



**Gemeinde Beesten**  
**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III"**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), dem § 64 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (TF) und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beesten, 11.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**GE** Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,8 Grundflächenzahl  
1,6 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH max. maximal zulässige Traufhöhe 10,0 m (vgl. TF 3.1)  
DN max. maximal zulässige Dachneigung gem. der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1

**Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

a Baugrenze  
a abweichende Bauweise (vgl. TF 4.1)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- / Ausfahrt (nur Feuerwehrzufahrt)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

R Grünflächen  
SM Zweckbestimmung "Sickermulde"  
WH Zweckbestimmung "Wallhecke"  
p privat  
ö öffentlich

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

RRG Fläche für die Regelung des Wasserabflusses  
SB Zweckbestimmung "Regenrückhaltegraben"  
SB Zweckbestimmung "Sickerbecken"  
G Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)  
Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatzkontingente (siehe TF 2.1 bis 2.3)  
Höhenbezug mit Höhenangabe in m NNH (siehe TF 3.1)

**Textliche Festsetzungen (TF)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)  
Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:  
- Einzelhandelbetriebe. Ausnahme kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist.  
- Bordellbetriebe und Sexshops

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)  
Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:  
- Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und  
- Nr. 3: Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen)  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG  
Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahme können solche Anlagen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten (§ 3 Abs. 5d BImSchG) gemessen ist.

**2. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**

2.1 Emissionskontingente  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> in dB	
		tags	nachts
Teilfläche LEK 1	7095	64	51
Teilfläche LEK 2	7483	63	48

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.

2.2 Richtungssektoren  
Für in dem im Plan dargestellten Richtungssektor A liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq,i</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
			tags	nachts
A	270	133	7	5
B	133	270	0	0

Die angegebenen Winkel für die Sektorgrenzen gelten in Bezug auf einen Winkel von 0° für die Nordausrichtung. Der Referenzpunkt wird mit folgenden Koordinaten (UTM, ETRS89) festgelegt:  
3298958,6 / HW: 5809008,6

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>eq,j</sub> durch L<sub>eq,i</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

2.3 Sonderfallregelung:  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsorten an den maßgeblichen Immissionsorten ein mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von der festgesetzten Emissionskontingente - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Höhe baulicher Anlagen  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet (GE) eine Höhe von 10,0 m als maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt in der festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (TH in Kombination mit der zulässigen Dachneigung (DN, vgl. örtliche Bauvorschrift 1) kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. um bis zu 5,0 m überschritten werden.

**4. Bauweise**

4.1 Abweichende Bauweise  
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m zulässig sind. Der zu berücksichtigende Grenzabstand richtet sich unter Beachtung der Bauweise nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

**5. Überbaubare Grundstücksfläche**

5.1 Ausschluss von bestimmten Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen und Überschreitung von Baugrenzen  
Im Gewerbegebiet (GE) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlichen Baugrenze und der hieran südlich angrenzenden Sickermulde (SM) parallel zur Wallhecke (WH) die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen unzulässig. Das Überschreiten der Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist hier ebenfalls nicht zulässig.

**6. Zulässigkeit von technischen Einrichtungen innerhalb der Grünflächen**

6.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sickermulde" (SM) ist die Einrichtung einer Sickermulde sowie die zugehörigen technischen Einrichtungen (hier ein Notüberlauf an den östlich angrenzenden Graben) zulässig.  
6.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" ist das Queren mit technischen Einrichtungen zur Entwässerung (hier insbesondere der Notüberlauf des Sickerbeckens (SB)) zulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

7.1 Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB ist eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen und dauernd zu erhalten.

**Pflanzliste:**

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (Bienenweide)
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeine Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (Bienenweide)
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (Bienenweide)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfel-Rose / Wein-Rose (Bienenweide)
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose (Bienenweide)
<i>Rubus fruticosus spec.</i>	Brombeerarten
<i>Salix aurita</i>	Ötchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide (Bienenweide)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

**Pflanzmaterial:** 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2); vS 2/3 80-120

**Pflanzdurchführung:** Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück, Pflanzverband 1 x 1 m, reihenseitig, zweireihige Pflanzung (bei 2,6 m breitem Pflanzstreifen) bzw. dreireihige Pflanzung (bei 5,0 m breitem Pflanzstreifen)

**Pflege:** Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingepangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland durch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle heimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

1. Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO  
Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von max. 5 Grad zulässig.

**Hinweise**

1. Bodendenkmalpflege  
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 archaische 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05991) 44 - 0.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme  
• **Vermeidungsmaßnahme V1:** Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
• **Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschnitt ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V4:** Notwendige Arbeiten im Selteraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V5:** Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fließermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fliegenarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeleitet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

3. Versorgungsleitungen  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen dürfen nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

4. Immissionen Landwirtschaft  
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

5. Immissionen Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn  
In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschiefplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkennen werden.

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

8. Zugrunde liegende Vorschriften  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Bauamt, Markt 1 in 49832 Freren, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeit eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III" wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp**  
planungsbüro peter steinor GmbH  
49123 Freren  
Tel. 05992 943702-0 + Fax 05992 943702-39

Freren, 30.01.2025 i.A. **gez. Thiemann**  
Planverfasser

**Frühzeitige Beteiligung**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.06.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Kurzerläuterung vom 14.06.2024 bis 15.07.2024.

Beesten, 16.07.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 30.10.2024 bis 02.12.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Beesten, 03.12.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2024 beteiligt.

Beesten, 22.10.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.02.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, 11.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2025 im Amtsblatt Nr. 11/2025 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 28.02.2025 rechtsverbindlich geworden.

Beesten, 28.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beesten, \_\_\_\_\_ **Der Bürgermeister**

**Gemeinde Beesten**  
**Samtgemeinde Freren**

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III"**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), dem § 64 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (TF) und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beesten, 11.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**GE** Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,8 Grundflächenzahl  
1,6 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH max. maximal zulässige Traufhöhe 10,0 m (vgl. TF 3.1)  
DN max. maximal zulässige Dachneigung gem. der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1

**Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

a Baugrenze  
a abweichende Bauweise (vgl. TF 4.1)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- / Ausfahrt (nur Feuerwehrzufahrt)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

R Grünflächen  
SM Zweckbestimmung "Sickermulde"  
WH Zweckbestimmung "Wallhecke"  
p privat  
ö öffentlich

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

RRG Fläche für die Regelung des Wasserabflusses  
SB Zweckbestimmung "Regenrückhaltegraben"  
SB Zweckbestimmung "Sickerbecken"  
G Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)  
Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatzkontingente (siehe TF 2.1 bis 2.3)  
Höhenbezug mit Höhenangabe in m NNH (siehe TF 3.1)

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

1. Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO  
Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von max. 5 Grad zulässig.

**Hinweise**

1. Bodendenkmalpflege  
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 archaische 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05991) 44 - 0.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme  
• **Vermeidungsmaßnahme V1:** Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
• **Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschnitt ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V4:** Notwendige Arbeiten im Selteraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.  
• **Vermeidungsmaßnahme V5:** Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Bauflächen ist unter Berücksichtigung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen fließermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fliegenarten und nachtaktiver Vogelarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeleitet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

3. Versorgungsleitungen  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen dürfen nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.

4. Immissionen Landwirtschaft  
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

5. Immissionen Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn  
In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschiefplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkennen werden.

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

8. Zugrunde liegende Vorschriften  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Bauamt, Markt 1 in 49832 Freren, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeit eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III" wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp**  
planungsbüro peter steinor GmbH  
49123 Freren  
Tel. 05992 943702-0 + Fax 05992 943702-39

Freren, 30.01.2025 i.A. **gez. Thiemann**  
Planverfasser

**Frühzeitige Beteiligung**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.06.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Kurzerläuterung vom 14.06.2024 bis 15.07.2024.

Beesten, 16.07.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beesten, 06.06.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 30.10.2024 bis 02.12.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Beesten, 03.12.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2024 beteiligt.

Beesten, 22.10.2024 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.02.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, 11.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2025 im Amtsblatt Nr. 11/2025 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 28.02.2025 rechtsverbindlich geworden.

Beesten, 28.02.2025 (Siegel) **gez. Achteresch**  
Der Bürgermeister

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beesten, \_\_\_\_\_ **Der Bürgermeister**

**Gemeinde Beesten**  
**Samtgemeinde Freren**

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil III"**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), dem § 64 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO