wohngebäude (=Einzelhaus) zulässig.

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend § 44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.*

3. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) 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.
4. **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 4.1. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4.3) liegen.
 - 4.2. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4.3), 10,00 m.
 - 4.3. **Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes.

***Begründung:** Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Der Bezugspunkt ist ausreichend sicher gewählt, da die Planstraßen im Baugebiet hinsichtlich der Ausbauhöhen im Endausbau durchgeplant und hergestellt werden. 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 die Landschaft zu erleichtern.*

5. **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.
6. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b): Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen befindlichen Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Dafür können folgende standortgerechte, heimische Gehölze verwandt werden:
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Winterlinde – *Tilia cordata*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Für diese Bäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10/12. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und für die ersten drei Jahre nach dem Pflanzen mittels einer geeigneten Baumverankerung zu stabilisieren. Im Bereich eines jeden Baumes ist eine Fläche im Radius von 2,5 m ab dem Stamm gemessen von jeglicher Versiegelung und Überbauung freizuhalten.
7. **Widmungsverfügung:** Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.
8. **Festsetzungen zum Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 8.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel L_a in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- 8.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 131 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- 8.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) westlich der K 131 auf die lärmabgewandte Westseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 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 zweiseitig geneigte Pultdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 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.
- 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. Die Festsetzung der Dachneigung ermöglicht auch die Erstellung moderner Gebäudestile.*

- 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 Kunststoffsichtschutzstreifen 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.

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.

Der orientierenden Untersuchung „zur Erschließung des Baugebiets „Fresenburg-Düthe1“ und Plangebiet „Fresenburg-Düthe 2“ (B-Plan Nr. 34)“ des Büros für Geowissenschaften M&O GbR vom 15. März 2021 ist zu entnehmen, dass die „... im untersuchten Areal aufgeschlossenen humusfreien Feinsande sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit (vgl. Anlage 4) grundsätzlich für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand bzw. einer wasserstauenden Bodenschicht eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht an Standorten, an welchen diese Vorgaben nicht erfüllt werden, z.B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), ggf. in Kombination mit einer Anfüllung am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden, sodass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Schichtoberkante des lehmigen Bodens eine Sickerstrecke von ≥ 1 m gegeben ist. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten (humusfreien) Sande ein k_f -Wert von rd. $3,8 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. ...“ Grundsätzlich ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken unter Beachtung der Rahmenbedingungen und Aussagen in der Baugrunduntersuchung möglich.

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-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² 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.

3.2.6 Hinweise

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.

2. 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 und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
3. Von der Kreisstraße 131 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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

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. 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. 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 diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

Immissionen

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

Schießbetrieb WTD

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

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 vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

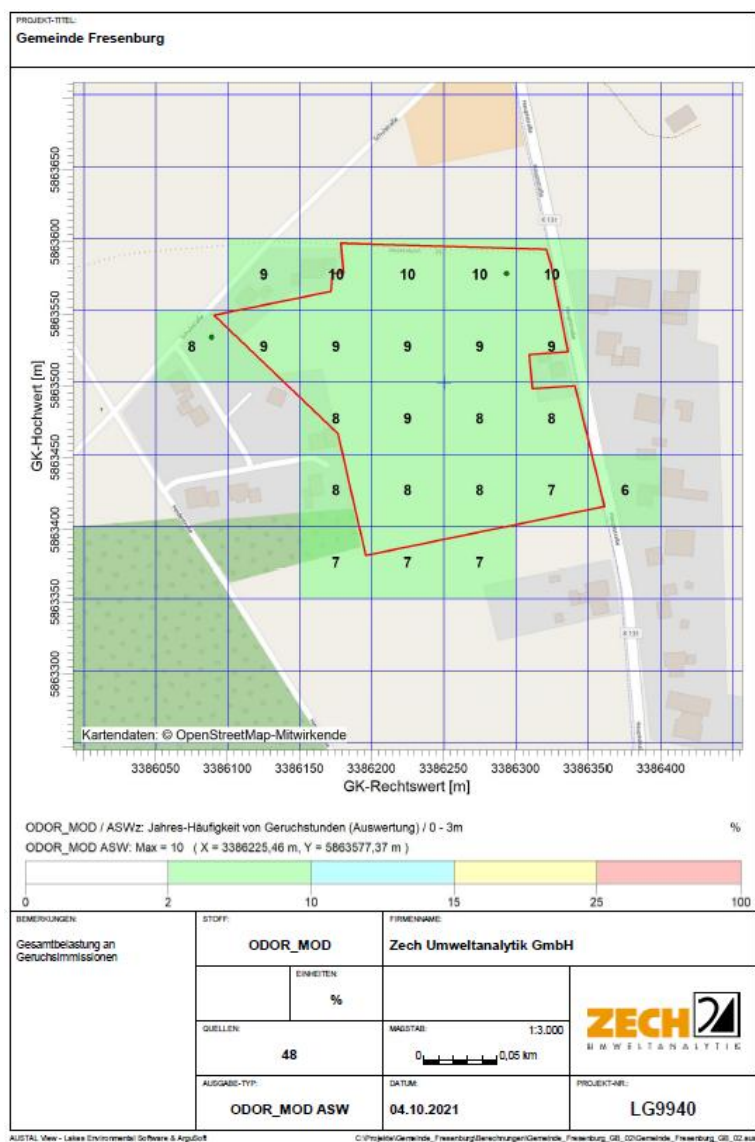
Für das Planverfahren wurde durch das Büro Zech ein „GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG09940.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg / Düthe II" in der Gemeinde Fresenburg" (vgl. Anlage 2) erstellt. Darin wird zusammenfassend ausgeführt:

„Die Gemeinde Fresenburg plant eine Wohnbaulandentwicklung im Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg / Düthe II" in der Gemeinde Fresenburg (Anlage 1). Zu diesem Zweck sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation durchgeführt

werden. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen sollte die Geruchsbelastung durch die nächstgelegenen benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden (Anlage 1).

Aus den ermittelten Emissionen der zur Verfügung gestellten, bzw. den genehmigten Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen – hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der GIRL für Schweine und Rinder berücksichtigt.

Im Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL für allgemeine Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.“



Anlage 3.3

Wie der obige Auszug aus dem Gutachten verdeutlicht, wird den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm

Das Büro für Lärmschutz aus Papenburg hat ein Lärmschutzgutachten (siehe Anlage 3) vorgelegt, das für den Geltungsbereich die Auswirkung des Verkehrslärms (Vorbelastung durch K 131 - Hauptstraße) auf die geplanten Flächen ermittelt hat. Zusammenfassend wird ausgeführt:

Zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung werden in dem Gutachten für das Planverfahren textliche Festsetzungen in Bezug auf Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) je nach Lage in den ermittelten Lärmpegelbereichen und Lage der Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV (wie Terrassen, Balkone und Freisitze) vorgeschlagen, die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und übernommen wurden. Im Ergebnis hält der Gutachter für den Geltungsbereich B-Plan 34 fest: *„Unter Berücksichtigung der zuvor unter Punkt 1 bis 3 aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen läßt sich auch in den gelben Bereichen innerhalb der in der Rasterlärmkarte (vgl. ungünstigsten Fall OG nachts Anlage 5.1d) dargestellten Fläche eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 34 umsetzen.“*

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, je nach Umstand auch in bestehenden Gebieten, 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 am innerörtlichen Rand einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist auch unter Berücksichtigung der geplanten verkehrlichen Hupterschließung über den Glockenweg von der K131 „Hauptstraße“ sowie der „Schulstraße“ aus 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.

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

Bbeauftragten 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 des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine lokale Versickerung erfolgen. Der orientierenden Untersuchung „zur Erschließung des Baugebiets „Fresenburg-Düthe1“ und Plangebiet „Fresenburg-Düthe 2“ (B-Plan Nr. 34)“ des Büros für Geowissenschaften M&O GbR vom 15. März 2021 (vgl. Anlage 4) ist zu entnehmen, dass die im untersuchten Areal aufgeschlossenen humusfreien Feinsande sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit ... grundsätzlich für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand bzw. einer wasserstauenden Bodenschicht eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht an Standorten, an welchen diese Vorgaben nicht erfüllt werden, z.B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), ggf. in Kombination mit einer Anfüllung am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden, sodass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Schichtoberkante des lehmigen Bodens eine Sickerstrecke von ≥ 1 m gegeben ist. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten (humusfreien) Sande ein kf-Wert von rd. $3,8 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. ...“

Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen wird im wasserrechtlichen Antrag ausgeführt: Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, bietet das Bearbeitungsgebiet nach Austausch der humosen Bodenschichten gegen gut versickerungsfähiges Material gute Voraussetzungen für die Versickerung des Oberflächenwassers. Bedingt durch die benötigte Einleitungstiefe aus der projektierten Regenwasserleitung in das geplante Becken kann die erforderliche Sickerstrecke (siehe DWA A-153) von 1,00 m zur Grundwasseroberfläche jedoch nicht eingehalten werden, so dass auf eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Erschließungsstraße verzichtet wird. Stattdessen wird das Wasser über ein, in Erdbauweise ausgeführtes Rückhaltebecken und ein DN 100er Rohr an den Straßenseitengraben der Schulstraße angeschlossen. Im Rahmen des späteren Ausbaus des Glockenweges werden flache Mulden mit einer Sohlhöhe von 7,90 mNN angelegt, so dass ein ausreichender Abstand zur GW-Oberfläche eingehalten werden kann.

Das geplante Regenrückhaltebecken hat eine Fläche A_o von ca. 338 m² ohne Unterhaltungstreifen. Die Sohle liegt auf einer Höhe von 7,10 mNN. Die Geländeoberkante liegt bei etwa 8,43 mNN. Daraus ergibt sich eine Gesamttiefe von ca. 1,33 m. Der Einlauf in das Drosselrohr wird mit einem Schmutzfang versehen und liegt sohlgleich mit der Sohle des Beckens auf einer Höhe von ca. 7,10 mNN. Der mittlere Grundwasserhöchststand liegt bei ~6,90 mNN. Das RRB wird als Erdbecken in naturnaher Bauweise ausgeführt. Die Böschungsneigungen betragen 1:1,5. Die Ein- / Auslaufbereiche werden mit Schüttsteinen gegen Wassererosion gesichert.

Der Einleitungsbereich in den „Graben an der Schulstraße“ liegt in Fließrichtung direkt hinter der geplanten Erweiterung der Grabenverrohrung. Das DN 100er Rohr mündet hier sohlgleich auf einer Höhe von 6,81 mNN. Die Grabenseitenwände werden analog wie im RRB mit Wasserbausteinen gegen Wassererosion gesichert. Der Glockenweg erhält in weiten Teilen ein Dachprofil und entwässert so größtenteils beidseitig in straßenbegleitende Mulden. Die Planung sieht Mulden mit folgenden Abmessungen vor: Gesamtlänge: ca. 220 m. Die Breite variiert, je nach Platzangebot

zwischen 1,40 m bis 1,80m. Die geplante Einstautiefe liegt bei 0,12 m (Gesamttiefe der Mulde 0,20m). Die Mulden verfügen über ein potentielles Gesamteinstauvolumen von rund 43 m³. Das erforderliche Muldenvolumen beträgt ca. 23 m³ so dass der Bedarf durch die Planung mehr als abgedeckt wird.

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. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

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 § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 22.678 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende östlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 16.338 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.535 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. 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. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Ackerflächen zu bewerten. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.



A Acker

K131 Kreisstraße 131 „Hauptstraße“

OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet

HB Baumhecke, Feldgehölz aus einzelnen älteren Eichen (Stamm-Ø 45-110 cm)

GI Artenarmes Intensivgrünland

DOS Sandweg „Glockenweg“

Für die erforderliche Zuwegung vom Baugebiet auf den Glockenweg muss eine Eiche mit einem Stamm-Ø von 60 cm dem Vorhaben weichen. Die anderen Eichenbäume bleiben erhalten und sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgelegt („Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...“). Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der eigentlichen Eingriffsfläche 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.

Artenschutz

In der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ (vgl. Anlage 5) wird zusammenfassend ausgeführt:

„Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans werden diverse Eingriffe vorbereitet. 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 dieses Bebauungsplanes liegt östlich und nördlich des Baugebietes „Fresenburg-Düthe I“ (B-Plan Nr. 29), grenzt im Osten an die Hauptstraße (K131). Der im Norden liegende gemeindeeigene Glockenweg gehört ebenfalls zum Geltungsbereich. Die Flächen des Geltungsbereiches werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,275 ha. Die weitere Umgebung im Norden ist landwirtschaftlich sowie durch vorhandene Wohnbebauung im Westen und Süden geprägt.

Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Bau von Gebäuden für Wohnbebauung und Erschließungsstraßen, basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ nebst textlicher Festsetzung.

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. 34 „Fresenburg-Düthe II“ 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 Umwelanforderungen, 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 Fledermäuse und der Avifauna vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 3 Fledermausarten als im Geltungsbereich vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 3 Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, 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 3 Arten den Geltungsbereich auch zukünftig nutzen werden. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die 3 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 7 Vogelarten als relevant eingestuft, die einer näheren Vorprüfung bedürfen.

Bei Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Grünspecht, Mehl- und Rauchschwalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Deshalb 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 6 Vogelarten nicht notwendig.

Für die Feldlerche ist bereits baubedingt der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) einschlägig. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG notwendig (vgl. Kap. 5.1.2). Diese kam zu folgendem Ergebnis: Bei der Feldlerche handelt es sich nicht um einen Traditionsbrüter, der seine Niststätten mehrjährig nutzt. Eine großräumige Analyse der, der lokalen Population zur Verfügung stehenden Habitatflächen zeigt, dass genügend Ausweichhabitate vorhanden sind und die Art in der Lage ist, in geeignete Habitate auszuweichen und somit der geforderte Fortbestand der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 (5)) erfüllt wird. Unter Rückgriff auf Art. 2 VS-RL ist diese Voraussetzung ebenfalls zu bejahen, da sich die Population, als Art der niedersächsischen Rote Liste der Brutvögel, nicht wesentlich verkleinern wird und somit der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Population auf lokaler wie biogeographischer Ebene gewahrt bleibt bzw. nicht weiter verschlechtert wird. Eine Ausnahme ist deshalb für die Feldlerche nach Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie, aufgrund der für dieses Vorhaben anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden ebenfalls 35 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 manche 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. Nahrungshabitats 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. 34 „Fresenburg-Düthe II“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

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. 34 „Fresenburg-Düthe II“ in der Gemeinde Fresenburg, Samtgemeinde Lathen, im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.“

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sollen jedoch berücksichtigt werden: Die Bauflächen-vorbereitungen 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.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern sowie den Ackerflächen, aber auch Altbaumbeständen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Randlage zu der schon vorhandenen Nutzung (Wohn- und Gewerbegebiet) jedoch schon 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 sowie aufgrund des Erhalts des Alteichenbestandes nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 b BauGB Maßnahmen zur Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen, die an bestehende Wohngebiete anschließen. Gemäß §13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich westlich angrenzend befindet sich die Kreisstraße 131 („Hauptstraße“). Hierbei handelt es sich um eine lokal wichtige Straße, die in sowohl dem Individualverkehr sowie dem Durchgangsverkehr als auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Von dieser Kreisstraße gehen Emissionen aus. Ausweislich des Lärmgutachtens und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan 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).

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 (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) 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

Die Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, als eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Da es sich hier jedoch um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche handelt, dessen Verfügbarkeit gegeben ist und dieser Wegfall aus der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion nicht wesentlich erheblich ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ebenso sind ausweislich des den Planungen zugrunde liegenden Gutachtens keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

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 vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen aus dem vorhandenen Baugebiet sowie über den Glockenweg an die „Schulstraße“ und an die K131 „Hauptstraße“ erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kreisstraße 131 von km 3,500 bis km 3,580 innerhalb der baugesetzlichen Ortsdurchfahrt von Fresenburg nach Düthe. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt dort 50 km/h. Die verkehrliche Erschließung des vorgenannten Plangebietes zur Kreisstraße 131 erfolgt über den derzeit noch nicht ausgebauten Wirtschaftsweg „Glockenweg“. Bei einem Ortstermin am 29.12.2020 wurde festgestellt, dass auf eine Anbauverbotszone von 20 m verzichtet werden kann, da der betroffene Bereich der Kreisstraße 131 innerhalb einer baugesetzlichen Ortsdurchfahrt liegt. Daher ist auch eine Ausrichtung und direkte Erschließung der Baugrundstücke zur Kreisstraße 131 möglich. Allerdings ist der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, soweit das jeweilige Baugrundstück an die Kreisstraße 131 angrenzt.

Von der Kreisstraße 131 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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. 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Baugebietserweiterung und Schaffung von Wohnraum wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes über Versickerungsanlagen ist ausweislich des Entwässerungskonzeptes möglich. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden gemeindeeigenen Straßen sowie über den Anschluss an die „Schulstraße“ und die „Hauptstraße“ (K131) sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplanes Nr. 34 „Fresenburg-Düthe II“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Fresenburg ausgearbeitet.

Haren (Ems), 04.10.2022

Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ öffentlich ausgelegen.

Den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____._____ beteiligt.

Fresenburg, den _____.____._____

Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom _____.____._____ zugrunde gelegen.

Fresenburg, den _____.____._____

Bürgermeister