

# **Gemeinde Fresenburg**

Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „ERWEITERUNG HAFENGEBIET“**

**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: 28.10.2021**

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems \*\* Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
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> .....	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	7
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i> .....	7
3.2.5 <i>Hinweise</i> .....	10
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG.....	11
4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
4.3 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	14
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	14
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	16
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	17
4.7 BELANGE DES VERKEHRS.....	17
4.8 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ .....	17
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	19
<b>5. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
5.1 EINLEITUNG .....	19
5.1a <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i> .....	19
5.1b <i>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes</i> .....	20
5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	21
5.2a <i>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</i> .....	21
5.2a.aa) Untersuchungsgebiet.....	21
5.2a.bb) 1. Fläche .....	21
5.2a.bb) 2. Boden .....	21
5.2a.bb) 3. Wasser.....	22
5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	22
5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt.....	24
5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild .....	25
5.2a.bb) 7. Schutzgebiete .....	25
5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen.....	25
5.2a.dd) Altlasten .....	25
5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	25
5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete .....	26
5.2a.gg) Klima / Luft.....	26
5.2a. <i>2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i> 26	

5.2B.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
5.2b.aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten.....	27
5.2b.bb)	1. Fläche.....	27
5.2b.bb)	2. Boden.....	27
5.2b.bb)	3. Wasser.....	27
5.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz.....	28
5.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs.....	30
5.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild.....	31
5.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen.....	31
5.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle.....	31
5.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	32
5.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete.....	32
5.2b.gg)	Klima / Luft.....	32
5.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	33
5.2b.ii)	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB).....	33
5.2C.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, MINIMIERUNG ODER AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
5.2D.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	35
5.2E.	AUSWIRKUNGEN SCHWERER ODER KATASTROPHALER UNFÄLLE DURCH DAS VORHABEN.....	36
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	36
5.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	36
5.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans.....	36
5.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37
5.3d.	Quellenangaben.....	38
<b>6.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>38</b>
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	38
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB.....	38
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB.....	39
<b>7.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>44</b>

Anlagen:

- Anlage 1) Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ und der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Fresenburg; Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 19.07.2019
- Anlage 2) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Verbote nach § 44 BNatSchG für die „Erweiterung Hafengebiet“ in Fresenburg, Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland und 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, 26.01.2021
- Anlage 3) Lage Ersatzfläche - Kompensationspool

## 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Fresenburg beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hafengebiet“. Das dortige bauleitplanerisch abgesicherte Gelände soll nach Norden um gemischte und gewerbliche Bauflächen erweitert werden, um Ansiedlungsabsichten eines Betriebes sowie die Erweiterung des bestehenden südlich angrenzenden Betriebes Watermann Schutzore zu ermöglichen. Zu diesem Zweck war die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen erforderlich, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die verbindliche Planung zu schaffen.



Lage des Plangebietes (Quelle: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de), LGLN Hannover)

Die Gemeinde Fresenburg kommt mit diesem Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ den konkreten Erweiterungsabsichten der südlich angrenzenden Firma Watermann nach und schafft weiterhin eine zusätzlich mischbauliche und gewerbliche Baufläche nördlich angrenzend für die Ansiedlung kleinerer Betriebe.

Die Gemeinde Fresenburg ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Die Gemeinde Fresenburg hat sich schon früh mit der Ortsentwicklung am vorgesehenen Standort aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht des vorhandenen Betriebes auseinandergesetzt. Sie hat gemeinsam mit der Samtgemeinde Lathen geprüft, ob an dieser Stelle eine kleine gemischte und gewerbliche Bebauung entwickelt werden kann. Diese Planungsansätze hat die Samtgemeinde Lathen aufgegriffen und dieses Gebiet dann folgerichtig in der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als mischbauliche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der „Düther Hauptstraße“ (K131) und westlich des Dortmund-Ems-Kanals am nordöstlichen Rand der Ortslage von Fresenburg. Die Planflächen werden ackerbaulich genutzt. An der Straßengrenze zur K131 finden sich einzelne Eichenbäume im Abstand von etwa 15 m zueinander. Während im Süden gewerbliche Nutzung vorherrscht, finden sich westlich neben der Kreisstraße Wohnbereiche. Im Norden grenzen Ackerflächen an, während im Osten Eigentumsflächen der Wasserwirtschaftsverwaltung der Bundesrepublik Deutschland angrenzen, die dem Dortmund-Ems-Kanal zuzuordnen sind.



Die von diesem Bebauungsplan betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 1,2 ha. Der Geltungsbereich dieser Erweiterungsplanung liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

## 3. Darstellung der geplanten Nutzung

### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>12.122</b>	100%
2.	<b>GEE - Gewerbegebiet</b>	<b>5.328</b>	44,0%
	davon: überbaubare Fläche	4.426	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.262	
	<b>MI - Mischgebiet</b>	<b>5.342</b>	44,1%
	davon: überbaubare Fläche	4.021	
	überbaubar bei GRZ 0,6	3.205	
	<b>Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenversickerungsbecken)</b>	<b>846</b>	7,0%
	<b>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen</b>	<b>606</b>	5,0%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche GE+MI</b>	<b>7.468</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE+MI	3.202	

## 3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

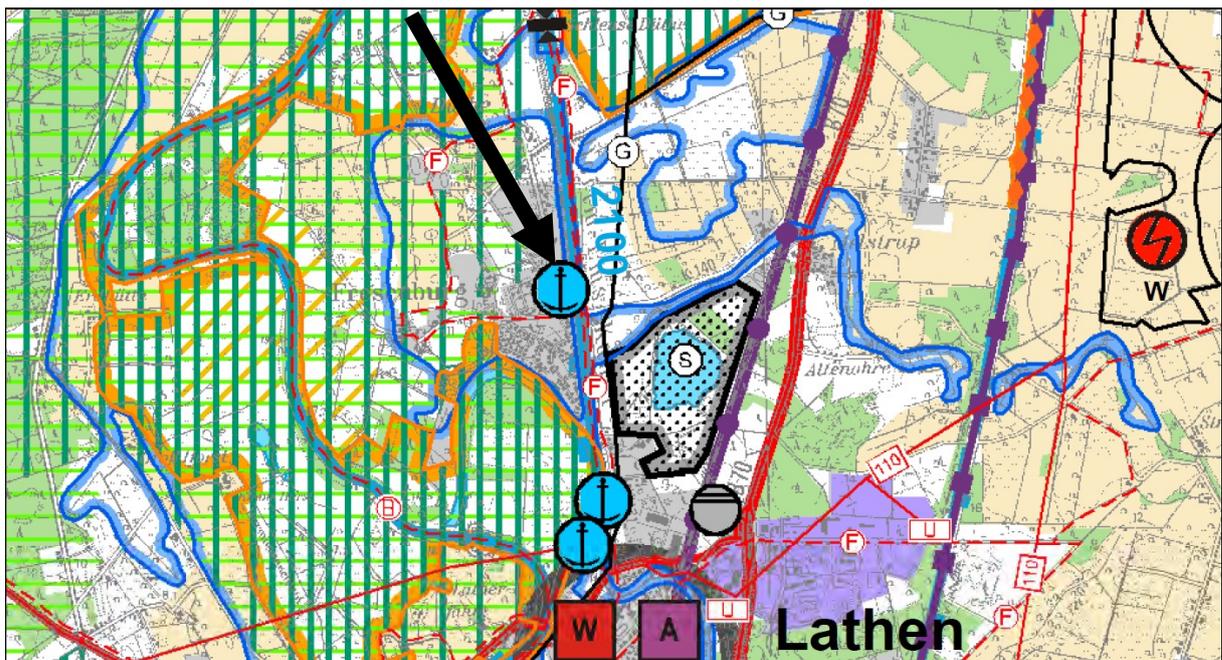
### 3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Diesem RROP zufolge befindet sich das Plangebiet in einen „bauleitplanerisch gesicherten Bereich“.



Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist durch die 40. Änderung des **Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen** gegeben. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung für kleinere Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu

können. In einem der Kreisstraße zugewandten Bereich wird Mischgebiet (MI) ausgewiesen, da hier entsprechende Bauflächen für die gemischte Nutzung erfolgen soll. Gleichmaßen werden damit auch die Rahmenbedingungen, die sich aus der lärmtechnischen Begutachtung ergeben, übernommen, um das Funktionieren des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

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

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m bei höchstens zwei Vollgeschossen, da eine noch höhere Bauweise in diesem Bereich unüblich ist und vermieden werden soll. Für das Mischgebiet (MI) wird eine höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Gebäudehöhe von maximal 12 m und ebenfalls zweigeschossiger Bauweise 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 textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück. 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. **GE - Gewerbegebiet** (§8 BauNVO): dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
2. **MI - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO): dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
3. **Nutzungsbeschränkungen** (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
  - 3.1. Im Gewerbegebiet (GE) sowie im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
  - 3.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 3.3 Im Mischgebiet (MI) ist je Grundstück (Flurstück) höchstens ein Wohngebäude (Einzelhaus) mit höchstens einer Wohnung zulässig.
  - 3.4 Im Mischgebiet (MI) sind in den Wohngebäuden Wohnungen zur Unterbringung von Saison-, Werks- oder Leiharbeitern nicht zulässig.
  - 3.5 **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel:** Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
  - 3.6 **Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher** (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 3.2. Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

*Begründung:* Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten

*Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Misch- und Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Fresenburg entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)*

*Mit der Begrenzung der Wohnungen will die Gemeinde Fresenburg einen Mietwohnungsbau insbesondere zur Unterbringung von Werks- und Leiharbeitern vermeiden. Diese Art von beherbergungsähnlichem Wohnungsbau ist für das ländliche strukturierte Dorf Fresenburg untypisch und verträgt sich nicht mit der ansonsten vorherrschenden und angrenzenden Wohnnutzung.*

*Die Gemeinde Fresenburg hat den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch auch bewusst Ausnahmen vorgesehen: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können. In der „Sandortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 15.02.2013) wird u.a. ausgeführt: „Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 qm Verkaufsfläche) eingerichtet sind. Dazu zählen auch Tankstellen oder Hofläden.“ Insofern wird die vorgesehene Festsetzung auch den Anforderungen der Standortanalyse gerecht.*

4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7), 12,00 m.
6. **Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
7. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

*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 die Landschaft zu erleichtern.*

8. **Emissionskontingente:** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	59	44
TF 2	66	51

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

9. **Lärmschutz:** Zum Schutz einer geplanten Bebauung werden folgende textliche Festsetzungen festgesetzt:

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 Außenlärmpegel $L_a$ in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. in dB	
		Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

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.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m 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 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) östlich der K 131 auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

**Begründung:** Mit diesen Festlegungen wird das Funktionieren des Bebauungsplans sichergestellt und die umliegenden Wohnbereiche vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt. Die lärmtechnischen Vorgaben haben sich aus dem Lärmgutachten ergeben.

### **3.2.5 Hinweise**

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. 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. Von der Kreisstraße 113 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. 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).
5. 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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
6. 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.

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

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

## 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, da eine neue, für die ortsnahe Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Misch- und Gewerbegebietsfläche geschaffen wird. Dem Bedürfnis der Samtgemeinde Lathen sowie der Gemeinde Fresenburg hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnahe gelegenen Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Durch die Schaffung neuer wohnortnaher gewerblicher Bauflächen können potenziell weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz entfallen, so dass letztlich dem einzelnen Arbeitnehmer mehr Geld für Konsumgüter zur Verfügung steht. Durch den damit einhergehenden Wegfall von Pkw-Fahrten wird die Umwelt geschont und CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden.

### a) Immissionen

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

#### Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

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.

#### Lärm:

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 131 (Hauptstraße). In der Umgebung finden sich Wohngebiete sowie ein südlich angrenzendes Gewerbegebiet. Für die Planungen wurde vom Büro für Lärmschutz A. Jacobs aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Anlage 1). Im Ergebnis wird dort ausgeführt:

#### **Berechnung Gewerbelärm**

*„... Das Plangebiet wird in insgesamt zwei Teilflächen (TF1 und TF2, vergleiche Lageplan Anlage 6.1) gegliedert, für die Geräuschkontingente bestimmt werden. ...*

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. *„Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:*

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:*

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	59	44
TF 2	66	51

*Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.*

Entsprechend der DIN 45691 kann eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt werden. Die Regelung der DIN 45691 Abschnitt 5 bezieht sich auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren und nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Relevanzgrenze dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen. Dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreiten. Die Gemeinde Fresenburg kann jedoch die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen. Zusätzliche oder andere Festsetzungen können nach Anhang A der DIN 45691 getroffen werden. Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden.“

### Berechnung Straßenverkehrslärm

Ergebnis: „Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 6.3a bis 6.3d), dass innerhalb von Teilbereichen des geplanten MI-Gebietes die Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG überschritten werden. ...“

„Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms auf der K 131 und des Gewerbelärms durch die vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Hafengebiet“ sowie durch die geplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ ergeben sich innerhalb der unbebauten Grundstücke die Lärmpegelbereiche I bis IV (siehe Anlage Lageplan Anlage 6.4 (= ungünstigster Fall 1. OG).

Zum Schutz einer geplanten Bebauung werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

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 Außengeräuschpegel $L_{\text{a}}$ in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{\text{w,ges}}$ der Außenbauteile $R'_{\text{w,ges}}$ erf. in dB	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{\text{w,ges}}$  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  $R'_{\text{w,ges}}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 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 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) östlich der K 131 auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der

*Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.“*

Das gutachterliche Fazit lautet: „Unter Berücksichtigung der zuvor unter Punkt 1 und 2 aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen in den roten Bereichen lässt sich innerhalb der in der Rasterlärmkarte (vgl. ungünstigsten Fall EG tags Anlage 7.1c) dargestellten Fläche eine Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß §6 BauNVO umsetzen.“

Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

#### 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. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft und insbesondere die angrenzenden Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

**Wehrtechnische Dienststelle 91 – Schießplatz:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden 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. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

#### 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 Gewerbegebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zu erwarten.

### **b) 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 aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche keine Altlasten bekannt.

## **4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).

### **4.3 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 ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an ein schon bestehendes Gewerbegebiet sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

### **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 einem anderen Anbieter.

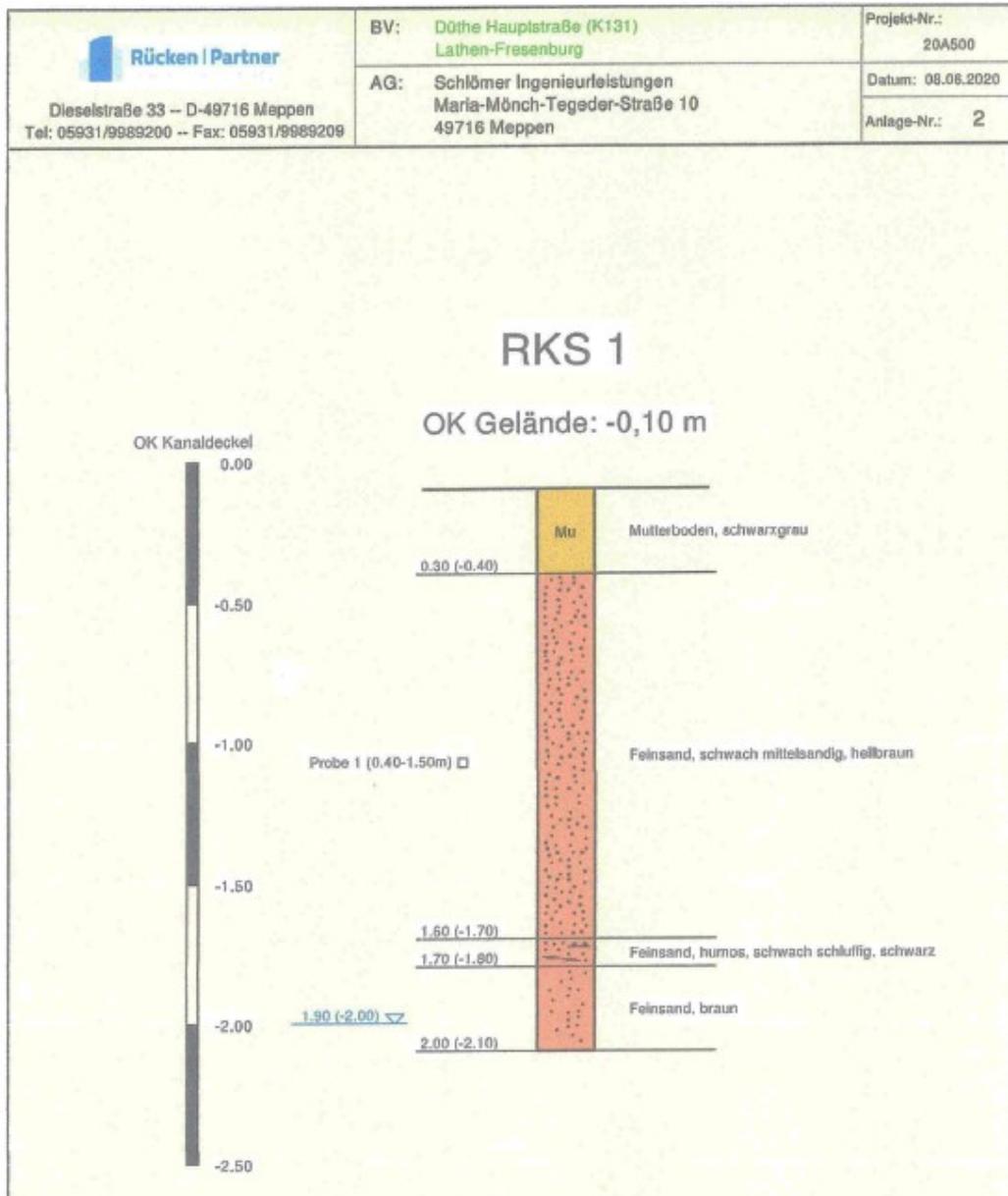
Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Lathen abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Für das Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept entwickelt und eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt („Oberflächenwasserbewirtschaftung für ein geplantes MI- / GE – Gebiet an der Hauptstraße „K 131“ in Fresenburg, sowie Teilflächen der Heidestraße und K 131 und Planung der Entwässerungsanlagen und hierzu Änderungsantrag zur bestehenden Erlaubnis Az.: 681/657-20-161.2004001 vom 26.04.2004 nach dem Wasserhaushaltsgesetz § 8, 9 und 10 und der Benutzung eines oberirdischen Gewässers“). Das anfallende Regenwasser wird über Rückhalteanlagen der vorhandenen Vorflut zugeleitet.

*„Mit der vorliegenden Beurteilung über die Entwässerung zur Planung eines erweiterten MI-Gebietes, der Entwässerung eines Streckenabschnittes der Heidestraße und eines Teiles der Hauptstraße (K131), sowie der Planung einer Erweiterungsfläche nördlich des B-Planes Nr. 16 in Fresenburg wird dem aktuellen Stand der Technik und den Anforderungen der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Somit ist gewährleistet, dass das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen, über Regenrückhaltebecken einem Gewässer dritter Ordnung zugeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden kann. Auch bei der Überprüfung der zwei bestehenden Regenrückhalteanlagen wurden keine negativen Auswirkungen festgestellt. Die Anlagen sind gemäß der momentanen Ausmaße ausreichend bemessen und können die Mehrmengen aus der Heidestraße als auch von den zwei geplanten Grundstücken nördlich des B-Planes Nr 16 mit einer gedrosselten Einleitungsmenge von 9 l/s in den Graben III aufnehmen. Für die vorher genannten Flächen wird hiermit eine Ergänzung zur bestehenden Erlaubnis beantragt und eingereicht. Zusätzlich wird eine Überfahrt im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB II) zwischen den Flurstücken 131 und 128 beantragt. Für die Erweiterungsflächen sind je nach Ansiedlung von gewerbetreibenden Unternehmungen gesonderte wasserrechtliche Unterlagen auf Erteilung einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an den Landkreis Emsland einzureichen.“ (Auszug aus dem wasserrechtlichen Antrag vom 07.09.2020)*

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 04.11.2020 wurde der Gemeinde Fresenburg nach Maßgabe der mit Datum vom 07.09.2020 vorgelegten Antragsunterlagen gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG die jederzeit widerrufliche Erlaubnis zum/zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung über zwei vorhandene Regenrückhaltebecken im Zuge der Erschließung des Gebietes des

Bebauungsplans Nr. 16 "Hafengebiet" als Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 26.04.2004 (Az.: 681/657-20-161.2004.001) erteilt.



Zu beachten: Der im Zuge einer durch das Büro Rücken und Partner durchgeführten Erkundungsbohrung auf der Planfläche (08.06.2020) gemessene Grundwasserspiegel lag 1,90 m unter dem Gelände. Der Kanaldeckel an der K 131, der als Bezugspunkt bei der Rammkernsondierung diente, hat eine Höhe von +8,43 m NN, so dass der GW-Spiegel auf eine Höhe von +8,43 m - 1,90 m = +6,53 mNN lag. Jahreszeitlich bedingt kann der Grundwasserspiegel durchaus Schwankungen von bis zu 50 cm aufweisen. Auf der geplanten Erweiterungsfläche wäre für ein Versickerungsbecken eine Auffüllung des Geländes von Minimum 2,58 m für eine Versickerung notwendig. Durch die örtlichen Gegebenheiten erfolgt daher als Gesamtkonzept keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, sondern eine Regenrückhaltung über Sammelrohrleitungen in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB II). Der hierfür vorgesehene Platzbedarf, auf den Grundstücken, ist erheblich geringer und eine **Auffüllung des anstehenden Geländes kann auf ca. 1,10 m verringert werden.**

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende

Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
  - Löschwasserbehälter nach DIN 14230
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- / Ortsbrandmeistern festzulegen.

Zu ergänzen ist, dass im Brandfall auch Löschwasser aus dem nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal entnommen werden kann.

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 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung im Wesentlichen von Ackerland in Gewerbegebiet vorbereitet. Dabei handelt es sich um Bereiche von nur allgemeiner Bedeutung.

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen

- 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 im Bereich von Grundstücken, Wegen und Straßen
- keine Grabenräumung zwischen Mitte Februar und Ende Oktober

werden berücksichtigt und durchgeführt.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 7.324 WE verbleibt.

##### Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens der Gemeinde Fresenburg wird als Ersatzfläche das Flurstück 44/2 der Flur 16 in der Gemarkung Fresenburg benannt. Das Flurstück hat eine Größe von 15.000 m<sup>2</sup> und soll in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wie folgt weiter aufgewertet werden:

Gegenüber der bisherigen Überlassung der Fläche als Sukzessionsfläche soll diese nunmehr durch das Anpflanzen von Eichen in weitem Abstand aufgewertet werden. Eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht (§78a WHG) besteht nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht, da das Vorhaben den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 WHG nicht entgegenstehen. Weiterhin sind die Ablagerungen und Vermüllungen zu entfernen. Nicht standortgerechte, heimische Laubgehölze sind zu entfernen (Japanischer Knöterich). Anschließend wird eine Einfriedung der Neuaufforstungsfläche mit einem Wildschutzzaun hergestellt (einhalten von mind. 60 cm Schwengelrecht, 1,25 m Abstand zur Grundstücksgrenze).

Durch diese ergänzende Maßnahme können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einer Flächengröße von 15.000 m<sup>2</sup> und einem Aufwertungsfaktor von 1 zu den bereits sichergestellten 15.000 Werteinheiten zusätzliche 15.000 Werteinheiten generiert werden. Von diesem Kompensationspool mit gesamt 30.000 Werteinheiten ist die Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 22 „Fresenburger Heide, Teil 2“ in der Größe von 8.840 WE abzuziehen, so dass noch 21.160 WE für Kompensationserfordernisse zur Verfügung stehen.

Damit kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 7.324 WE ausreichend ausgeglichen werden. Es verbleiben 13.836 WE für weitere und zukünftige Kompensationsverpflichtungen.

Fazit: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

#### 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und 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: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

#### 4.7 Belange des Verkehrs

Erschließungsstraßen auf den Planflächen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen soll über eine jeweilige Zufahrt von der direkt westlich angrenzenden Hauptstraße (K131) erfolgen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Mit Schreiben vom 05.12.2019 teilte der Landkreis Emsland die „Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes im Zuge der Kreisstraße 131 „Hauptstraße“ bei Str.-km 3,100 bis Str.-km 2,860, in der Gemeinde Fresenburg“ mit. Die Festlegung einer Bauverbotszone ist nicht erforderlich.

Verkehrliche Erschließung: Die Genehmigungen der direkten verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke zur Kreisstraße 131 werden im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit erteilt. Die hierzu erforderlichen Nebenbestimmungen werden Bestandteil der Baugenehmigung. Dies dient der Regelung der Anbindung an die Kreisstraße. Damit soll ein unkontrolliertes Erschließen der Grundstücke mit den sich daraus ergebenden möglichen verkehrlichen Behinderungen und Beeinträchtigungen verhindert werden.

##### Hinweise:

- Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 131 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

#### 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrmittelwertes 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. „Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM2,5) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten  $> 120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle eingehalten.“ Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich westlich angrenzend befindet sich die Kreisstraße 131 (Hauptstraße). In der Umgebung finden sich Wohngebiete sowie ein südlich angrenzendes Gewerbegebiet „Hafen“ (Bebauungsplan Nr. 16). Im Rahmen der Planungen wurde durch das Büro für Lärmschutz A. Jacobs aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Anlage 1). Unter Beachtung der dort aufgeführten Maßnahmen und die Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

Bodenschutz: Vorhandener Oberboden sollte vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind 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 gemäß 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). Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

## **4.9 Sonstige Belange und Hinweise**

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

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

#### **5.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Fresenburg beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hafengebiet“. Das dortige bauleitplanerisch abgesicherte Gelände soll nach Norden um gemischte und gewerbliche Bauflächen erweitert werden, um Ansiedlungsabsichten eines Betriebes sowie die Erweiterung des bestehenden südlich angrenzenden Betriebes Watermann Schutzore zu ermöglichen. Zu diesem Zweck war die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen erforderlich, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die verbindliche Planung zu schaffen.

Die Gemeinde Fresenburg kommt nunmehr mit diesem Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ den konkreten Erweiterungsabsichten der südlich angrenzenden Firma Watermann nach und schafft weiterhin eine zusätzlich mischbauliche und gewerbliche Baufläche nördlich angrenzend für die Ansiedlung kleinerer Betriebe.

Die Gemeinde Fresenburg ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Die Gemeinde Fresenburg hat sich schon früh mit der Ortsentwicklung am vorgesehenen Standort aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht des vorhandenen Betriebes auseinandergesetzt. Sie hat gemeinsam mit der Samtgemeinde Lathen geprüft, ob an dieser Stelle eine kleine gemischte und gewerbliche Bebauung entwickelt werden kann. Diese Planungsansätze hat die Samtgemeinde Lathen aufgegriffen und dieses Gebiet dann folgerichtig in der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als mischbauliche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung für kleinere Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. In einem der Kreisstraße zugewandten Bereich wird Mischgebiet (MI) ausgewiesen, da hier entsprechende Bauflächen für die gemischte Nutzung erfolgen soll. Gleichermaßen werden damit auch die Rahmenbedingungen, die sich aus der lärmtechnischen Begutachtung ergeben, übernommen, um das Funktionieren des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Die von diesem Bebauungsplan erfasste Fläche hat eine Größe von rd. 1,2 ha und liegt zwischen der Hauptstraße und dem Dortmund-Ems-Kanal sowie nordwestlich des Fresenburger Hafens. Der Geltungsbereich dieser Erweiterungsplanung liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Mit Bekanntmachung vom 13.08.2019 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Donnerstag, 22.08.2019, um 17.00 Uhr, im Gemeindebüro der Gemeinde Fresenburg, Schulstraße 6, Fresenburg, hingewiesen. Zu diesem Termin ist eine Person erschienen. Die beabsichtigten Planungen wurden erläutert. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Fresenburg vom 06.08.2019.

## **5.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

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.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Diesem RROP zufolge befindet sich das Plangebiet in einen „bauleitplanerisch gesicherten Bereich“.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist durch die 40. Änderung des **Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen** gegeben. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu

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

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 5.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 5.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 1,2 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

#### 5.2a.bb) 1.Fläche

Das Planungsgebiet in der Größe von rund 1,2 ha ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Entwässerungsgräben finden sich südlich im Plangebiet und östlich an das Plangebiet angrenzend.

#### 5.2a.bb) 2. Boden

Das Untersuchungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter GOK geprägt von fluviatilen, Sanden aus der Weichselkaltzeit. Diese sind stellenweise von einer Flugsanddecke überlagert. Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 tritt auf der untersuchten Fläche als Bodentyp Podsol auf. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand und Flugsand.

Podsole sind Böden aus verschiedenartigem, sandigen Ausgangssubstrat, durch Auswaschung im Oberboden stark verarmt und versauert, im Unterboden Anreicherung der ausgewaschenen Humusstoffe sowie Eisen- und Aluminiumoxide als Orterde oder Ortstein. Nährstoffarme Standorte, verwehungsgefährdet. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist relativ hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist der Boden des Geltungsbereichs im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung. In „Geo Fakten 11 - Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Hinweise zur Umsetzung der Archivfunktion im Bodenschutz“ (NLFb, Hannover, Mai 2002) wird ausgeführt, dass kulturgeschichtlich bedeutsame Böden durch acker- und kulturbauliche Maßnahmen, die heute nicht mehr gebräuchlich sind (z.B. Düngung mit Plaggen und Laubstreu) entstanden sind. Zur Gruppe der Böden mit kulturhistorischer Bedeutung zählen Plaggenesche, Hortisole, Wölbäcker, Wurten, kultivierte Moore (Fehnkultur) und Heidepodsole. Bei dem Bodentyp Podsol handelt es sich um einen verbreiteten Bodentyp in Niedersachsen. Dieser Boden sollte nur exemplarisch bei guter Ausprägung als repräsentativer Standort ausgewiesen werden.

Gemäß der Aussage einer bodenkundlichen Aufschlussbohrung am benachbarten Wohngebiet aus dem Jahr 2007, bestehen die anstehenden Bodenarten aus Feinsande, die mittelsandig bis in einer Tiefe von 22 m vorkommen. Es ist davon auszugehen, dass das anstehende Gelände (i.M. + 7,00-8,00 mNN) der geplanten Erweiterungsflächen nördlich des B-Planes Nr. 16 auf min. 8,10 mNN aufgefüllt werden muss. Um Aufschluss über den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens und die Höhe des Grundwasserspiegels zu erhalten, hat das Ingenieurbüro Rücken und Partner aus Meppen am 08.06.2020 eine Rammkernsondierung durchgeführt. Die Sondierung wurde am Rand der geplanten Erweiterungsfläche erstellt, da die Ackerfläche bereits mit Mais bepflanzt war. Demnach befanden sich unter einer ca. 30 cm starken Oberbodenschicht Feinsande, die schwach mittelsandig bis schwach schluffig vorlagen. Laut Sieblinienauswertung ergab der anstehende Boden ein kf-Wert von  $9,6 \times 10^{-5}$  m/s. Dieser Wert ist mit einem Korrekturfaktor von 0.2 zu berücksichtigen. Es ergibt sich somit ein Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert kf von  $1,92 \times 10^{-5}$  m/s ( $9,6 \times 10^{-5}$  m/s x 0,2). Eine Versickerung des Oberflächenwassers wäre daher aus geologischen Gründen grundsätzlich möglich.

Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden.

### 5.2a.bb) 3. Wasser

#### Grundwasser

Laut nibis-Kartenserver liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 5-10 mNHN. Die Geländehöhe liegt dort zwischen 8,0 und 7,5 mNHN.

In dem wasserrechtlichen Antrag zur Erlaubnis vom 04.11.2020 (Landkreis Emsland, Az.: 681/657-20-161.2004.001) wird zum Grundwasser ausgeführt: Der im Zuge einer durch das Büro Rücken und Partner durchgeführten Erkundungsbohrung auf der Planfläche (08.06.2020) gemessene Grundwasserspiegel lag 1,90 m unter dem Gelände. Der Kanaldeckel an der K 131, der als Bezugspunkt bei der Rammkernsondierung diente, hat eine Höhe von +8,43 m NN, so dass der GW-Spiegel auf eine Höhe von +8,43 m - 1,90 m = +6,53 mNN lag. Jahreszeitlich bedingt kann der Grundwasserspiegel durchaus Schwankungen von bis zu 50 cm aufweisen.

Auf der geplanten Erweiterungsfläche nördlich des B-Planes Nr. 16 wäre für ein Versickerungsbecken eine Auffüllung des Geländes von Minimum 2,58 m für eine Versickerung notwendig. Durch die örtlichen Gegebenheiten wird daher als Gesamtkonzept auf eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verzichtet und eine Regenrückhaltung über Sammelrohrleitungen in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB II) vorgeschlagen. Der hierfür vorgesehene Platzbedarf, auf den Grundstücken, ist erheblich geringer und eine Auffüllung des anstehenden Geländes kann auf ca. 1,10 m verringert werden.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Süden ein Graben, der als Regenrückhaltebecken für die westlichen Wohngebiete konzipiert wurde. Direkt entlang der östlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben mit Fließrichtung Norden. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

### 5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle **Artenschutzrecht** berücksichtigt werden soll, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch die Arbeitsgemeinschaft COPRIS aus Marienmünster erstellt (Januar 2021). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei den Untersuchungen in 2020 folgende Arten nachgewiesen wurden:

#### I.3.1 Fledermäuse (*Chiroptera*)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 3 Arten nachgewiesen:

<b>Tabelle I.2.1: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet</b>						
<b>Artnamen deutsch</b>	<b>Artnamen wiss.</b>	<b>RL D</b>	<b>RL NI</b>	<b>FFH-Status</b>	<b>§§</b>	<b>Status</b>
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	IV	S	JH
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	IV	S	JH
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	IV	S	JH

### I.3.3 Lurche (Amphibia)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 2 Arten nachgewiesen:

<b>Tabelle I.2.3: Nachgewiesene Amphibienarten im Untersuchungsgebiet</b>						
Artname deutsch	Artname wiss.	RL D	RL NI	FFH-Status	§§	Status
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	*	*		B	
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	*	*	V	B	

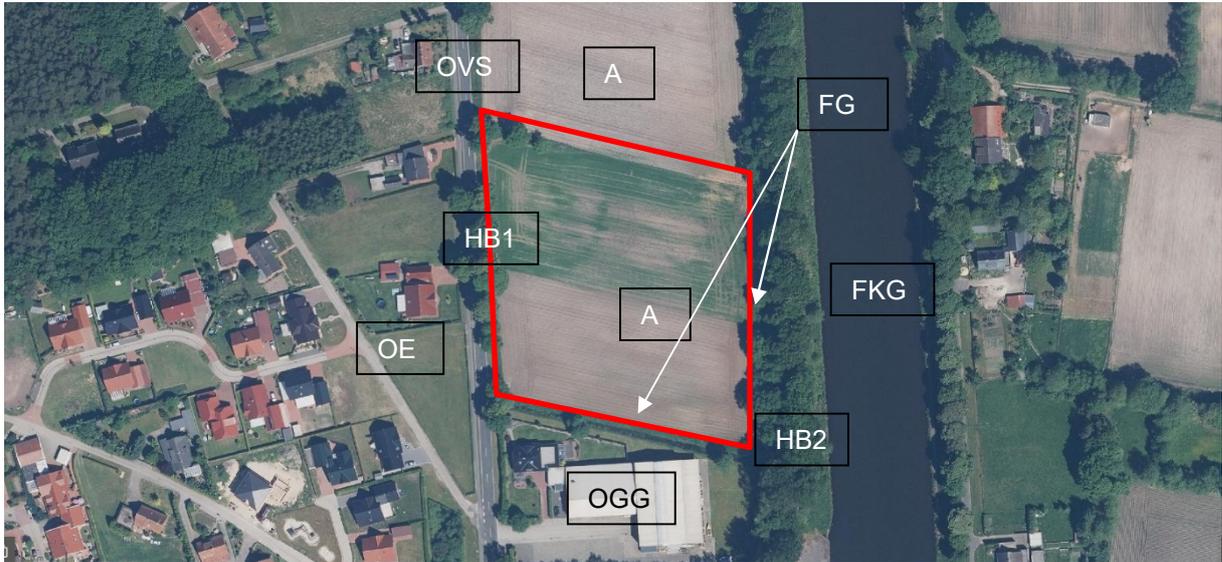
### I.3.2 Brutvögel (Aves)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 27 Arten nachgewiesen:

<b>Tabelle I.2.2: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet</b>						
Artname deutsch	Artname wiss.	RL D	RL NI	VS-Status	§§	Status
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*			S	Ng
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V		S	Ng
Haustaube	<i>Columba livia domestica</i>	♦	*		B	Bv
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*		B	Bv
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	II/2	B	Bv
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3		B	Ng
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	V		B	Ng
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*		B	Bv
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*		B	Bv
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*		B	Bv
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*		B	Bv
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	II/2	B	Bv
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	*	*	II/2	B	Bv
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	II/2	B	Bv
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*		B	Bv
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*		B	Bv
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*		B	Bv
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	*	*		B	Bv
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*		B	Bv
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	II/2	B	Bv
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	*	*	II/2	B	Ng
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	*	*	II/2	B	Ng
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	V	II/2	B	Ng
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		B	Ng
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V		B	Ng
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*		B	Bv
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*		B	Ng

**5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt**

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

FKG      Großer Kanal, Dortmund-Ems-Kanal

A        Acker

OGG     vorh. Gewerbegebiet

OE       Wohngebiete; locker bebautes Einzelhausgebiet

HB1     Baumreihe aus einzelnen straßenbegleitend stehenden Eichen

HB2     dichter Bewuchs an der Kanalböschung vornehmlich aus Eichen bestehend

FG       Entwässerungsgräben; nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes als Rückhaltebecken

OVS     Straßenverkehrsfläche (K131 Hauptstraße)



Plangebiet (links der Straße) und im Hintergrund das Gewerbegebiet Hafen



Plangebiet (rechts der Straße) mit den Eichenbäumen; rechts Bild Blick auf den Graben nördlich des vorh. Gewerbegebietes

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen, linearen Gehölzstrukturen (HB) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-) Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Straßenverkehrsfläche und umgebenden bestehenden Bebauungen zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich ist deutlich durch die anthropogene Nutzung geprägt. Gefährdete Arten wurden im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

#### 5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage von Fresenburg zwischen der Hauptstraße und dem Dortmund-Ems-Kanal mit vorhandener Wohnbebauung im Westen, Gewerbegebiet im Süden und Ackerflächen im Norden. Das Landschaftsbild ist somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

#### 5.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt direkt an einer Kreisstraße. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Hafen nebst Umschlagstelle. Eine Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Eine gewisse Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Gesundheitsschädliche oder unzulässige oder einschränkende Lärmimmissionen sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

#### 5.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

#### 5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Siehe hierzu auch Punkt 5.2a.cc.

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 vorbelastet.

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

**Lärm:** Als lärmemittierende Quellen ist die angrenzende Kreisstraße 131 „Hauptstraße“ zu nennen. Weiterhin können aus dem bestehenden Gewerbegebiet Emissionen auftreten. Eine entsprechende Vorbelastung ist daher schon vorhanden. Bei Einhaltung der gutachterlichen Aussagen zum Lärmschutz sind keine gesundheitlichen Nachteile zu beschreiben.

**Wehrtechnische Dienststelle 91 – Schießplatz:** In der Nähe befindet sich die Wehrtechnischen Dienststelle (WTD91). Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind als Vorbelastung hinzunehmen. Diese Schießen finden tags und auch nachts statt.

**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 Gewerbegebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zu erwarten.

Archäologisch und kulturhistorisch sind keine Vorkommen oder Besonderheiten zu beschreiben. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden.

#### 5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 „Hafengebiet“, Bebauungsplan Nr. 22 „Fresenburger Heide“) ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### 5.2a.gg) Klima / Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 769 mm, die Verdunstung liegt bei 556 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 213 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 9,0 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr sowie Betriebsverkehr aus dem Gewerbegebiet geringfügig belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes

Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de); Station Emsland) werden nicht überschritten. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

**Staub:** Bei den im benachbarten Gewerbegebiet befindlichen Gewerbebetrieben handelt es sich u.a. um einen Hafenumschlagplatz sowie entsprechende Lager, bei dem in erster Linie Schüttgüter umgeschlagen werden. Staubemissionen sind bei dem Umschlag der Schüttgüter potentiell möglich. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich bei dem Hafenumschlag an diesem Standort um seltene Ereignisse handelt und sich die daraus ergebende mögliche Staubemission auf wenige Tage im Jahr beschränkt. Weiterhin liegt dieser Betrieb südlich des Plangebietes und damit außerhalb der Hauptwindrichtung (Hauptwindrichtung ist West-Südwest mit <60%), so dass ein Staubeintrag in nördlich des Betriebs liegende Flächen wenn nur selten zu erwarten sind. Weiterhin befinden sich zwischen dem potentiellen Staubeintrag und dem Geltungsbereich ein Gewerbebetrieb sowie Gehölze, die an sich schon einen Schutz vor Staubeinträgen bieten können. Bäume und Sträucher können Staub- und Schmutzpartikel aus der Luft filtern. In der Vergangenheit sind von den Bewohnern der vorhandenen Baugebiete und Wohnhäusern keinerlei Beschwerden hinsichtlich Staubimmissionen geäußert worden. Luftbelastungen durch Staub sind prinzipiell möglich, werden aber weder als nachhaltig noch als erheblich eingeschätzt.

### **5.2a. 2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare

Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die Entwicklung gewerblicher Baugebiete nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

## 5.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant sind ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes nicht erforderlich.

### 5.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,2 ha, von dem für die gewerbliche Bebauung (ca. 0,53 ha) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine Versiegelung von rund 0,43 ha und für die gemischte Bebauung (ca. 0,53 ha) bei einer Grundflächenzahl (mit Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 2) BauNVO) von 0,8 eine Versiegelung von rund 0,43 ha möglich sind. Die Versiegelung liegt demnach bei ca. 0,85 ha.

### 5.2b.bb) 2. Boden

**Beschreibung:** Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in ein Misch-/Gewerbegebiet umgewandelt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Potentieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

**Anlagebedingte Auswirkungen:** Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Misch- und Gewerbegebiet vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

**Ergebnis:** Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

### 5.2b.bb) 3. Wasser

**Beschreibung:** Im Geltungsbereich befindet sich an der südlichen Grenze ein Entwässerungsgraben, der als Regenrückhaltebecken (RRB II) konzipiert wurde und einen Teil des von den westlichen Wohngebieten anfallenden Wasser aufnimmt. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

**Auswirkungen:** Auf der Fläche wird durch die auf der Grundstücksfläche zulässigen 80%igen Versiegelung (im GE GRZ 0,8, im MI GRZ 0,6 plus Überschreitung = GRZ 0,8) die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Auf der geplanten Plangebietsfläche wäre für ein Versickerungsbecken eine Auffüllung des Geländes von Minimum 2,58 m für eine Versickerung notwendig. Durch die örtlichen Gegebenheiten wird daher als Gesamtkonzept auf eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den zwei Grundstücken verzichtet und eine Regenrückhaltung über Sammelrohrleitungen in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB II) vorgeschlagen. Der hierfür vorgesehene Platzbedarf, auf den

Grundstücken, ist erheblich geringer und eine Auffüllung des anstehenden Geländes kann auf ca. 1,10 m verringert werden.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 5.2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Beschreibung:** Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Allerdings haben die angrenzenden Grünstrukturen eine größere Bedeutung für verschiedene Brutvögel und potenziell Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes sind keine potenziellen Bäume, die sich für die Anlage von Höhlen eignen, vorhanden. Diese befinden sich straßenbegleitend an der K131 sowie kanalbegleitend am Dortmund-Ems-Kanal (DEK).

**Baubedingte Auswirkungen:** Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potentielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

**Artenschutz:** Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle Artenschutzrecht berücksichtigt werden soll, wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ in Fresenburg auf Verbote nach § 44 BNatSchG erstellt (siehe Anlage 2). Im Ergebnis (Zusammenfassung) wird ausgeführt (Auszug):

*„Die Gemeinde Fresenburg beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hafengebiet“. Das dortige bauleitplanerisch abgesicherte Gelände soll nach Norden um gemischte und gewerbliche Bauflächen erweitert werden, um konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten zu ermöglichen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist für die Planfläche landwirtschaftliche Nutzung dargestellt (ohne zeichnerische Darstellung). Für die Entwicklung des Geltungsbereiches als gewerbliche und gemischte Bauflächen wird daher die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.*

*Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Änderung eines FNP 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.*

*Das Plangebiet liegt östlich der „Hauptstraße“ (Kreisstraße 131) zwischen der Ortslage von Fresenburg und dem Dortmund-Ems-Kanal. Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,5 ha wird ackerbaulich genutzt. Zwischen dem vorhandenen Bestand des Betriebes Watermann und der nördlich vorgesehenen Erweiterung verläuft ein Entwässerungsgraben, über den das überschüssige Wasser aus dem Regenrückhaltebecken Baugebiet Kreuzstraße erst Richtung Kanal und dann parallel zum Kanal nach Norden abgeführt wird. Östlich der Hauptstraße finden sich ältere Eichen im Straßenseitenraum. Kanalbegleitend finden sich auch am Deich zum Dortmund-Ems-Kanal Baumreihen aus Eiche. Beide Gehölzreihen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.*

*Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Bau von gemischten (MI) und gewerblich (GE) genutzten Gebäuden, Erschließungsstraßen und die Gestaltung von Grünflächen, basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ 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. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ 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 2020 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Fledermäuse, der Avi- und Amphibienfauna vorgenommen.*

*Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 3 Fledermausarten mit Vorkommen im UG dokumentiert und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 3 Arten (Großer Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermaus) 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 weiterhin 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 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.*

*Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 14 Vogelarten als relevant eingestuft. 13 streng und besonders geschützte Vogelarten wurden in der 1. Abschichtungsprüfung (vgl. Anhang II.1 und II.2) identifiziert, die einer genaueren Vorprüfung bedürfen. Bei Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Turteltaube, Schleiereule, Waldkauz, Feldsperling, Haussperling, Goldammer, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star handelt es sich um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen, was 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 13 Vogelarten nicht notwendig.*

*Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen werden Brutvögel und Nahrungsgäste, die sowohl ungefährdet sind als auch einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Für die Brutvögel wird der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ nicht einschlägig, da sie in der straßen- und kanalbegleitenden Gehölzkulisse brüten und somit vom Vorhaben nicht betroffen sind.*

*Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden.*

*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 Ausweichhabitats vorhanden sind und die Art in der Lage ist, in geeignete Habitats 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.*

*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. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ 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 im Bereich von Grundstücken, Wegen und Straßen
- keine Grabenräumung zwischen Mitte Februar und Ende Oktober

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

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

**Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit der Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ in Fresenburg, Samtgemeinde Lathen im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.“**

Die Umsetzung der Bebauung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

#### 5.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer Ackerfläche in Misch- und Gewerbegebiet ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich Feldgehölze, Gewerbegebiet, Straßen, Wohngebiete und Wald sowie südlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Das nördliche Feldgehölz wird für die Herstellung der Erschließung durchtrennt. Ansonsten bleiben alle Gehölze und Grünstrukturen erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen zugrunde gelegt:

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
<b>innerhalb des Geltungsbereichs:</b>				---
A - Ackerfläche	11.276	1	11.276	---
FG - Graben als Regenrückhaltebecken	846	1	846	---
<b>SUMME</b>	<b>12.122</b>		<b>12.122</b>	
<b>Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:</b>				
A - Acker	nördlich angrenzend			---
HB - Baumreihen Eiche	im Westen und Osten			Landschaftsbild
FG - Gräben	direkt östlich angrenzend			
OGG - Gewerbegebiet	direkt südlich angrenzend			
OVS - Straßenverkehrsfläche	westlich angrenzend			---
<b>SUMME</b>			<b>12.122</b>	

Während die versiegelbaren Flächen mit 0 bewertet werden, wird für die nicht versiegelbaren, d.h. nicht überbaubaren Flächen der Wertfaktor 1 angesetzt. Für das Mischgebiet wird die nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässige 50%ige Überschreitung der Grundfläche mitberücksichtigt, so dass hier eine Versiegelung analog einer Grundflächenzahl von 0,8 angesetzt wird. Nach der Planung ergibt sich dann folgender Sachverhalt:

Planung/Kompensation:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen GE und MI (bei MI inkl. 50%ige Überschreitung)	8.536	0	0
unversiegelte Flächen GE und MI	2.134	1	2.134
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenversickerungsbecken)	846	1	846
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen	606	3	1.818
<b>SUMME</b>	<b>12.122</b>		<b>4.798</b>

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	12.122
Flächenwert Kompensation	4.798
Differenz	<b>-7.324</b>

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 7.324 WE verbleibt.

#### 5.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die aktuell einer intensiven Nutzung unterliegt. In der direkten Umgebung finden sich Gräben, Eichenbäume sowie Ackerfläche im Norden. Eine vorhandene Straße schließt sich im Westen an mit anschließender Wohnbebauung. Im Süden ist ein Gewerbegebiet vorhanden.

**Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die mögliche gewerbliche und gemischte Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von offener Agrarlandschaft zu Misch-/Gewerbegebiet verändern. Mit dem weitestgehenden Erhalt der Eichenbaumreihe entlang der Kreisstraße sowie des südlich Rückhaltegrabens werden die Auswirkungen jedoch abgemildert. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

**Ergebnis:** Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

#### 5.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Misch-/Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

#### 5.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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.

#### 5.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Misch-/Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu schon bestehenden Gewerbeflächen. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale: Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).

Wehrtechnische Dienststelle 91 – Schießplatz: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden 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. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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 Wohngebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zu erwarten.

#### 5.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

#### 5.2b.gg) Klima / Luft

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Bauherren im Plangebiet wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Die Bauleitplanung trifft keine Festsetzungen/Darstellungen oder macht konkrete Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch wird sie in maßgeblicher Weise erschwert. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den

Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit auf die Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung von gemischter und gewerblicher Baufläche sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

#### 5.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung einer Fläche für gemischt-gewerbliche Bebauung nicht relevant. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### 5.2b.ii) Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Zwischen den Schutzgütern besteht stets ein weites Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihrem faunistischem Arteninventar. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt. Die Wechselwirkungen wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei den einzelnen Betrachtungen der Schutzgüter behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet führt die zukünftig geplante Überbauung von Boden durch Gebäude, Stell- und Lagerflächen zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der Neuversiegelung bei gleichzeitig möglicher Aufwertung durch Grün-/Anpflanzungsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden umliegenden Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von landwirtschaftlicher Nutzfläche, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	▪ Veränderung eines historischen Bodenstandortes	►
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Siedlungsfläche zu Siedlungsfläche	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben im festgesetzten Misch-/Gewerbegebiet unvermeidbar sind. Positiv zu werten ist die Gewinnung von benötigten Baupotenzialen und die damit einhergehende Sicherung bestehender Betriebe und Möglichkeiten für Neuansiedlungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

### 5.2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in gemischte und gewerbliche Baufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:** Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

**Schutzgut Mensch:** Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der Lage und der Entfernung zu den Wohngebieten und ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst

wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Allgemein gilt: 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.

**Artenschutz:** Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung gemäß Abschnitt 4 der saP sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern Die wichtigsten 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 im Bereich von Grundstücken, Wegen und Straßen und keine Grabenräumung zwischen Mitte Februar und Ende Oktober.

**Schutzgut Boden:** Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind, soweit zutreffend, ansonsten unter den Punkten 5.2b.aa) bis 5.2b.hh) beschrieben.

## 5.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Gemeinde Fresenburg ist es, Bauflächen für wenig störende Misch- und Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion oder auch Neuansiedlung zu eröffnen. Damit wird auch der potentiellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

Im gemeinsamen Gewerbegebiet zusammen mit der Gemeinde Lathen sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiveren und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplanten ortsnahen gemischten / gewerblichen Bauflächen sollen insbesondere für emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen bereitgestellt werden.

Die Samtgemeinde Lathen hat sich zusammen mit der Gemeinde Fresenburg Gedanken um die mögliche Ausweisung eines kleinen Misch- und Gewerbegebietes gemacht, um einem bestehenden Betrieb eine Erweiterung sowie einem neuen Betrieb die Ansiedlung in Fresenburg zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Dieser Standort kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der direkten Lage zur Kreisstraße sowie der Umschlagsmöglichkeiten im Fresenburger Hafen gerecht werden. Hier soll sich der gewerbliche Schwerpunkt, der mit dem

Bebauungsplan Nr. 16 Hafen dort schon initiiert wurde, weiter entwickeln können. Daher ist nach Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Misch- und Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

## **5.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben**

Das Misch-/Gewerbegebiet bzw. die gemischten und gewerblichen Bauflächen erzeugen keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### 5.3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden von dem Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster untersucht und beschrieben. Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit diese 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen sowie des sich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ der Gemeinde Fresenburg im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist.

Das anfallende Regenwasser wird über Rückhalteanlagen der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

### 5.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Seitens der Gemeinde Fresenburg wird als Ersatzfläche das Flurstück 44/2 der Flur 16 in der Gemarkung Fresenburg benannt. Das Flurstück hat eine Größe von 15.000 m<sup>2</sup> und soll in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wie folgt weiter aufgewertet werden. Gegenüber der bisherigen Überlassung der Fläche als Sukzessionsfläche soll diese nunmehr durch das Anpflanzen von Eichen in weitem Abstand aufgewertet werden. Eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht (§78a WHG) besteht nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht, da das Vorhaben den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 WHG nicht entgegenstehen. Weiterhin sind die Ablagerungen und Vermüllungen zu entfernen. Nicht standortgerechte, heimische Laubgehölze sind zu entfernen (Japanischer Knöterich). Anschließend wird eine Einfriedung der Neuaufforstungsfläche mit einem Wildschutzzaun hergestellt (einhalten von mind. 60 cm Schwengelrecht, 1,25 m Abstand zur Grundstücksgrenze).

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ersatzmaßnahme überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umwandlung der Ersatzmaßnahme. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

### 5.3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose*

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzung und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Gewerbe-/Mischgebietes sind keine Risiken zu beschreiben.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen*

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere*

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie der Auffüllung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser – Grund-/Schichtenwasser – auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise flächige Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers mit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch eine zukünftig mögliche gewerbliche Bebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### *Wechselwirkungen*

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

#### 5.3d. Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

NIBIS® Kartenserver (2014): verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover: <https://www.geobasis.niedersachsen.de>

Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ und der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Fresenburg; Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 19.07.2019

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Verbote nach § 44 BNatSchG für die „Erweiterung Hafengebiet“ in Fresenburg, Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland und 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, 26.01.2021

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Olaf von Drachenfels, Stand Juli 2016

## 6. Verfahren und Abwägung

### **6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat am 24.03.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ beschlossen.

### **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 13.08.2019 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung am Donnerstag, 22.08.2019, um 17.00 Uhr, im Gemeindebüro der Gemeinde Fresenburg, Schulstraße 6, Fresenburg, hingewiesen. Zu diesem Termin ist eine Person erschienen. Die beabsichtigten Planungen wurden erläutert. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

### 6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Fresenburg vom 06.08.2019.

#### Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

**Landkreis Emsland – Raumordnung:** Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegenüber der Planung sowie der beabsichtigten Betriebsansiedlung und -erweiterung keine Bedenken, sofern sichergestellt wird, dass der Dortmund-Ems-Kanal, der in der Zeichnerischen Darstellung zum RROP 2010 als „Vorranggebiet Schifffahrt“ festgelegt ist, in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Der B-Plan ist durch eine textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels zu ergänzen, da Einzelhandelsbetriebe (sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind) als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge jedoch in den Regelungsbereich der Raumordnung fällt. Konkret ist eine Festlegung zu treffen, die i.S. v. § 1 Abs. 4 BauGB der Agglomerationsregelung des LROP 2017 (in Kapitel 2.3 Ziffer 02) Rechnung trägt und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert.

Die Agglomerationsregel des LROP 2017 bewirkt, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne anzusehen sind und gleichsam den Zielen der Raumordnung unterfallen. Gemäß den Vorgaben des LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich in den Zentralen Orten (das Grundzentrum für die Samtgemeinde Lathen ist in Lathen festgelegt) unter Beachtung des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungsverbotes zulässig.

Mit Blick auf das Plangebiet ist aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht lediglich eine Festsetzung über den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 11 Abs. 5 BauNVO sinnvoll und praktikabel.

Ich weise darauf hin, dass der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung einer städtebaulichen Begründung bedarf. Für Gewerbegebiete und im vorliegenden Fall auch für das Mischgebiet kommt hiernach in Betracht (unabhängig von oder neben dem Ziel des Schutzes der Stärkung des Zentralen Ortes), Einzelhandel generell auszuschließen, um das Plangebiet primär für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzubehalten (vgl. Urteil des BVerwG vom 10. September 2005 - 4 CN 8/14). Feindifferenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Autohaus mit Reparaturwerkstatt) können auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe erfolgen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Der DEK liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht in seiner Funktion beeinträchtigt.

Die Gemeinde Fresenburg wird den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufnehmen. Es sollen jedoch auch Ausnahmen vorgesehen werden: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.

In der „Sandortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 15.02.2013) wird u.a. ausgeführt: „Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 qm Verkaufsfläche) eingerichtet sind. Dazu zählen auch Tankstellen oder Hofläden.“ Insofern wird die vorgesehene Festsetzung auch den Anforderungen der Standortanalyse gerecht.

**Landkreis Emsland – Städtebau:** In Anlehnung an die Stellungnahme der Raumordnung wird auch aus städtebaulichen Gründen - u.a. zum Schutz des Ortszentrums / zentralen Versorgungsbereiches - empfohlen, im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Gern. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (Umweltbericht). Dabei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden bzw. zu berücksichtigen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Geplant ist der **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Bebauungsplan aufzunehmen.** Es sollen jedoch auch **Ausnahmen vorgesehen werden: Ausnahmsweise zulässig sein sollen Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.** Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass **Werkstätten mit Reparaturangeboten oder andere produzierende Betriebe oder Dienstleister (z.B. Sanitär- oder Elektrofachbetrieb) in kleinem Rahmen Waren an Endverbraucher verkaufen können.**

In der „Sandortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 15.02.2013) wird u.a. ausgeführt: „Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 qm Verkaufsfläche) eingerichtet sind. Dazu zählen auch Tankstellen oder Hofläden.“ Insofern wird die vorgesehene Festsetzung auch den Anforderungen der Standortanalyse gerecht.

Es wird ein Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB erstellt.

**Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten:** Der Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) ist nach dem Naturschutzrecht abzuarbeiten und zu kompensieren. Dabei ist neben der üblichen detaillierten Erfassung der Biotoptypen und der Erstellung einer Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung der angrenzenden Biotoptypen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen und die Liste der streng geschützten Arten in Niedersachsen (aktuelle Fassung) abzuprüfen. Im Rahmen der saP sind durch mindestens sechs vollständige Begehungen des Plangebietes alle artenschutzrechtlich relevanten Arten (gemäß der Bewertung der Biotopqualitäten im Plangebiet) zu erfassen. Die Artengruppe der Vögel, der Amphibien und die der Fledermäuse sind dabei auf jeden Fall untersuchungsrelevant.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Es wird eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.** Der Ablauf und das Vorgehen hierfür wurden im Vorfeld mit den UNB des Landkreises Emsland konkret abgestimmt. Art und der Umfang interner oder externer Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden nach der Eingriffsermittlung und -bilanzierung dargestellt bzw. nachgewiesen.

**Landkreis Emsland – Straßenbau:** Aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs ist im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der endgültigen Fassung der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" der Gemeinde Fresenburg im Vorfeld hinsichtlich der Kreisstraße 131 ein verkehrliches Erschließungskonzept mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland abzustimmen. Zudem ist im Bereich des Plangebietes die Anbauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand entlang der Kreisstraße 131 („Hauptstraße“) gemäß § 24 Absatz 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhalten.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Am 16.09.2019 fand ein Ortstermin an der Kreisstraße 131 in Fresenburg statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zum einen eine Verlegung der festgesetzten Ortsdurchfahrt sinnvoll ist und die Bauverbotszone aufgrund der neu festzusetzenden Ortsdurchfahrt nicht mehr gefordert wird. Mit Schreiben vom 05.12.2019 teilte der Landkreis Emsland die „Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes im Zuge der Kreisstraße 131 „Hauptstraße“ bei Str.-km 3,100 bis Str.-km 2,860, in der Gemeinde Fresenburg“ mit.

#### **Landkreis Emsland – Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft:**

##### Wasserwirtschaft:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

1. Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen zum Bebauungsplan in der Umweltprüfung zu bewerten.
2. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für geplante Gewässerbenutzungen oder Genehmigungen für geplante Gewässerumgestaltungen oder Anlagen an oder im Gewässer bzw. die

Änderung bestehender (hier: Anpassung 681/657-20-161.2004.001 vom 27.04.2004), sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen.

Hinweise:

1. Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.
2. Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung soweit erforderlich beachtet. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde ein schlüssiges Entwässerungskonzept erarbeitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 04.11.2020 (Landkreis Emsland, Az.: 681/657-20-161.2004.001) erteilt.

Abfallwirtschaft:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„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.“ Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Die Ergänzung erfolgt nicht als textliche Festsetzung, sondern wird als Hinweis in die Begründung und Planunterlage unter Punkt „Hinweise“ aufgenommen. Weiterhin erfolgt eine Aufnahme des Hinweises einschließlich der weiteren Erläuterungen unter dem Punkt „Belange der Ver- und Entsorgung“ in der Begründung.

**Landkreis Emsland – Denkmalpflege:** Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- 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).

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Es werden folgende Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen:

**„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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.“**

**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).“**

**Landkreis Emsland – Brandschutz:** Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
  - Löschwasserbehälter nach DIN 14230
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- / Ortsbrandmeistern festzulegen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Zu ergänzen ist, dass im Brandfall auch Löschwasser aus dem nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal entnommen werden kann.

**Telekom Deutschland GmbH:** ... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:** ... bei der o. g. Planung bitte Ich die möglichen Lärmimmissionen durch die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) mit folgendem Hinweis zu berücksichtigen:

„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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.“

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt:** Der Hinweis wird wie folgt in die Plangrundlage und die Begründung aufgenommen: „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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.“

**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:** ... Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten

anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt: Die Hinweise zur Glasfaserverlegung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Das Anliegen wird geprüft und gegebenenfalls Kontakt mit der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH aufgenommen.**

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim:** ... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines regionalen Gewerbebetriebes und Neuansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Absichten. Die Planung ermöglicht den Unternehmen eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Wir begrüßen, dass im weiteren Verfahren mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen durch Schallemissionen betrachtet und untersucht werden. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen müssen dann geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbe- und Industriebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Watermann Schutztore GmbH und Co. KG über die Planung informiert. Von dort wurden uns zum aktuellen Zeitpunkt weder Bedenken noch weitere Anregungen mitgeteilt. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die lärmtechnischen Rahmenbedingungen aus dem Lärmgutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.**

**EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland:** Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.**

**Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim:** ... wir nehmen Bezug auf die vorgenannte Bauleitplanung, der die Erweiterungsabsichten des bei uns eingetragenen Handwerksbetriebes, der Watermann Schutztore GmbH & Co. KG, zugrunde liegen. Nach der Beschreibung des Vorhabens führen Sie unter dem Punkt „Lärm“ aus, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorgesehene Baugebietsentwicklung möglich ist, wenn u.a. Emissionskontingente festgesetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Festsetzung von Emissionskontingenten gem. § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf die konkrete Planungssituation (geplante

Erweiterung Handwerksbetrieb) Rücksicht zu nehmen ist. Im Übrigen bestehen gegen die Planung zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Fresenburg ausgeführt: Anfang 2014 wurde für die damaligen Planungsansätze ein Lärmgutachten vom BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Jacobs aus Papenburg erstellt. Damals sah die Planung Mischgebiet und Wohngebiet vor. Dieses Lärmschutzgutachten vom 14.03.2019 wurde am 19.07.2019 überarbeitet. Dazu wurde auch die Annahme zugrunde gelegt, dass auf der westlichen Seite der Hauptstraße gleichfalls ein Mischgebiet vorgesehen war, welches auch weiterhin in der zukünftigen Entwicklungsplanung der Gemeinde Fresenburg berücksichtigt werden soll. Unter Berücksichtigung von aufzunehmenden textlichen Festsetzungen sowie festsetzen von Emissionskontingenten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die vorgesehene Baugebietsentwicklung möglich. Die Ergebnisse werden in die weiteren Planungen einfließen.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht abgegeben.

## **7. Schlussbemerkung/Abwägung**

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ trägt die Gemeinde Fresenburg als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die Entwicklung der gemischten und gewerblichen Baufläche unausweichlich ist. Sie dient zum einen der Erweiterung eines bestehenden angrenzenden Betriebes. Die Notwendigkeit der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen ist begründet. Es erfolgt der städtebaulich sinnvolle Lückenschluss zwischen den im bestehenden Flächennutzungsplan schon dargestellten gemischten Bauflächen im Norden und gewerblichen Bauflächen südlich des Plangebietes.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Für die Entwässerung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor (Erlaubnis vom 04.11.2020, Landkreis Emsland, Az.: 681/657-20-161.2004.001), so dass diese Bauleitplanung grundsätzlich vollzugsfähig ist. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten und es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. Demnach ist das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus dem zu schaffenden Kompensationspool (Ersatzmaßnahme) der Gemeinde Fresenburg ausgeglichen werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Gemeinde Fresenburg genehmigungsfähig ist.

Bearbeitet:

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



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Fresenburg in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 33 „Erweiterung Hafengebiet“ als Satzung beschlossen.**

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

\_\_\_\_\_  
(Führs)  
- Bürgermeister -