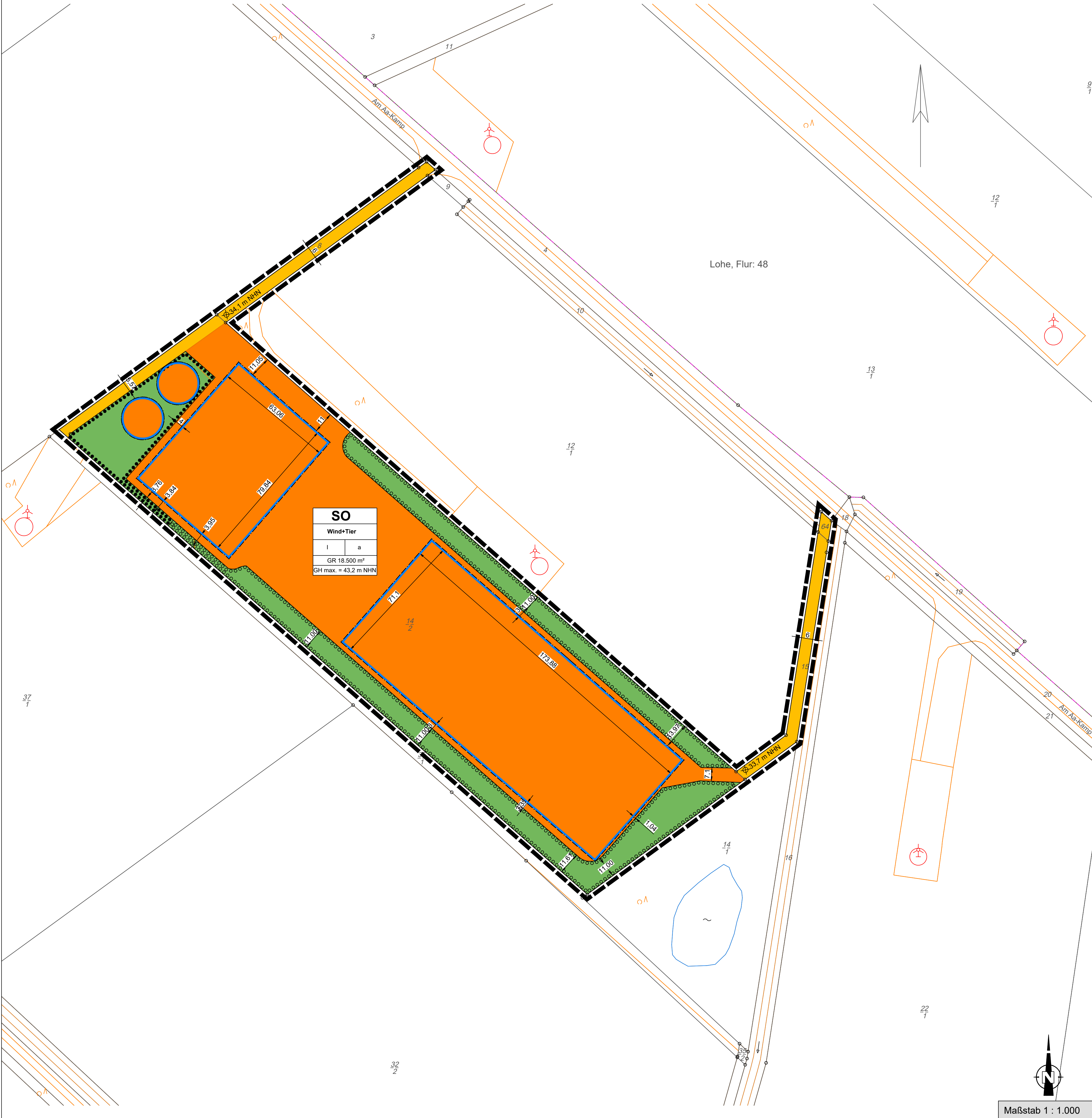






Stadt Freren
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47
"Tierhaltung Driever" -Entwurf-
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Präambel

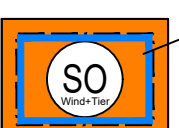
Aufgrund von § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Tierhaltung Driever", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Freren, den Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

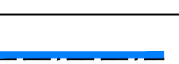
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 13a ff. 11 BauNVO)



überbaubarer Bereich
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Windkraftnutzung" und "Tierhaltung" gem. § 11 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
i.V.m. der textlichen Festsetzungen
nicht überbaubarer Bereich

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze
abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

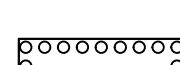
GR	Grundfläche mit Flächenangabe
GH	Gebaudehöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Höhenbezugspunkt
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2022
Landschaft für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
Republikminister für Inneres und Digitalisierung

Landkreis Emsland
Gemeinde : Freren, Stadt
Gemarkung : Lohe
Flur : 47
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht amtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den

Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (Dienstsiegel)

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen
Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag von _____ verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

Blatt 1: Werkungsplan - Stand 05.03.2026
Blatt 2: Schnitte / Ansichten (Maßstabsanstellung) - Stand 05.03.2026

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen "Windkraftnutzung" und "Tierhaltung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Windkraftnutzung" und "Tierhaltung" (SO_{Wind+Tier})

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Windvorangabereiches „VR WEN 51“ Freren, so dass Baustraßen von Windkraftanlagen bis in den Geltungsbereich reichen können und auch zugehörige technische Einrichtungen (Erdkabel, Wege etc.) über das beplante Grundstück geführt werden dürfen.

Innerhalb des SO_{Wind+Tier} ist die Errichtung und der Betrieb von zwei Schweinemastställen mit insgesamt 2.978 Tierplätzen, zwei Güllebehältern, zwei Mistbehältern mit jeweils 60.000 Tierplätzen sowie dazugehörigen Nebenanlagen (u.a. Futtermittelställe, Abluftreinigungsanlagen / Filtertechnik, Ammoniumsulfatlösung (ASL)-Lagerbehälter, Sammelgruben, Kadaverbehälter, Löschbrunnen, Erschließungs- und Aufstellflächen/Wege etc.) mit einer Grundfläche von bis zu 18.500 m² zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe (in m NN)	maximal. Gebäudehöhe (Orientierungswert)	Bauweise	Grundfläche (GR) m²
SO _{Wind+Tier}	1	43,20 m NN	9,5 m	a	18.500

Für das SO_{Wind+Tier} gelten die zusätzlichen Festsetzungen:

Die Stadt Freren kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Abluftreinigung, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 7,0 m zulassen. Die zulässige Überschreitungshöhe von 7,0 m wird der angegebenen NN zugeschlagen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude innerhalb des SO_{Wind+Tier} dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden und orientiert sich dabei an der üblichen Bauweise von Stallanlagen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die Baumarten in der Mitte der Pflanzfläche anzurorden. Auf diese Weise ergibt sich eine gestufte Pflanzfläche. In der Grünfläche ist die Errichtung einer Zäunanlage, die Errichtung von Löschwasserbrunnen sowie das Aufstellen von Gaskontainern und Kadaverbehältern zulässig.

Pflanzliste:

Baumarten:		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	20 %
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	30 %
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15 %
Straucharten:		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10 %
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10 %
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5 %
Pfaffenhütchen	<i>Eucynymus europaeus</i>	5 %
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	5 %

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe 80-120 cm

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück, Pflanzverband 1 x 1,5 m, reihenversetzt (mindestens 5-reihig)

Pflege: Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Steilflächen, Wegeneu- und -ausbau, insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen so wie an Wegegräben und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen, baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Die Bautätigkeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Eventuell 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 V4:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Es erfolgt dabei eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz mit Vögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft (Ökologische Baubegleitung, ÖBB) und eine Kontrolle, ob die Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft genutzt werden. Besonders auf die Fällung von Altholzbeständen und Höhlenbäumen ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- Vermeidungsmaßnahme V5:** Notwendige Arbeiten im Seitenraum 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).
- Vermeidungsmaßnahme V6:** Die notwendigen Abriss-, Räumungs- und Anbauarbeiten an bestehenden Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
- Vermeidungsmaßnahme V7:** Lichtwirkungen auf die dem Planungsbereich zukünftig angrenzenden wertvollen Gehölzbereiche sind durch eine geeignete Wahl der Beleuchtung zu vermeiden bzw. zu mindern. Während der Bauphase ist die Ausleuchtung der Bauteile(n) und der Zugewungen(n) auf ein nötiges Minimum zu reduzieren. Eine Ausleuchtung der angrenzenden Flächen sollte auf das Nötigste reduziert werden. Die Beleuchtung sollte möglichst von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten abgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsleiter und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden.

§ 5 Behandlung von Oberflächenwasser

Im gesamten Geltungsbereich dieses vhb. Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauch- und oder Prozesswasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefährliche Einspeisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. eine auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselte Ableitung in das örtliche Gewässernetz gewährleistet werden, ohne eine Quelle für daraus resultierende Überschwemmungssituationen darzustellen.

§ 6 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47 "Tierhaltung Driever" treten die Festsetzungen der durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 34 „Windpark im Bärde“ außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachform und -neigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Innerhalb des SO_{Wind+Tier} sind die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12 und 20° auszubilden.

2. Farbe Dachdeckung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Für die Dachdeckung innerhalb der SO_{Wind+Tier} sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün/chronoxgrün zu verwenden.

3. Farbe Außenwandflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Für die Außenwandflächen innerhalb der SO_{Wind+Tier} sind die gedeckten Farben rot-braun, moosgrün/chronoxgrün oder belaggrau zu verwenden.

4. Dachgestaltung (unter Berücksichtigung des § 86 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den Dächern innerhalb der SO_{Wind+Tier} ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Hinweise

1. Bodenfunde
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 des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer zu erreichen: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

2. Versorgungsleitungen
Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.

3. Altlasten
Altlastenverdachtsflächen (Altablagungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren.

4. Kampfmittelreste
Kampfmittelreste sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

5. Zugrunde liegende Vorschriften
Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (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, Markt 1 in 49632 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

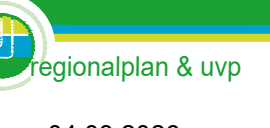
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.11.2025 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 "Tierhaltung Driever" wurde ausgearbeitet von der:



regionalplan & uvp
Planungsbüro für Stadt und Umwelt
Gründungsstraße 1 • 49125 Freren
Tel. 05931 2173-11 • Fax 05931 2173-12

Freren, 04.03.2026 I.A. Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.12.2025 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 15.12.2025 bis 29.01.2026.

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

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

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

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

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

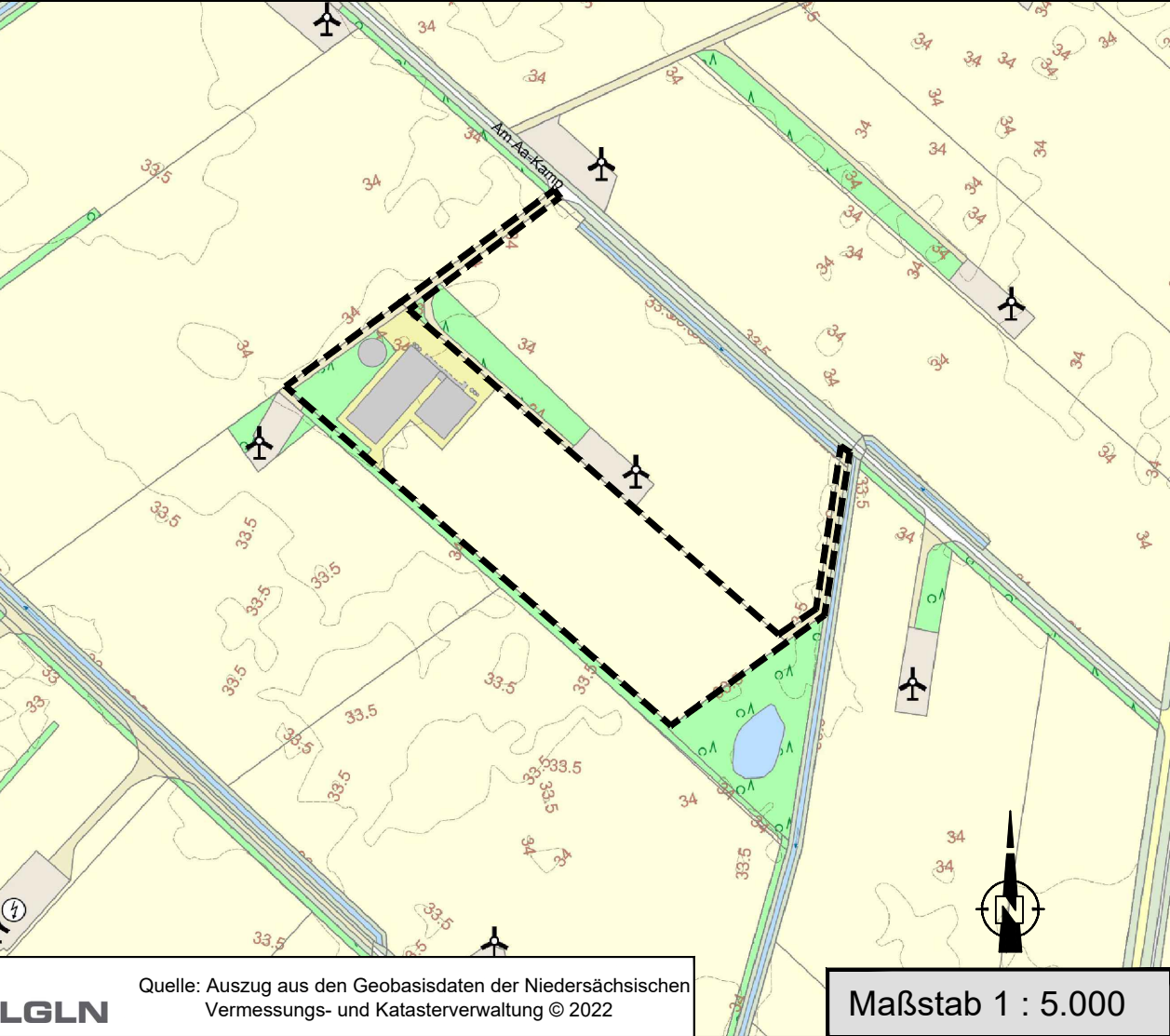
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freren, Der Bürgermeister Der Stadtdirektor



Stadt Freren
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 47
"Tierhaltung Driever"
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

-Entwurf-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Maßstab 1 : 5.000