

59. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELT-
BERICHT ZUR GEPLANTEN DARSTELLUNG EINER
GEMISCHTEN BAUFLÄCHE SÜDLICH DER HAUPSTRASSE
IN DER MITGLIEDSGEMEINDE THUINE IM RAHMEN DER
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB
UND DER BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN
TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Stand: 09.01.2026

Impressum

Auftraggeber:

Samtgemeinde Freren

Auftragnehmer:



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0591 / 90 10 81 88
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: 0541/589153 Fax: 0541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	GRUNDLAGEN	1
1.1	Lage des Änderungsbereiches im Gemeindegebiet	1
1.2	Städtebauliches Umfeld	2
1.3	Planungsanlass/Planungsziel	3
1.4	Planungserfordernis	4
1.5	Rechtliche Grundlagen	5
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länder-übergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	5
2.2	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	8
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland	11
3	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	14
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	14
3.2	59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren	15
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
4.1	Verkehrliche Anbindung	17
4.2	Trinkwasserversorgung	17
4.3	Abwasserbeseitigung	17
4.4	Oberflächenentwässerung	17
4.5	Abfallentsorgung	18
4.6	Elektrizitäts-/Energieversorgung	18
4.7	Brandschutz	18
4.8	Telekommunikation	19
4.9	Altlasten	19
4.10	Kampfmittel	19
4.11	Bodenfunde	20
5	UMWELTBERICHT	20
5.1	Einleitung	20
5.2	Aufgabenstellung	21
5.3	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungspländerung und des Bebauungsplanes	22
5.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes	23

5.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter	25
5.5.1	Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit	26
5.5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	28
5.5.3	Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität	29
5.5.4	Schutzgut Boden	29
5.5.5	Schutzgut Fläche	30
5.5.6	Schutzgut Wasser	30
5.5.7	Schutzgüter Klima und Luft	31
5.5.8	Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz	31
5.5.9	Schutzgut Landschaft	32
5.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
5.5.11	Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen	32
5.5.12	Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht	33
5.5.13	Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie/ Klimaschutz	33
5.5.14	Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen	34
5.5.15	Wechselwirkungen	34
5.5.16	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	34
5.6	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	36
5.6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
5.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	37
5.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	37
5.6.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	37
5.6.5	Stellungnahme zum Artenschutz	37
5.7	Eingriffsbetrachtung	40
5.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
5.9	Zusätzliche Angaben	41
5.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
5.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	42
5.9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	42
5.9.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
5.10	Referenzliste der Quellen	44
6	VERFAHRENSVERMERKE	46
7	ANLAGEN	47
7.1	Liste der Anlagen zur Begründung	47
7.2	Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren	47

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: TK25)	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)	10
Abbildung 3:	Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)	10
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland	12
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Thuine	15
Abbildung 6:	59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren-Mitgliedsgemeinde Thuine	16

Gesamtzahl Seiten: 47

1 GRUNDLAGEN

1

1.1 Lage des Änderungsbereiches im Gemeindegebiet

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird eine Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Thuine anzupassen.

Der Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Mitgliedsgemeinde Thuine, am östlichen Ortsausgang der zentralen Ortslage Thuine. (siehe Abbildung 1)

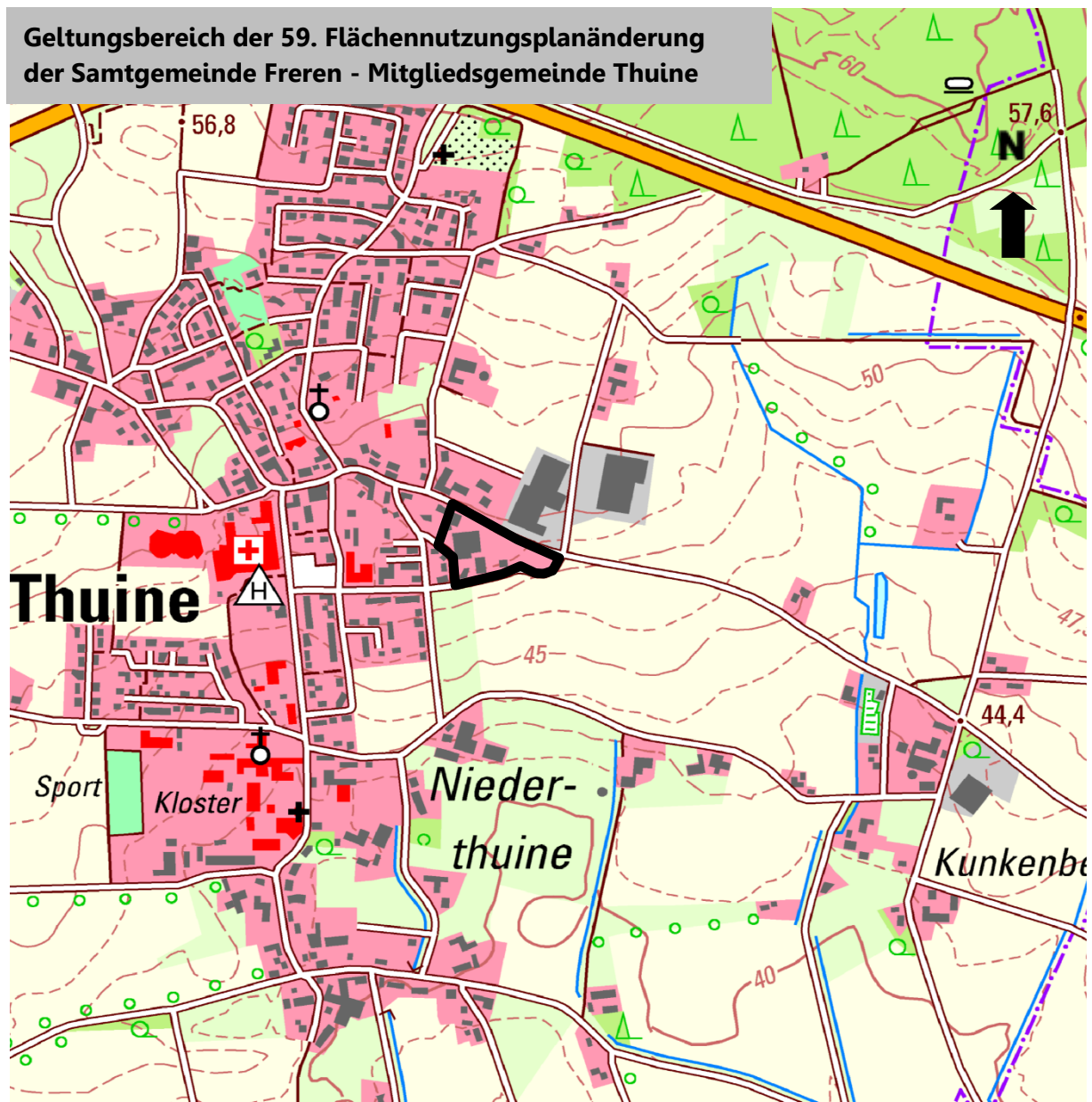


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: TK25)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,22 ha umfasst östlich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, im Umfeld der Hauptstraße/Südring, ein bisher ausschließlich als Gewerbefläche genutztes Grundstück, welches bisher für Lagerzwecke der nördlich benachbarten Werkstätten für Messe- und Innenausbau genutzt wird. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet entlang der Südseite der Hauptstraße in Form einer Baumreihe vorhanden. Etwa in der Mitte des Plangebietes existiert ein schützenswertes Einzelbaumexemplar. Darüber hinaus wird ein Wohnhaus an der Hauptstraße sowie ein Wohnhaus an der Straße Südring in den Änderungsbereich einbezogen.

Die Geltungsbereichsgrenze der 59. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist vor allem durch die gewachsene und divergente Baustruktur des östlichen Teils des Ortskerns von Thuine geprägt.

Der vorhandene Siedlungsansatz entlang der Hauptstraße und dem Südring erfüllt die Kriterien zur Einstufung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches existiert seit dem Jahr 1912 an der Hauptstraße ein mittelständischer Familienbetrieb für Messe- und Innenausbau. Die ursprüngliche kleine Dorftischlerei hat sich im Laufe der Jahrzehnte zu einem der führenden Unternehmen im internationalen Messe- und Innenausbau entwickelt. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost“ und Nr. 20 „Gewerbegebiet Ost - Erweiterung“ konnten in den Jahren 1994 und 2009 Erweiterungsflächen für dieses Unternehmen geschaffen werden.

Unmittelbar westlich dieses Betriebes befinden sich eine Kfz-Werkstatt, eine Pizzeria und ein Kiosk.

Entlang der Raiffeisenstraße bzw. westlich des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist eine gemischte Gemengelage in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser vorzufinden. In diesem Bereich haben eine Physiotherapiepraxis und ein Möbelgroßhandel ihre Standorte.

Westlich der Straßenachse Zu den Hünensteinen/Raiffeisenstraße existieren ebenfalls Wohnquartiere, die in den Jahren zwischen 1992 und 2014 entstanden sind.

Das unmittelbare Umfeld im Bereich der 59. Flächennutzungsplanänderung wird somit räumlich weitgehend strukturiert durch eine über Jahrzehnte gewachsene Misch- und Gewerbegebietsbebauung sowie den Wohngebieten beidseitig der Hauptstraße, in denen überwiegend eine Wohnhausbebauung das Siedlungsbild bestimmt.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofanlagen und Betriebsgebäuden sind im Umfeld des Änderungsbereiches nicht angesiedelt.

Der Ortskern der Gemeinde Thuine mit seinen kirchlichen Einrichtungen, dem Kindergarten, dem Feuerwehrgebäude und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern liegt in einer Entfernung von ca. 350 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

1.3 Planungsanlass/Planungsziel

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer neuen gemischten Baufläche (M) als Arrondierung eines seit Jahrzehnten bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes mit gemischten baulichen Nutzungen im Osten der Ortslage von Thuine.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 59. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um am Rand des zentralen Ortskerns der Mitgliedsgemeinde Thuine, dass hier bestehende Innenentwicklungspotenzial eines zum heutigen Zeitpunkt noch gewerblich genutzten Grundstückes für eine Umnutzung zu aktivieren und eine städtebauliche Aufwertung des östlichen Ortseingangs zu ermöglichen.

Primäre Zielsetzung ist hierbei die Implementierung gebietsverträglicher Nachnutzungsmöglichkeiten im städtebaulichen Kontext am Rande des Dorfzentrums nach der Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung.

Daher ist beabsichtigt den gesamten Änderungsbereich zukünftig für Wohnzwecke, wohnverträgliches Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu nutzen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als gemischte Baufläche (M), unmittelbar als Abschluss einer bereits bestehende gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf dieser Fläche am östlichen Dorfrand von Thuine besteht die Chance, neue Baukörper in angemessener baulicher Dichte zu errichten und die bestehenden gestalterischen Missstände des Ortsbildes am östlichen Ortseingang zu beheben und den Siedlungsrand qualitativ sowie ästhetisch aufzuwerten.

Darüber hinaus können, resultierend aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs, die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils besser ausgelastet und gestärkt werden.

Durch diese geplante Neuausweisung von gemischten Bauflächen kann an einem integrierten Standort innerhalb des Ortsgrundrisses zusätzliches Baulandpotential für das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden.

Bereits der gewählte Standort besitzt sehr gute Voraussetzungen im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsregeln. Das Gebiet soll eine kompakte Siedlungsstruktur aufgrund der geplanten Durchmischung von Einfamilienhäusern mit verdichteten und flächensparenden Wohnungsbauformen (Geschosswohnungsbau, kleinteiliger Grundstückszuschnitt für Einfamilienhäuser) mit einer hohen Umwelt- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Voraussichtlich wird das gesamte Baugebiet mit einem hohen Energiestandard ausgestattet sein.

Aufgrund der ortskernnahen Lage sind die zukünftigen Bewohner in der Lage angrenzende Versorgungsbereiche auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, was den Verkehrsaufwand reduziert, so dass den räumlichen Erfordernissen im Hinblick auf den Klimaschutz bzw. der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes Rechnung getragen wird.

Mit der bisherigen gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich waren auch Abgasemissionen verbunden. Von einer Abgasabnahme durch die geplante Nutzung kann ausgegangen werden, da immer mehr Elektroautos und andere Fahrzeuge mit Elektromotoren zum Einsatz kommen.

Aufgrund der südexponierten Lage des Gebietes und der nur geringfügig verschatteten Flächen bestehen gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie.

Nicht nur die Nutzung solarer Strahlungsenergie, sondern auch die Gewinnung oberflächennaher Geothermie kann bei der zukünftigen Energieversorgung von Gebäuden eingesetzt werden.

Im Zusammenspiel von erneuerbaren Energieträgern ist auch eine Kombination von Erdwärmegewinnung mit der Nutzung von Solarenergie umsetzbar.

Somit kann mit den v. g. Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Ortsentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

1.4 Planungserfordernis

Aufgrund seines Standortes im Innenbereich ist der Änderungsbereich verkehrlich über die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen ausgezeichnet erschlossen. Durch die Anbindung dieser neuen Siedlungsfläche an einen bestehenden Teilraum des Dorfes wird eine Siedlungsentwicklung im Sinne von „kurzen Wegen“ und „Verkehrsvermeidung“ ermöglicht. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen stehen an Standorten in der Nachbarschaft bereits in ausreichender Weise zur Verfügung. Durch eine Wiedernutzung des bereits erschlossenen Grundstückes wird die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen technischen Infrastruktur verbessert und hohe Erschließungs- und Folgekosten, die neue Baugebiete in städtebaulichen Randlagen verursachen, werden vermieden.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll die geplante städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Thuine eingeleitet werden, um die nachgeordneten Planungen und Entscheidungen zu steuern, damit diese innerörtliche ehemalige Gewerbefläche für eine gezielte Siedlungsergänzung und -abrundung aktiviert werden kann.

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt daher im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer gemischten Bauflächen (M), um den westlich angrenzenden Gebietstyp (Mischgebiet) in das neue Baugebiet zu übertragen bzw. den Ostrand der inneren Ortslage funktional zu ergänzen und abzurunden. In der Umgebung des Änderungsgebietes sind neben einer Wohnbebauung auch verschiedene, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Möbelgroßhändler, Physiotherapiepraxis, Pizzeria, Kiosk u. a.) anzutreffen. Somit ist diese Erweiterung der bereits vorhandene Mischstruktur des östlichen Ortskerns folglich für die Wahl des Gebietstypus ausschlaggebend, um den Ortskern mit neuen Basisdienstleistungseinrichtungen und (Miet-) Wohnraumangeboten funktional zu stärken und seine Entwicklung nachhaltig effektiv zu fördern.

Insofern ist es vorrangiges Planungsziel der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die stadtplanerische Konzeption für diesen Bereich neu zu definieren, so dass der vorbereitende Bauleitplan seine Programmierungsfunktion für den nachfolgenden Bebauungsplan erfüllen kann.

Zugleich kann entlang der Hauptstraße das Ortsbild der Ortslage neu gestaltet und aufgewertet werden. Somit wird der Siedlungskörper kompakt nachverdichtet, was einer „Zerfaserung“ des Ortsrandes entgegenwirkt.

Zudem entspricht diese Vorgehensweise dem Leitbild einer Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches und der Strategie, wonach sich die Siedlungsentwicklung in Thuine auf ortskernnahe Bereiche im Umfeld gewachsener Ortsteilstrukturen oder zur Reaktivierung ehem. gewerblich genutzter Flächen konzentrieren soll.

Um zukunftsorientiert eine nachhaltige Planung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbestandortes vorzubereiten, ist daher eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren notwendig. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet daher die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung geht keine Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Flächen für bauliche Nutzungen einher.

1.5 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2

2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712).

Die Bundesverordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Den Grundsätzen der BRPHV wurde im Zuge der städtebaulichen Planungen Rechnung getragen. Sie stehen den Darstellungen der 59. FNP-Änderung nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

Die nachfolgenden planerischen Anforderungen aus den Ziele des BRPH sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.

Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

- Das Plangebiet der 59. Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein oberirdisches Gewässer oder einen Gewässerabschnitt (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), dass bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird.
Das nächstgelegene, durch Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet verläuft entlang der Großen Aa, in einem Abstand von ca. 5 km (Luftlinie) südöstlich des Änderungsgebietes¹ (südlich der Stadt Freren) Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, können daher ausgeschlossen werden.
Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit keine Aussagen oder Steuerungsmaßnahmen zu hochwasserrelevanten Vorplanungen zu treffen.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

- Auswirkungen des Klimawandels auf oberirdische Gewässer, z. B. durch Hochwasserereignisse werden das Gebiet der 59. Flächennutzungsplanänderung nicht betreffen, da innerhalb seines Geltungsbereiches kein oberirdisches Gewässer verläuft. Der Änderungsbereich weist einen Abstand von ca. 500 m zu einem westlich verlaufenden oberirdischen Gewässer (Kunkenbecke) auf, so dass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes daher ausgeschlossen werden können.
Das Niederschlagswasser auf dem z. Zt. noch großflächig versiegelten Grundstück wird über bereits bestehende Regenwasserkanäle in einen nahegelegenen Vorfluter abgeführt. Der heute noch vorhandene hohe Versiegelungsgrad des ehem. Lagerplatzes wird sich im Plangebiet jedoch durch die geplante lockere Bebauung deutlich verringern. Aus diesem Grunde werden sich die in das Kanalsystem einzuleitenden neuen Abflussmengen erheblich reduzieren, da Teile des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Untergrund versickern können. Diese Maßnahme wird den natürlichen Wasserrückhalt stärken und sich vermindern auf die Entstehung von Hochwasser auswirken.

¹, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarte/Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete>, abgerufen am 15.11.2025

Faktisch sind somit die für die Oberflächenentwässerung des neuen Baugebietes zur Verfügung stehenden Leitungsquerschnitte „überbemessen“. Daher können die vorhandenen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers für die neuen Gebietsnutzungen als überdimensioniert bzw. ausreichend bemessen angesehen werden und sind in der Lage bei eintretenden Starkregenereignissen die zusätzlich anfallenden Oberflächenwassermengen aufzunehmen bzw. schadlos abzuleiten.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird.

Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

- Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt. Außerdem liegt die Änderungsfläche nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Von Freihaltepflichten für die Erweiterung von Deichanlage kann somit abgesehen werden.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.
- Der Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet nicht relevant.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.

Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.

Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden.

- Im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Gemeinde Thuine deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen. Die Beachtung der Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen können daher für das Plangebiet außer Acht gelassen werden.

2.2 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Flächennutzungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet.

Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe der Regionalen Raumordnungsprogramme. Es legt verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die künftige räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume fest.

Für das LROP gilt als anerkanntes Grundgerüst, an dem sich Standort- und Infrastrukturplanungen Bundes-, Landes- und Kommunalebene ausrichten, das Zentrale-Orte-Konzept. Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Oberzentren und Mittelzentren werden im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen. Die Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt.

Das Nieders. Landesraumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Die inhaltlichen Änderungen des LROP nach 2008, die im Jahr 2012 und im Jahr 2017 abgeschlossen wurden, erfolgten in den Jahren 2012 und 2015, zusammen mit den geringfügigen Änderungen durch gesetzliche Regelungen redaktioneller Art. Diese Änderungen betrafen hauptsächlich die allgemeinen Themenbereiche Klimaschutz, Energiewende, Rohstoffsicherung sowie den Ausbau erneuerbarer Energien. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Aktualisierung von Festlegungen zum landesweiten Biotopverbund, zu Natura 2000-Gebieten, zur Trinkwassergewinnung sowie zu Festlegungen zum Schutz kultureller Sachgüter und historischer Kulturlandschaften und den Einzelhandel.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wurde der Gemeinde Thuine keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die raumordnerische Einordnung der Samtgemeinde Frenen als Grundzentrum erfolgte im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010).

Die zeichnerische Darstellung des LROP 2017 für die Gemeinde Thuine blieben gegenüber den Darstellungen der Jahre 2008 und 2012 fast unverändert. Im Norden der Ortslage ist die Bundesstraße 214 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ eingezeichnet. Im Westen ist der Verlauf des Schinkenkanals sowie im Osten der Gewässerlauf der Kunkenbecke als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ gekennzeichnet.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Thuine sind im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 2)

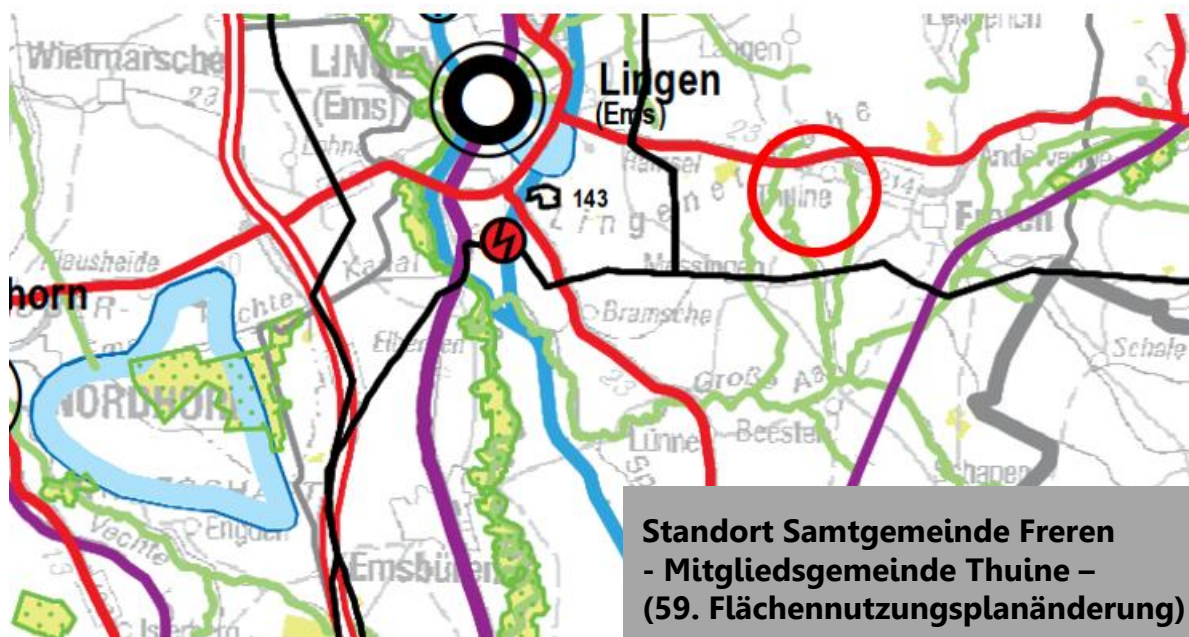


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)

Im Jahr 2022 hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung zum 2022 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurden bezüglich des Standortes der Gemeinde Thuine gegenüber der Darstellung 2017 nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Auf die Darstellung der B 214 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ wurde verzichtet. Die Darstellung des Verlaufs des Schinkenkanals sowie des Gewässerlaufs der Kunkenbecke als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ wurde beibehalten. (siehe Abbildung 3)

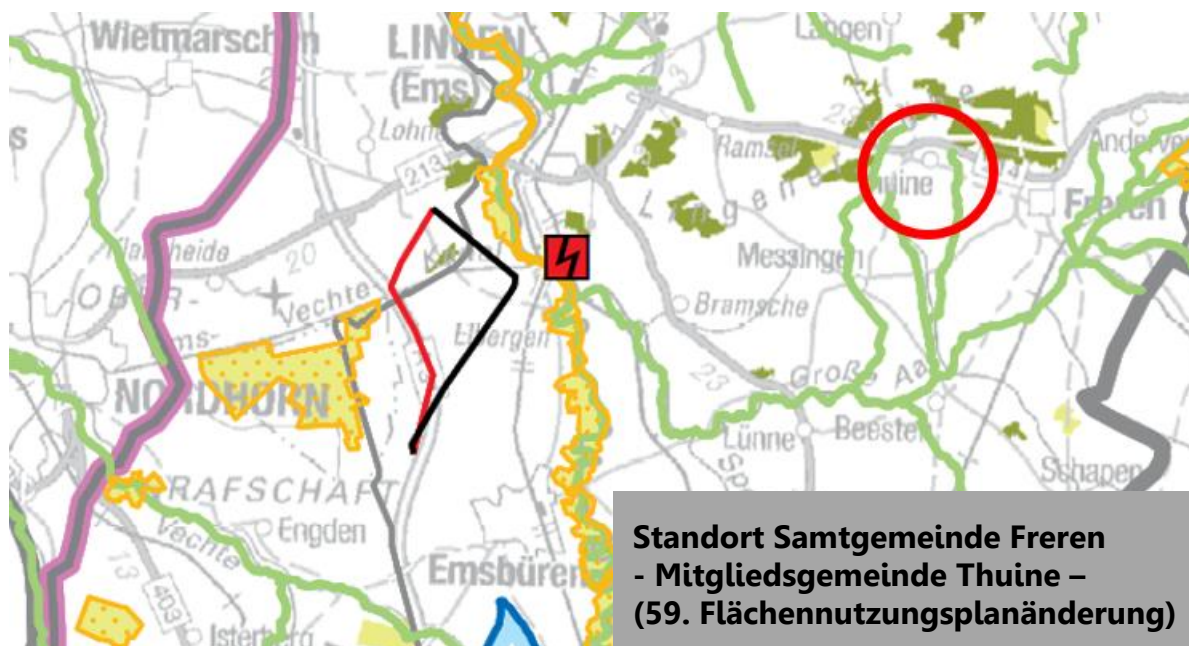


Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der durch die Samtgemeinde Freren in der Mitgliedsgemeinde Thuine eingeleitete vorbereitende Bauleitplan nicht den in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP festgelegten Zielen der Niedersächsischen Landesplanung widerspricht.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet.

Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise. Grundlage der Regionalen Raumordnungsprogramme ist das Landes-Raumordnungsprogramm.

Nach den Bundes- und Landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der periodische Grundbedarf (in den Grundzentren), der episodische mittlere Bedarf (in den Mittelzentren) oder der episodische gehobene Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Aus diesem Grunde wird im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2010 des Landkreises Emsland die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet.

Zum zentralen Siedlungsgebiet der Städte und Gemeinden gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereiches.

„Der Begriff der zentralen Siedlungsgebiete ist in § 2 Grundsatz Nr. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) verankert und besagt, dass die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete der Gemeinden ausgerichtet sein sollen. Hierdurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden. Zum zentralen Siedlungsgebiet gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung.“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 01, S. 24)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) hat die Samtgemeinde Freren zusammen mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Funktionszuweisung „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ erhalten. Für die Mitgliedsgemeinde Thuine enthält das RROP keine regionalplanerische Festlegungen.

In den Grundzentren sind Einrichtungen der Versorgung und Dienstleistung konzentriert. Des Weiteren beherbergen sie die Sitze der Stadt-, Gemeinde und Samtgemeindeverwaltungen. Allerdings ist eine weitergehende Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf das Grundzentrum Freren beschränkt.

„Die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Orte eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortsspezifische Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen zu betreiben wird nicht berührt. D. h., dass auch bei Nutzung der in den Zentralen Orten gebotenen Vorteile die Bereitstellung weiteren Wohnraums, von Gewerbeflächen sowie einer wohnortbezogenen Nahversorgung in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist, wobei aber in besonderer Weise den Auswirkungen des Demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen ist.“

(RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 07, S. 28)

Daher ist innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Thuine die Versorgung mit zusätzlichen gemischten Bauflächen realisierbar.

Der Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Osten der Ortslage Thuine, innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Thuine (Vorhandene Bauleitplanung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich). In diesem Teil der Gemeinde sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen.

Weitere Festlegungen für das Gebiet der 59. Flächennutzungsplanänderung sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 4)

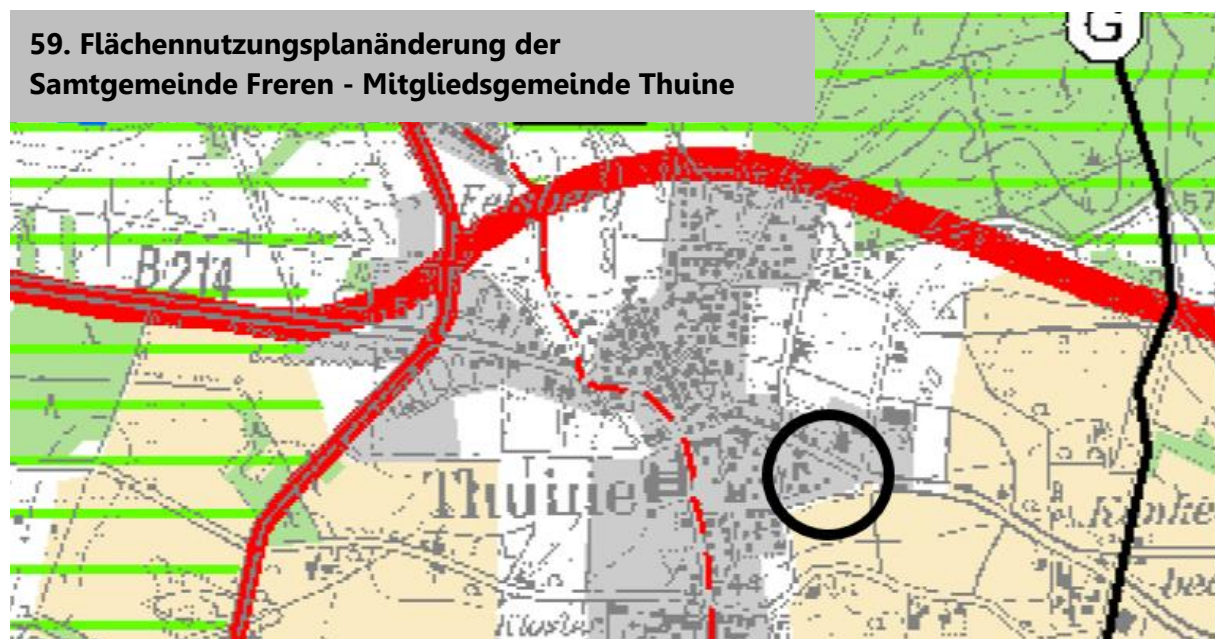


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen.“

Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken." (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 03, Nr. 1 und 2, S. 12)

„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt.

Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen.“

(RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Dieser Zielsetzung des RROP entspricht die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren. Sie bereitet planungsrechtlich die Erweiterung eines gewachsenen Siedlungsbestandes zwischen zwei bebauten Straßen (Hauptstraße und Südring) und gleichzeitig die Ergänzung des Siedlungsgrundrisses unmittelbar am Ostrand der bebauten Ortslage von Thuine vor.

Zur Beachtung dieser durch die Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung seitens der Ortsentwicklung in Thuine die Voraussetzungen geschaffen werden, damit ein bisher gewerblich genutztes Grundstück umgenutzt und gleichzeitig eine Arrondierung und Ergänzung der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsstruktur vorgenommen werden kann.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche im östlichen Teil der Ortslage Thuine, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

Die Aufstellung dieser 59. FNP-Änderung mit der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) entspricht somit den z. Zt. gültigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Mit dieser Änderung sollte eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht, sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Februar 2016 erlangte die 1. Änderung des RROP 2010 – sachlicher Teilabschnitt Energie Rechtskraft.

Der Kreistag des Landkreises Emslandes hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) – Sachliches Teilprogramm Windenergie – beschlossen, welches mit seiner Veröffentlichung am 13. Juni 2025 in Kraft getreten ist.

In seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 hat der Kreisausschuss des Landkreises Emsland beschlossen, die 2. Änderung des Regionale Raumordnungsprogrammes 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung und zum vierstreifigen Ausbau der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten erfolgte am 11.01.2015, die Einleitung des Beteiligungsverfahrens am 16.01.2020. Das Verfahren zu dieser Änderung des RROP ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Die grundsätzlichen inhaltlichen und zeichnerischen Aussagen des RROP 2010 für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Thuine bzw. für das Plangebiet der 59. FNP-Änderung werden jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland nicht berührt.

Aktuell arbeitet der Landkreis Emsland an der Neuaufstellung des RROP. Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 14. Januar 2022 wurden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 1 ROG über die geplante Neuaufstellung des RROP unterrichtet. Das neue RROP soll dann Ende 2025/Anfang 2026 endgültig verabschiedet werden.

3 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren enthält in der Mitglieds Gemeinde Thuine, im Bereich des östlichen Ortskerns Thuine bzw. nördlich und südlich der Hauptstraße die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G).

Zwischen den Gewerbeflächen nördlich und südlich der Hauptstraße sind bis zur Raiffeisenstraße und der Straße Zu den Hünensteinen gemischte Bauflächen (M) mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 angeordnet. Westlich dieser Straßenachse erstrecken sich die Wohnbaugebiete und Flächen für verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen des Ortskerns.

Das Plangebiet der 59. FNP-Änderung umfasst die gesamte gewerbliche Baufläche (G) zwischen der Hauptstraße, dem Südring und dem östlichen Teil der Raiffeisenstraße, für die eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt wurde.

Innerhalb des Änderungsbereiches sieht der aktuelle Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße eine Eingrünung der gewerblichen Bauflächen vor. (siehe Abbildung 5)

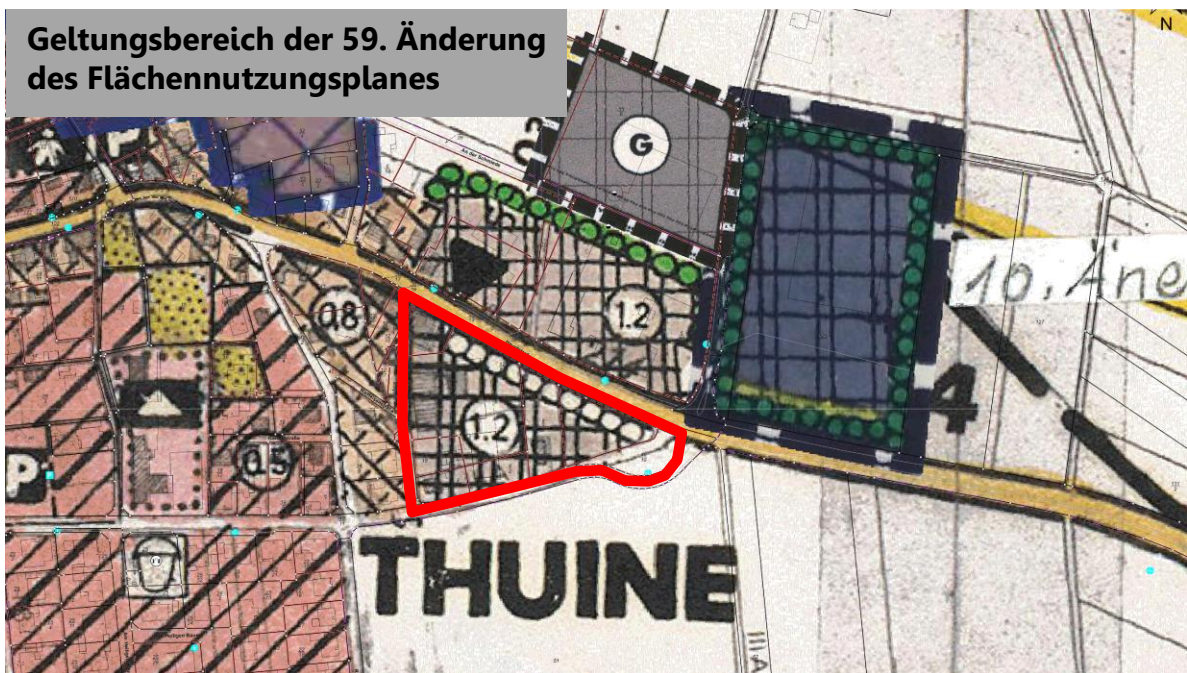


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Thuine

3.2 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den östlichen Teil der engeren Ortslage Thuine, hat die Samtgemeinde Freren das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Thuine eingeleitet.

Im Rahmen dieser 59. FNP-Änderung wird deshalb zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die zukünftig geplanten Gebietsnutzung die gesamte gewerbliche Baufläche (G) südlich der Hauptstraße umgewidmet und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dieser Bereich hat einer Größe von ca. 1,22 ha.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war die Straße Südring noch spitzwinklig an die Hauptstraße angebunden. Aufgrund des mittlerweile erfolgten Ausbaus der Einmündung Südring/Hauptstraße endet der Straßenraum des Südrings nunmehr rechtwinklig auf der Hauptstraße, die frühere Fahrbahn konnte aufgehoben werden. Durch diese vorgenommene Anpassung des Verlaufs des Südrings nach Südosten entstand eine Restfläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und gewerblich als Lagerfläche genutzt wurde. Daher wird diese Fläche mit in den Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung einbezogen.

Auf die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes vorgesehene Darstellung der Eingrünung entlang der Hauptstraße wird verzichtet. Die an dieser Stelle in der Örtlichkeit vorhandene Baumreihe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. (siehe Abbildung 6)

Im Siedlungsgefüge des Ortskerns Thuine entsteht somit im Zuge der 59. Flächennutzungsplanänderung am östlichen Ortsrand, zwischen der Hauptstraße, der Straße Südring und der Raiffeisenstraße eine zusammenhängenden gemischte Baufläche (M).

59. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



gemischte Baufläche
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 59. Flächennutzungsplanänderung

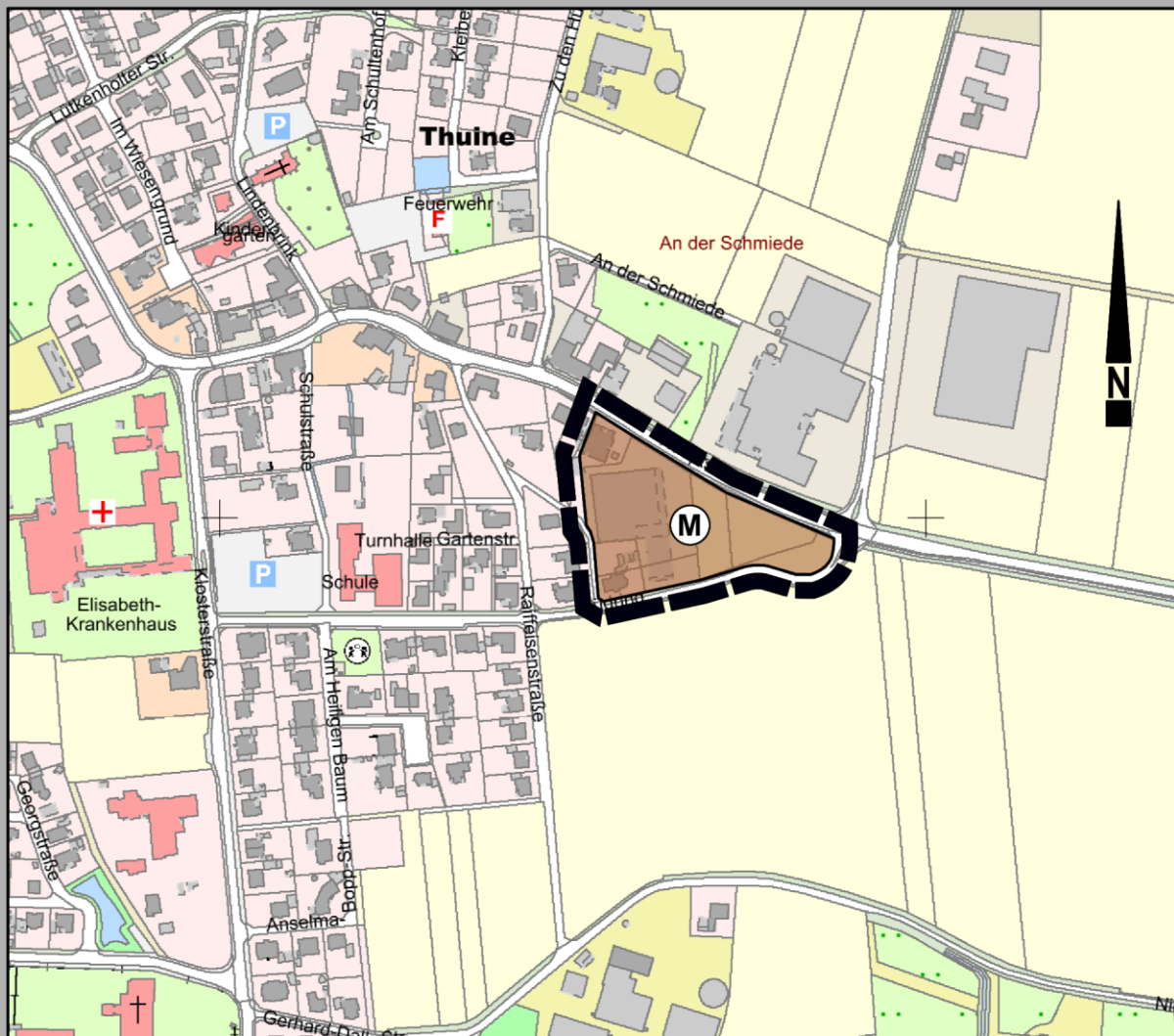


Abbildung 6: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren- Mitgliedsgemeinde Thuine

Zur Konkretisierung der Darstellungen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thuine eingeleitet, der einen großen Teil des Änderungsbereiches mit einer Größe von ca. 1,00 ha umfasst.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Verkehrliche Anbindung

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar im Norden an die Hauptstraße und im Süden an den Südring. Über diese beiden Gemeindestraßen ist der Änderungsbereich bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Trinkwasserversorgung

Die benachbarte Bebauung nördlich und westlich des Änderungsbereiches bzw. das bisher gewerblich genutzte Grundstück im Plangebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes "Lingener Land" angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der Hauptstraße und der Straße Südring. Der Anschluss der geplanten neuen baulichen Anlagen kann über Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungen ohne Schwierigkeiten erfolgen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Bebauung und des heutigen Gewerbegrundstückes wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den vorhandenen Erschließungsstraßen entsorgt. Die Neubebauung kann über neue Hausanschlüsse an das vorhandene SW-Kanalnetz angeschlossen werden.

Über ein Netz von Freigefälleleitungen in Verbindung mit einem Druckrohrleitungssystem und Pumpstationen gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Freren des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet.

Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand bereits geregelt. Die bisher anfallenden Oberflächenwassermengen wurden in das bestehende Regenwasserkanalssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen abgeleitet. Für die neue Bebauung kann die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück in dieser Form beibehalten werden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ist ausreichend, um das anfallende Oberflächenwasser von den neuen Mischgebietsflächen aufzunehmen und abzuleiten. Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes sind daher nicht notwendig.

4.5 Abfallentsorgung

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld der 59. FNP-Änderung und auch die z. Zt. noch gewerblich genutzte Plangebietsfläche der 59. FNP-Änderung sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Thuine angeschlossen.

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

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.6 Elektrizitäts-/Energieversorgung

Die Grundversorgung der Gemeinde Thuine und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Über eine Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen in der Hauptstraße und dem Südring kann die Energieversorgung des Plangebietes über das Leitungsnetz der Westnetz GmbH sichergestellt werden.

4.7 Brandschutz

Der Brandschutz für den Planbereich wird von der Gemeinde Thuine in Verbindung mit der zuständigen Gemeindefeuerwehr gewährleistet.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

1. Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.
Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
2. 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- oder Ortsbrandmeistern festzulegen.

3. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

4.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter. Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Neubaumaßnahmen benachrichtigt.

4.9 Altlasten

Aus der bisherigen gewerbliche Nutzung des Grundstückes (zuletzt für Lagerwecke, davon als Sägewerk) lässt sich grundsätzlich kein zwangsläufiger Altlastenverdacht ableiten. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte oder Vermutungen für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder von Altlasten. Da die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser 59. FNP-Änderung in ihrer Stellungnahme keine konkreten Hinweise auf Verdachtsmomente, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen geäußert hat, besteht kein Anlass zu einer weitergehenden Nachforschung seitens der Samtgemeinde Freren bzw. der Gemeinde Thuine wegen evtl. Bodenbelastungen im Plangebiet. Ein planungsrechtliches Handeln seitens der Samtgemeinde (z. B. Kennzeichnungspflicht von Böden, die mit erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind) ist aufgrund des derzeitigen Informationsstandes ebenfalls nicht erforderlich. Das Planverfahren kann mit dem bisher vorgesehenen Platinhalt unbeeinflusst weitergeführt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird vorsorglich auf den Umgang mit Altlasten und Kampfmittelfunden hingewiesen.

4.10 Kampfmittel

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten vollständig gewerblich genutzt und mit Betriebsanlagen des Eigentümers bebaut.

Zur Beurteilung der Gefahren durch Kampfmittelbelastung des Plangebietes empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme zu diesem Änderungsverfahren eine historische Erkundung, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Krieglufbildauswertung).

Als weitere Möglichkeit kommt die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma in Frage. Auf einen konkreten Kampfmittelverdacht wurde in dieser Stellungnahme nicht hingewiesen. Aufgrund dieser bisher zur Verfügung stehenden Datengrundlagen zur Gefahreneinschätzung besteht keine unmittelbare Notwendigkeit einer Kampfmittelüberprüfung.

Auch bei den bisher auf dem Grundstück durchgeführten Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei Erdbewegungen sind keine Kampfmittel oder Abwurfmunition zu Tage getreten. Die Wahrscheinlichkeit, dass es innerhalb des Plangebietes zu Kampfmittelfunden kommen wird, erscheint daher als sehr gering.

Im Vorfeld von Bauarbeiten auf seinem Grundstück ist jedoch der Bauherr oder dessen beauftragter Architekt auch bei einem nicht zu erwartenden Kampfmittelverdacht zu einer Kampfmittelüberprüfung verpflichtet.

In diesem Fall ist eine baubegleitende Aushubüberwachung zur Herstellung der Arbeitssicherheit durch eine zur Kampfmittelräumung befähigte Person durchzuführen, die ggf. die Erfordernis geeigneter Maßnahmen zur baubegleitenden Kampfmittelräumung veranlassen kann.

Da zufällige Kampfmittelfunde jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan Nr. 28 vorsorglich auf die verbleibende Restgefahr hingewiesen.

4.11 Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwiefern dennoch archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Da derartige Fundplätze jedoch nie vollständig auszuschließen sind, wird Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ aufgenommen, dass wenn bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind.

5 UMWELTBERICHT

5

5.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereiteten Bauleitplan entsprechen.

Die Umweltprüfung/der Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter/Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Auf Ebene der Untersuchungen für die Flächennutzungsplanänderung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt. Beurteilungsgrundlage für den Umweltbericht ist der Realzustand des Geltungsbereichs der 59. Flächennutzungsplanänderung. Der baurechtliche Zustand wird ebenso beschrieben. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zur Bebauungsplanaufstellung zurückgegriffen, weil beide Bauleitplanungsverfahren parallel erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Belange (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) werden erst bei der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanaufstellung dargestellt und bewertet. In diesem Umweltbericht erfolgt eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange, da erst der Bebauungsplan eventuell artenschutzrechtliche Konflikte auslöst, der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung. Da die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan bereits erfolgt ist, werden die Ergebnisse dargestellt. Vor Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens wurde bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit der Bebauungsplanumsetzung eintreten würden, die nicht durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden könnten. Dies hatte zum Ergebnis, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen (Festsetzungen, Hinweise) im Bebauungsplan getroffen werden.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,22 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes ca. 1,50 ha.

5.2 Aufgabenstellung

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt in der Mitgliedsgemeinde Thuine im Rahmen der 59. Flächennutzungsplanänderung gemischte Bauflächen (M) zwischen der Hauptstraße und dem Südring am Ostrand der Ortslage Thuine darzustellen. Betroffen von der FNP-Änderung sind zum großen Teil versiegelte Fläche (Gebäude, gepflasterte Lagerflächen), ein vegetationsloses Grundstück und zwei mit Wohnhäusern / Ziergärten bebaute Grundstücke.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und im Südosten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Hauptstraße ist eine Grünfläche angeordnet (Baumreihe am Nordrand des Plangebietes).

Die geplante 59. FNP-Änderung soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Thuine ermöglichen, die eine gemischte Nutzung am Ortsrand von Thuine zulässt. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche wird dort eine Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ermöglicht, dies entspricht den vorhandenen Nutzungen westlich des Plangebietes und rundet diesen Bereich städtebaulich ab.

Die vorhandenen Lagerflächen der Fa. Kuitert werden von dieser nicht mehr benötigt und werden nicht mehr genutzt. Der Ortseingang wird sich erheblich verändern und es entsteht neuer, dringend benötigter Wohnraum bzw. neue Flächen für unterschiedliche Dienstleister, dies wird den Standort Thuine stärken.

Für einen Teilbereich des Plangebietes der 59. FNP-Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Thuine aufgestellt werden, der die geplante Mischnutzung ermöglicht, in den Geltungsbereich der FNP-Änderung werden zwei mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke einbezogen; diese sind im rechtskräftigen FNP als G-Fläche dargestellt.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (veröffentlicht am 03.11.2017, zuletzt geändert Dezember 2025) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, aufgrund der örtlichen Situation wurde auf eine Tierartenerfassung verzichtet, der Geltungsbereich ist zum größten Teil versiegelt. Vorhandene Bäume werden alle erhalten (auf Ebene des Bebauungsplanes). Das vegetationslose Grundstück hat aus Artenschutzsicht keine Bedeutung). Die Ergebnisse der SAP werden zusammenfassend dargestellt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

5.3 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungspländerung und des Bebauungsplanes

→ Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am östlichen Ostrand von Thuine zwischen der Hauptstraße im Norden und dem Südring im Süden. Im Osten grenzt es an die Kreuzung Hauptstraße/Südring/Kunkenvenne, im Westen an Mischgebietsbebauung im Bereich Raiffeisenstraße. Südlich des Geltungsbereich befinden sich Ackerflächen (Südlich des Südrings), nördlich des Planbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen (an der Nordseite der Hauptstraße). Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Ortskern von Thuine beträgt ca. 350 m.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, mit Ausnahme der Ziergärten im Bereich der Wohnhäuser und des vegetationslosen Bereichs am Südring. Im Plangebiet stocken entlang der Hauptstraße ortsbildprägende Roteichen und ein Einzelbaum am Rand der befestigten Flächen, auch im Nahbereich der Einzelbäume befinden sich Versiegelungen.

Mit der Umwandlung/Aktivierung der Plangebietsfläche wird eine ungenutzte/befestigte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, die sich positiv auf Thuine auswirken wird, da neue Dienstleister/Handel/wohnverträgliches Gewerbe und Wohnbebauung angesiedelt werden können.

Das Plangebiet weist aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonderen Strukturen auf. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist in dem beigefügten Bestandsplan (Anlage 1) hinsichtlich Biotoptypen/Vegetation/Nutzung dargestellt.

Durch den im Parallelverfahren zu dieser 59. FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan soll die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorangebracht und arrondiert werden.

→ Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Rahmen der 59. FNP-Änderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt, detailliertere Festsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen, dort werden zwei Mischgebietsflächen (MI) mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen ausgewiesen. Alle vorhandenen Bäume werden festgesetzt, zur Ausgestaltung der Freiflächen werden detaillierte Festsetzungen getroffen, so dass sich im Plangebiet der Anteil der bestockten Flächen erheblich erhöhen wird. – Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

→ Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der durch die FNP-Änderung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1,22 ha.

Durch die Bebauungsplanaufstellung, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird keine neue Versiegelung ermöglicht, es erfolgt eine Verringerung des Versiegelungsgrades im Plangebiet.

5.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes

→ Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert Dezember 2025, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein. Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen ist zu begründen.

Die Aktivierung dieser Plangebietsfläche entspricht den gesetzlichen Vorgaben, nach Möglichkeit bereits versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, um zusätzlich keine Flächen im Außenbereich zu versiegeln.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (In Kraft getreten 01.03.2010), zuletzt geändert 23.10.2024, abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes für die Flächennutzungsplanänderung, im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP zusammenfassend dargestellt. Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig.

Ausnahmen von dem Verbot sind möglich, wenn:

- der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist,
- keine zumutbaren Alternativen möglich sind und
- der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist.

Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen, sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand, es sei denn diese sind essenziell.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgen durch die Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes nicht, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird. Durch Hinweise im Bebauungsplan ist geregelt, wie bei Rodungsarbeiten und bei Arbeiten an Gebäuden zu verfahren ist.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird Genüge geleistet, da Entsiegelungen erfolgen, wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplanes verringern. Hinweise auf mögliche archäologische Fundstücke gibt es nicht. Altlasten sind aufgrund der Vornutzung (Lagerplatz für Holz) nicht zu erwarten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 22.12.2025, und Niedersächsischem Wassergesetz NWG vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. Durch die Entsiegelungen im Plangebiet (auf Ebene des Bebauungsplanes) wird sich im Plangebiet die Versickerungsrate erhöhen, so dass weniger Oberflächenwasser in die Vorflut abgeleitet wird, dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz, zuletzt geändert 22.12.2025 zu berücksichtigen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen. Schädliche Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, gemäß einer lärmtechnischen Untersuchung. Die vorhandenen geruchlichen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Plangebietes werden als ortsüblich eingestuft, Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich. Hofstellen mit Tierhaltungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

→ Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) liegt der Planbereich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich/vorhandene Bebauung

Die Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplanaufstellung widerspricht nicht den Zielen des RROP.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland 2001 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche keine Aussagen getroffen.

Die Bebauungsplanaufstellung, die gemäß des geänderten Flächennutzungsplans erfolgt, widerspricht somit nicht den Zielen des LRP.

→ Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

5.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt, dabei wird auf die Ausführungen zurückgegriffen, die im Umweltbericht zur Bebauungsplanaufstellung prognostiziert worden sind.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand. Eine detailliertere Beschreibung der Schutzgüter erfolgt in der Regel erst im Umweltbericht zum Bebauungsplan, dort werden auch die Auswirkungen auf den Realzustand im Detail beschrieben und bewertet.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt in der Regel eine Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen, basierend auf der Realsituation als Bewertungsgrundlage. Da im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt wird, wird darauf Bezug genommen und die dort ermittelten Umweltauswirkungen in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet den Eingriff vor, der auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt und konkretisiert wird.

Als Grundlage der Schutzgüterbewertung werden im Folgenden die auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung geplanten Veränderungen dargestellt:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, im Norden ist eine Grünfläche ausgewiesen und im Südosten eine Fläche für die Landwirtschaft. Durch die 59. FNP-Änderung wird die gesamte Fläche zu einer Gemischten Baufläche (M) umgewandelt, die Landwirtschaftsfläche wird aufgehoben, ebenso die Grünfläche. Im Bebauungsplan, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird dieser Bereich als Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Bei der Schutzgüter-/Schutzgegenständebewertung werden für den Ist-Zustand (Realzustand) die Wertstufen:

„gering“, „mittel“ und „hoch“ verwendet.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:

„keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

Die Prüfkriterien u. Prüfkategorien orientieren sich nach dem § 1 (6) 7. BauGB und der Anlage 1 zu § 2 BauGB.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand, der im beigefügten Bestandsplan dargestellt ist. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet verringern.

5.5.1 Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit

Das für Bebauungsplanaufstellung bzw. für die 59. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Areal wurde als Lagerplatz genutzt bzw. ist mit Gebäuden bebaut, die von der Fa. Kuitert genutzt werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist hoch, Gehölze befinden sich nur im Norden als Baumreihe bzw. als Einzelbaum in der Mitte des Plangebietes.

Auf das Plangebiet wirken geruchliche Immissionen von Ackernutzung südlich des Plangebietes ein. Lärmimmissionen wirken von den angrenzenden Gewerbegebieten ein.

Mikroklimatisch und makroklimatisch hat das Plangebiet keine Bedeutung, da der Bereich großflächig versiegelt ist.

Um die in den Änderungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung einwirkenden Gewerbelärmbelastungen, hervorgerufen durch die nördlich der Hauptstraße angesiedelten mittelständischen Handwerksunternehmen, beurteilen zu können, wurde ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet im Jahr 2020 durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH², Lingen, (Auftraggeber: Kuitert Immobilien GmbH & Co. KG, Hauptstraße 1, 49832 Thüne) erarbeitet.

Mit Schreiben vom 11.11.2025 hat der Gutachter dem Auftraggeber mitgeteilt, dass die Berechnungsergebnisse und Beurteilungen dieses Schalltechnischen Berichtes weiterhin Gültigkeit haben. (Anlage 2)

Dieses schalltechnische Gutachten wurde daher bei der Gewerbelärmbeurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thüne zugrunde gelegt. Auf die Ergebnisse dieser Untersuchung kann auch im Verfahren zur 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren zurückgegriffen werden:

➔ Lärmimmissionen (Gewerbe)

Die Berechnungsergebnisse dieses schalltechnischen Berichtes haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A)/45 dB(A) (tags nachts) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den zu erwartenden Maximalpegeln, hervorgerufen durch einzelne Geräuschspitzen (wie z. B. durch LKW-Betriebsbremse, beschleunigtes Anfahren, KFZ-Türenschnallen) zeigen, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen im gesamten Plangebiet von 90 dB(A)/65 dB(A) (tags/nachts) ebenfalls unterschritten werden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine schalltechnische Konfliktsituation zwischen den Gewerbebetrieben und der zukünftigen Gebietsnutzung zu erwarten ist.

² Schalltechnischer Bericht Nr. LL15552/01 zur Gewerbelärmsituation im Bereich eines Plangebietes Ecke Hauptstraße/Südring in 49832 Thüne, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 29.07.2020

➔ Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Unmittelbar nördlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzend verlaufen die Hauptstraße und die Straße Südring. Bei diesen Straßen handelt es sich um innerörtliche Gemeindestraßen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Aufgrund dieser im Ortskern üblichen Anzahl der Verkehrsbewegungen sowie durch den in unwesentlichen Ausmaß entstehenden zusätzliche Zielverkehr, kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 28 keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen auftreten werden.

Lärmemissionen von übergeordneten Straßen (z. B. durch die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Bundesstraße 214, Abstand ca. 700 m) sind für das neue Baugebiet ebenfalls nicht relevant, da aufgrund des großen Abstandes zur geplanten Neubebauung des Grundstückes und durch die schallabschirmende Wirkung der zwischen dem Plangebiet und der B 214 angeordneten Gebäude unzulässige Lärmbelastungen nicht in das Bebauungsplangebiet einwirken. Daher sind Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Verkehrslärm, die zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen würden im Plangebiet nicht zu erwarten.

➔ Lärmimmissionen (temporär)

Während der Bauphase werden zeitweise Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die durch die gemischte Gebietsnutzung sichergestellt, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

➔ Geruchsimmissionen (Landwirtschaftliche Tierhaltung)

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung sind aufgrund des großen Abstandes zu den weit außerhalb des Ortskerns angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltungsanlagen keine unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

➔ Geruchsemissionen (Landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung)

Im näheren Umfeld der 59. Flächennutzungsplanänderung, vor allem im Süden, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

Für das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Während der Bauphase werden zeitweise Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die geplanten gemischten Nutzungsformen sichergestellt, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Durch diese Nutzungen ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und Freiflächen errichtet werden. Durch die Ausweisung als Mischgebietsfläche ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden. Mit dem Bau und dem Betrieb von Wohn- und Gewerbegebäuden sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Grundstückszufahrten errichtet werden.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit positiv bis gering, der Eingriff ist unerheblich.

5.5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplanaufstellung und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (siehe Anlage 1)

Im Bestandsplan sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

J	BHD bis 7 cm
I	BHD 7 cm – 20 cm
II	BHD 21 cm – 50 cm
III	BHD 51 cm – 80 cm
IV	BHD ab 80 cm

Das Plangebiet wird versiegelten Flächen (OVS/Gebäuden) dominiert. Ein kleiner Teilbereich ist unversiegelt, dort befindet sich eine vegetationslose Fläche (DOZ).

Im Norden, südlich der Hauptstraße stockt eine Baumreihe (HEA) aus Roteichen der Altersstruktur II. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (HEB), Roteiche der Altersstrukturklasse II. In den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken befinden sich Ziergärten (PHZ) mit überwiegend nicht heimischen Gehölzen und Rasenflächen.

Die in der Peripherie des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereichs) verlaufenden Straßenparzellen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, die Straßenseitenräume sind als Scherrasen (GRA) bzw. als Ruderalflur (UHM) einzustufen.

Für den Arten- u. Biotopschutz wichtige Bereiche sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Auf eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen wurde verzichtet, da im Plangebiet keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, die beseitigt werden sollen – alle Bäume werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Baumhöhlen sind nicht vorhanden, Spuren von Gebäudebrütern wurden nicht festgestellt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt wird, werden neue Gebäude und neue Grünflächen entstehen, ein Teil der Fläche wird entsiegelt, es entstehen neue Lebensräume bzw. vorhandene werden erhalten. Auf den Grundstücken werden Heckenstrukturen gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen, der Anteil der mit Gehölzen bestockten Flächen wird sich im Plangebiet erhöhen. Mit der Bebauung wird ein ausreichend großer Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten, so dass potentielle Fledermausflugstraßen nicht tangiert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind neutral bis positiv, der Eingriff ist unerheblich.

5.5.3 Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als sehr gering zu bewerten.

Das Plangebiet ist zum großen Teil versiegelt (Gebäude/Lagerflächen), naturnähere Strukturen befinden sich nur innerhalb der beiden Ziergärten auf den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken. Die Roteichen im Plangebiet haben Lebensraumpotential für Brutvögel. Ruderale Randstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Lebensraumangebot im Plangebiet ist sehr gering.

In der Gesamtschau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, die biologische Vielfalt im Plangebiet zunehmen, da der Versiegelungsgrad abnimmt und neue Grünstrukturen entstehen. Zukünftig werden im Plangebiet unterschiedlichere Strukturen entstehen, die mehreren Arten potentielle Lebensräume bieten. Auch die neuen Gebäude werden zusätzlichen Lebensraum für Gebäudebesiedler schaffen.

Der Begriff der Biodiversität bezieht sich nicht nur auf die Vielfalt von Arten, sondern auch auf die Vielfalt innerhalb einer Art. Ebenso fällt die Vielfalt von Lebensgemeinschaften darunter. Langfristig wird sich die Vielfalt im Plangebiet erhöhen.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind positiv, der Eingriff ist unerheblich.

5.5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß Bodenschutzgesetz besitzt das Schutzgut Boden folgende Funktionen:

- Lebensgrundlage/Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes
- Abbau- Ausgleichs- u. Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte

Weitere Nutzungsfunktionen des Schutzgutes Boden sind: Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung/Verkehr/Ver- u. Entsorgung.

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht bekannt, der Standort wird bereits seit langer Zeit als Holzlagerplatz genutzt. Rohstofflagerflächen sind für den Planbereich nicht bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von möglichen archäologischen Funden gibt es im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind ebenso nicht bekannt.

Das Plangebiet ist als gestörter Standort einzustufen, da fast die gesamte Fläche versiegelt ist, das Schutzgut Boden ist in Folge der Versiegelungen beseitigt, der ursprüngliche Boden ist in den oberen Schichten beseitigt. Laut LBEG-Kartenserver liegt ein mittlerer Gley-Podsol-Boden vor. Im Südosten des Plangebietes wird im LBEG-Kartenserver ein mittlerer Plaggenesch über Podsol dargestellt, ebenso wie die südlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen. Der Plaggenesch im Plangebiet ist beseitigt, da auch diese Fläche versiegelt ist.

Naturnähere Bodenstrukturen befinden sich nur in den Ziergartenbereichen und in der vegetationslosen Fläche im Plangebiet.

Im Plangebiet gibt es keine Bodenareale mit besonderen Funktionen, schützenswerte Bereich gibt es nicht.

Durch die Bebauungsplanaufstellung/Umsetzung, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird sich der Anteil an unversiegelten Flächen erhöhen, so dass sich dort naturnähere Bodenareale entwickeln werden, im Bereich der vorhandenen Gehölze werden ebenso Entsiegelungen erfolgen.

Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Durch Verdichtungen können langfristige Störungen des Gefüges entstehen, wenn eine unsachgemäße Bodenbearbeitung durch Baumaschinen erfolgt. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen sind keine weiteren Störungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Während der Baumaßnahmen erfolgt der Schutz des Schutzgutes Boden gemäß DIN 18.915 u. DIN 19.731, vor allem durch die DIN 19639. Entsprechende Vorgaben erfolgen auf Ebene von Baugenehmigungen bzw. sind Bestandteil Bauverträgen nach VOB/BGB. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind positiv, der Eingriff ist unerheblich.

5.5.5 Schutzgut Fläche

Mit der Entwicklung der Lagerplatzfläche im Plangebiet als Mischgebiet erfolgt eine andere Nutzung der Fläche, die Fläche wird aktiviert und steht zukünftig einer Nutzung zur Verfügung, die der Allgemeinheit dient, es kann neuer Wohnraum, Raum für Dienstleistungen und Handel entstehen. Im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad abnehmen, dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Flächen und einer sinnvollen Flächennutzung für die Allgemeinheit. Durch die Flächenumwandlung entsteht ein neuer Standort im räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Wohnbaugebiet, in der Nähe des Ortskerns, der dadurch gestärkt wird.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Fläche sind positiv, der Eingriff in den Schutzgegenstand Fläche ist unerheblich.

5.5.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist aktuell zum großen Teil versiegelt, dort fließt das Oberflächenwasser ab und wird über die Kanalisation in die Vorflut abgeleitet, Nährstoff- u. Pestizideinträge in die Vorflut erfolgen aufgrund der Nutzung nicht. Nur in Teilbereichen kann Regenwasser versickern und ins Grundwasser gelangen.

Durch die geplanten Entsiegelungen entstehen mehr Bereiche, in denen Regenwasser versickern und damit ins Grundwasser gelangen kann. Dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus, es wird weniger Oberflächenwasser abgeführt. Infolge der geplanten/zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind positiv, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unerheblich.

5.5.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor. Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist dem Stadtklimatop zuzuordnen, da der Planbereich fast vollständig versiegelt ist. Mikroklimatisch hat das Plangebiet für die westlich angrenzende Bebauung keine positive Bedeutung, da sich versiegelte Flächen aufheizen und in der Nacht die gespeicherte Wärme wieder abgeben, so dass kein nächtlicher Kühleffekt für die Umgebung gegeben ist.

Im Plangebiet sind nur wenige Strukturen vorhanden, die zur Sauerstoffbildung und zur Feinstaubbindung beitragen, es stocken nur einige Einzelbäume dort. Von den Erschließungsstraßen in der Plangebietsumgebung gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Für die Schutzgüter Klima u. Luft hat der Untersuchungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird der Versiegelungsgrad abnehmen und es werden neue Grünstrukturen entstehen, die zur Feinstaub- u. CO₂-Bindung beitragen.

Das Mikroklima wird sich positiv verändern, positive Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten, dafür ist das Plangebiet zu klein und eine Abfuhr von nächtlicher Kaltluft zur Ortsmitte wird nicht erfolgen, aufgrund der Exposition, die Hauptwindrichtung ist Nordwest.

Die Änderung des Kleinklimas beginnt in der Bauphase und findet ihren Abschluss, wenn die Bebauung im Plangebiet in Gänze umgesetzt ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind positiv, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist unerheblich.

5.5.8 Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt wird, und durch dessen Umsetzung wird der Bau von Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Mischgebiet) innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht. Davon werden keine Schadstoffemissionen ausgehen, da dies der Bebauungsplan nicht zulässt.

Mit der Bebauung werden sich die Abgasemissionen durch Fahrzeuge nur gering erhöhen, da es sich nur um Zielverkehr handelt. Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen.

Durch die Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet wird sich das Kleinklima im Plangebiet positiv entwickeln, der Temperaturhaushalt wird positiv beeinflusst. Mit dem Betrieb von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiet) werden keine relevanten Wärme- und Strahlungsemissionen entstehen. Geruchliche Emissionen werden nicht anfallen. Neue Gebäude müssen den neuen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Dämmung entsprechen. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand sind positiv, der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

5.5.9 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird durch Gebäude, befestigte Lagerflächen und Einzelbäume geprägt. Die Baumreihe entlang der Hauptstraße ist als ortsbildprägend einzustufen, da sie am Ortseingang von Thuine die einzigen Grünelemente sind. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung.

Im visuellen Wirkraum treten die Gebäude der Fa. Kuitert nördlich des Plangebietes und die Ackerflächen südlich des Geltungsbereichs hinzu.

Im Vorhabensraum und im visuellen Wirkraum gibt es keine Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung.

Für das Schutzgut Landschaft hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, da die Lagerflächen bebaut werden und neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen.

Im visuellen Wirkraum ist die Landschaftsbildveränderung eher positiv einzustufen, da ein neuer Ortseingang entsteht, der das Ortsbild aufwertet, die ungenutzten Lagerflächen werden nicht mehr den östlichen Ortseingang von Thuine prägen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

5.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente dieses Schutzgutes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nach Süden angrenzenden Ackerflächen sind Plaggeneschstandorte, eine historische Bewirtschaftungsform, die als Kulturgut einzustufen ist. Auswirkungen auf diesen Bereich durch die Bebauungsplanumsetzung sind nicht zu erwarten.

5.5.11 Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen

Durch die Ausweisung als Standort für ein Mischgebiet/gemischte Baufläche ist sichergestellt, dass im Plangebiet keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können.

Durch die Festsetzung als Mischgebietsfläche ist die Produktion von umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen, ebenso sind keine Arbeitsweisen zulässig, die ein hohes Gefahrenpotential aufweisen. Gewerbliche Betriebe in der weiteren Umgebung fallen nicht unter die Störfallverordnung, so dass von dort keine Gefahren auf das Baugebiet ausgehen.

Durch die Exposition/Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdrutsche bei Starkniederschlägen nicht zu erwarten. Die angrenzenden Flächen sind relativ eben und besitzen ein ähnliches Höhenniveau.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes bzw. außerhalb eines HQ100-Gebietes. Auch bei Anstieg des Meeresspiegels besteht keine Überflutungsgefahr in Thuine.

Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Gebäuden für unterschiedliche Nutzungen sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen/Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die Bebauung in der Nähe negativ auswirken könnten. Durch die Erschließung von Norden und Süden ist sichergestellt, dass das Plangebiet im Notfall in zwei Richtungen verlassen werden kann. Fluchtpläne und Sammelpunkte sind Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist unerheblich.

5.5.12 Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Anlagen ermöglicht, die als Wärmequellen einzustufen sind, da Wohngebäude/Gebäude für Handel/Dienstleistungen in der Regel keine Abwärme produzieren. Ebenso entsteht keine Strahlung, aufgrund der Nutzung.

Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich nur um Zielverkehr handelt. Darüber hinaus kommen immer mehr Elektrofahrzeuge zum Einsatz, die keine Schadstoffemissionen haben.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbeleuchtung und der Beleuchtung auf den vorhandenen, bebauten Grundstücken in der Umgebung und der geringen Biotopausstattung wird die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet als irrelevant hinsichtlich ihrer Störwirkung auf lichtempfindliche Tierarten eingestuft, soweit diese im Plangebiet vorkommen.

Schadstoffemissionen sind aufgrund der Nutzung durch Gebäude nicht zu erwarten, relevante Lärmemissionen sind durch Bebauung nicht zu erwarten. Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird versickert bzw. über einen Regenwasserkanal der Vorflut zugeführt.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

5.5.13 Schutzgegenstand erneuerbare Energien/effiziente Nutzung von Energie/Klimaschutz

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der sparsame Umgang mit Energie erfolgt schon aus wirtschaftlichen Interessen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist die Verwendung von erneuerbaren Energien (NDS-Bauordnung: 50 % von Dachflächen, größer als 50 m², sind mit Solarmodulen zu bestücken) vorgeschrieben, ebenso die Vorgaben zur Gebäudedämmung, gemäß GEG. Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

5.5.14 Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen

Durch die Bebauungsplanaufstellung und der Umsetzung erfolgt eine geringe Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, die durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.

Der Eingriff ist den Schutzgegenstand ist unerheblich.

5.5.15 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von versiegelten Flächen geprägt. Von den angrenzenden Verkehrsflächen und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Vom Plangebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die über den zulässigen Grenzwerten liegen. Auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung wirken Geruchsemissionen ein, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung stammen. Durch die Nutzung als Lagerfläche / Bebauung ist das Schutzgut Boden anthropogen überformt bzw. beseitigt. Für das Schutzgut Mensch hat der Standort eine geringe Bedeutung, für die Naherholung kann der Bereich nicht genutzt werden. Auf Grund der Versiegelung ist die Versickerungsrate im Plangebiet gering. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nur fragmentarisch vorhanden.

Das Landschaftsbild wird von der Lagerfläche und durch die vorhandene Bebauung geprägt, im visuellen Wirkraum treten weitere Gebäude hinzu.

Der Planbereich hat keine mikroklimatische und makroklimatische Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Bereiche bzw. für den Ortskern Thuine.

Die Naturnähe des für die Bebauung vorgesehenen Areals ist sehr gering, der Planbereich hat in der Gesamtschau eine geringe/keine Bedeutung für die Schutzgüter.

Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es nicht. Durch das Bauleitplanungsverfahren soll eine Umnutzung einer versiegelten/ungenutzten Fläche, die Erweiterung der Bebauung und die Aufwertung des Ortseingangs ermöglicht werden.

5.5.16 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

Die Belange nach § 1 (6) 7. a) bis i) BauGB werden gemäß Anlage 1 des BauGB 2. b) nach den Punkten aa) bis hh) überprüft. Die erheblichen Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nach der Anlage 1 des BauGB sind die Punkte aa) bis hh) bei der Prüfung relevant, diese sind Bestandteil der folgenden Tabelle. Details sind in den vorherigen Textpassagen, Schutzgüter-/Schutzgegenstandsbetrachtungen, dargestellt. – Die Gliederung orientiert sich an einem VHW-Seminar von 11/2019.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten, neue werden entwickelt.		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von einer versiegelten Fläche zu Wohngebäuden / Gewerbe / Dienstleistung, Fläche wird der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Entsiegelung		*		*
Wasser a) + bb)	Erhöhung der Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Positive Kleinklimaveränderung		*		*
Wirkungsgefüge a)	Verbesserung		*	*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten, wird verbessert		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Gebäude, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden, nur außerhalb	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Gemäß NDS Bauordnung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----

Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Vorgaben im B-Plan		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Vorgaben bei Arbeiten an Gebäuden hinsichtlich Artenschutz		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

5.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

5.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die Schutzgüter/Schutzgegenstände Landschaft und Ressourcen werden negativ verändert. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft werden nicht negativ verändert. Das Schutzgut und Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines Mischgebietes. Es entstehen neue Lebensräume und es werden Entseidelungen vorgenommen. Das Landschaftsbild wird verändert. Es wird mehr Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Der Umweltzustand wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sich positiv verändern, Das Landschaftsbild wird sich erheblich durch neue Gebäude verändern, aus der Lagerfläche im Plangebiet werden bebaute Bereiche, vorhandene Bäume werden erhalten.

Eine Kompensation außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, im Plangebiet entstehen neue Grünstrukturen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis neutral, bei den Schutzgütern/Schutzgegenständen Landschaft, Ressourcen wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den anderen Schutzgütern sind die Auswirkungen unerheblich.

5.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplanaufstellung nicht erfolgen würde, würde die Fläche weiter als Lagerplatz mit hoher Flächenversiegelung genutzt werden.

5.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- und Landschaftsplanung.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans zu werten:

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, geringwertige Fläche überbaut, die zu großen Teilen bereits versiegelt ist.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgung) genutzt werden.
- Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten.
- Die Versickerungsrate erhöht sich in Folge der Entsiegelungen.

5.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanaufstellung abgeleitet werden.

Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Verwendung von regenerativen Energien.
- Entwicklung neuer Lebensräume
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebaumaterialien

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Städtetagsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang überschlägig ermittelt.

5.6.5 Stellungnahme zum Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 23.10.2024, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt.

Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang – I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten.
- Das Tötungsverbot.
- Das Störungsverbot.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt Folgendes: Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach § 44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar sind.

Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopausstattung können im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse vorkommen. Weitere Tiergruppen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Artenschutzprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt als Potentialanalyse, auf Basis der Biotoptypenkartierung.

➔ Pflanzen

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

➔ Brutvögel

Potentielle Brutvogelquartiere können sich im Bereich der vorhandenen Bäume befinden, es können nur Freibrüter vorkommen, da Baumhöhlen nicht vorhanden sind. Ebenso weisen die vorhandenen Gebäude Quartiersmöglichkeiten auf, aktuell sind keine Fortpflanzungs- u. Ruhestätten dort vorhanden.

Die vorhandenen Bäume bleiben auf Ebene des Bebauungsplanes erhalten, so dass potentielle Quartiere nicht beseitigt werden, Rodungsarbeiten sind nicht geplant. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan ist geregelt, dass nur außerhalb der Schonzeit Gehölze gefällt werden dürfen und dass zuvor eine Kontrolle auf Baumhöhlen und auf deren Besatz zu erfolgen hat. Bei Befund sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei Arbeiten an Bestandsgebäuden sind diese auf Brutvögel zu überprüfen und bei Befund entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, dies ist ebenso durch einen Hinweis geregelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel treten durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht ein.

➔ Fledermäuse

Die vorhandenen Bäume entlang der Hauptstraße können als Fledermausleitlinie fungieren, diese werden auf Ebene des Bebauungsplans erhalten, mit der Bebauung wird ein ausreichender Abstand zu den Bäumen eingehalten, so dass die Leitlinie nicht mit Hindernissen verbaut wird. Baumhöhlen weisen die Bäume nicht auf, so dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt einmal Bäume entnommen werden müssen, ist das Vorgehen durch einen Hinweis festgelegt.

Bei Arbeiten an Gebäuden sind diese auf Fledermäuse zu überprüfen, bei Befund ist das Vorgehen in einem Hinweis geregelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse treten durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht ein.

Gesamtfazit:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß der Hinweise im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und vorgenommen werden.

5.7 Eingriffsbetrachtung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Überbauung einer versiegelten Lagerfläche mit Gebäuden, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung, hieraus resultiert ein Eingriff.

Die detaillierte Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan erfolgt gemäß des „Städtetagsmodells“, auf Basis des Bestandsplanes vom 06.01.2026 (Bestandsaufnahme November 2025) und des Bebauungsplanentwurfs vom 05.12.2025.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist, dass eine externe Kompensation nicht erforderlich ist. Der Anteil der mit Gehölzen bestockten Flächen im Plangebiet nimmt erheblich zu, der Anteil der versiegelten Flächen reduziert sich erheblich. Im Plangebiet wird eine Grünfläche festgesetzt, auf den Baugrundstücken werden Laubgehölzhecken festgesetzt, so dass die Freiflächen entsprechend bewertet werden können. Es wird ein Werteinheitenüberschuss in Höhe von ca. 1.423 WE* nach Städtetagsmodell erzielt.

**Dieser Wert wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Alte Sägemühle“ der Gemeinde Thuine ermittelt.*

5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die jetzt ins Verfahren gebrachte Fläche gibt es konkrete Planungsabsichten, um die ungenutzte/nicht mehr benötigte Fläche am Ortseingang Thuine einer neuen Nutzung zuzuführen.

Eine Prüfung von Alternativen war nicht notwendig, die Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und ist hinsichtlich der Biotopausstattung als gering einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt. Da diese Ausweisung keine Nutzung als Wohnstandort mit Handel und Dienstleistung zulässt, wird im Rahmen der 59. FNP-Änderung die Fläche zu einer gemischten Baufläche (M) umgewandelt.

Wenn sich bei der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung herausstellt hätte, dass der Bauleitplan bzw. dessen Umsetzung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen würde, wäre eine Alternativenprüfung erforderlich, da bei einer Ausnahmebeantragung nach § 45 BNatSchG auch zu belegen ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt.

Das Ergebnis war, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden, dies erfolgt durch Hinweise im Bebauungsplan.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

5.9 Zusätzliche Angaben

5.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Städte-tagsmodells“ durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN. Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt als Potentialanalyse auf Basis der Biotoptypenkartierung und auf Geländebegehungen zum Abschätzen des Potentials.

Verkehrslärmemissionen

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen der den Änderungsbereich umgebenden Gemeindestraßen sind Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Gewerbelärmemissionen

Die Berechnungsergebnisse eines schalltechnischen Berichtes haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Die zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen im gesamten Plangebiet werden ebenfalls unterschritten. Durch das Planvorhaben sind keine schalltechnischen Konfliktsituationen durch die zukünftige Gebietsnutzung zu erwarten.

Geruchsemissionen

Da der Änderungsbereich einen großen Abstand zu den weit außerhalb des Ortskerns angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung aufweist sind keine unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

5.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt. Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden werden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

5.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt sind, obliegt der Gemeinde Thuine / Samtgemeinde Freren.

Die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken, Landschaft.

5.9.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Thuine, Samtgemeinde Freren, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Baugebiet „Altes Sägewerk“ ein Mischgebiet (MI) zwischen Hauptstraße und Südring am Ostrand der Ortslage Thuine auszuweisen.

Aus diesem Grunde ist die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren erforderlich. Betroffen von dieser 59. FNP-Änderung sind zum großen Teil versiegelte Fläche (Gebäude, gepflasterte Lagerflächen), ein vegetationsloses Grundstück und zwei mit Wohnhäusern/Ziergärten bebaute Grundstücke.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und im Südosten als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,22 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 1,50 ha.

Die geplante 59. FNP-Änderung soll die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes ermöglichen, die eine gemischte Nutzung am Ortsrand von Thuine zulässt. Mit der Ausweisung einer Gemischten Baufläche wird dort eine Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ermöglicht, dies entspricht den vorhandenen Nutzungen westlich des Plangebietes und rundet diesen Bereich städtebaulich ab. Die vorhandenen Lagerflächen der Fa. Kuitert werden von dieser nicht mehr benötigt und werden nicht mehr genutzt.

Der Ortseingang wird sich erheblich verändern und es entsteht neuer, dringend benötigter Wohnraum bzw. neue Flächen für unterschiedliche Dienstleister, dies wird den Standort Thuine stärken.

Für einen Teilbereich des Plangebietes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die geplante Mischnutzung ermöglicht, in den Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung werden zwei mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke einbezogen, dort sind keine Nutzungsänderungen geplant, diese sind im rechtskräftigen FNP als G-Fläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Ostrand von Thuine zwischen der Hauptstraße im Norden und dem Südring im Süden. Im Osten grenzt es an die Kreuzung Hauptstraße/Südring/Kunkenvenne, im Westen an eine Mischgebietsbebauung im Bereich Raiffeisenstraße.

Südlich des Geltungsbereich befinden sich Ackerflächen (Südlich des Südrings), nördlich des Planbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen (an der Nordseite der Hauptstraße).

Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Ortskern von Thuine beträgt ca. 350 m.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, mit Ausnahme der Ziergärten im Bereich der Wohnhäuser und des vegetationslosen Bereichs am Südring. Im Plangebiet stocken entlang der Hauptstraße ortsbildprägende Roteichen und ein Einzelbaum am Rand der befestigten Flächen, weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mit der Aktivierung dieser Fläche wird dem sparsamen Umgang von Grund und Boden genüge geleistet, der Versiegelungsgrad wird auf Ebene des Bebauungsplanes, der aus dem geänderten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, erheblich abnehmen. Eine externe Kompensation ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ein. Grundlage der Eingriffsbetrachtung/Umweltprüfung ist der Realzustand.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten, neue werden entwickelt.		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von einer versiegelten Fläche zu Wohngebäuden / Gewerbe / Dienstleistung, Fläche wird der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Entsiegelung		*		*
Wasser a) + bb)	Erhöhung der Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Positive Kleinklimaveränderung		*		*
Wirkungsgefüge a)	Verbesserung		*	*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	

Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten, wird verbessert		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Gebäude, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden, nur außerhalb	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Gemäß NDS Bauordnung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Vorgaben im B-Plan		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Vorgaben bei Arbeiten an Gebäuden hinsichtlich Artenschutz		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

5.10 Referenzliste der Quellen

- Bauer, Bezzel, Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel

- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Richarz: Fledermäuse
- Schalltechnischer Bericht
- Skript VHW-Seminar 11/2019: Der Umweltbericht in der Bauleitplanung nach BauGB Novellierung
- Kartenserver LBEG und NLWKN
- LBEG: Erhalt u. Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis
- Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials

6 VERFAHRENSVERMERKE

6

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Freren hat in seiner Sitzung am
diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
anerkannt.

Freren, den

Samtgemeinde Freren

.....
Samtgemeindebürgermeister

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren mit der
Begründung, einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbe-
zogenen Stellungnahmen standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im In-
ternet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgele-
gen.

Freren, den

Samtgemeinde Freren

.....
Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Freren hat am diese Begründung be-
schlossen.

Freren, den

Samtgemeinde Freren

.....
Samtgemeindebürgermeister

7 ANLAGEN

7

7.1 Liste der Anlagen zur Begründung

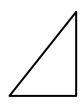
Anlage 1 zur Begründung: Bestandsaufnahme – Biotoptypen

Anlage 2 zur Begründung: Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualität des schalltechnischen Berichtes Nr. LL15552.1/01

7.2 Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren

- 59. Flächennutzungsplanänderung, Samtgemeinde Freren mit Begründung einschl. Umweltbericht, Krüger Landschaftsarchitekten Osnabrück/Lingen, 08.01.2026
- Samtgemeinde Freren, Gemeinde Thuine, 59. Flächennutzungsplanänderung, Bestandsplan – Biotoptypenkartierung, 06.01.2026, Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück/Lingen
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL15552.1/01 zur Gewerbelärmsituation im Bereich eines Plangebietes Ecke Hauptstraße/Südring in 49832 Thuine, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Lingen, 29.07.2020
- Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualität des schalltechnischen Berichtes Nr. LL15552.1/01, Unser Projekt Nr. LL20049.1, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Lingen Umweltservice, Hessenweg 38, 49809 Lingen (Ems), 11.11.2025

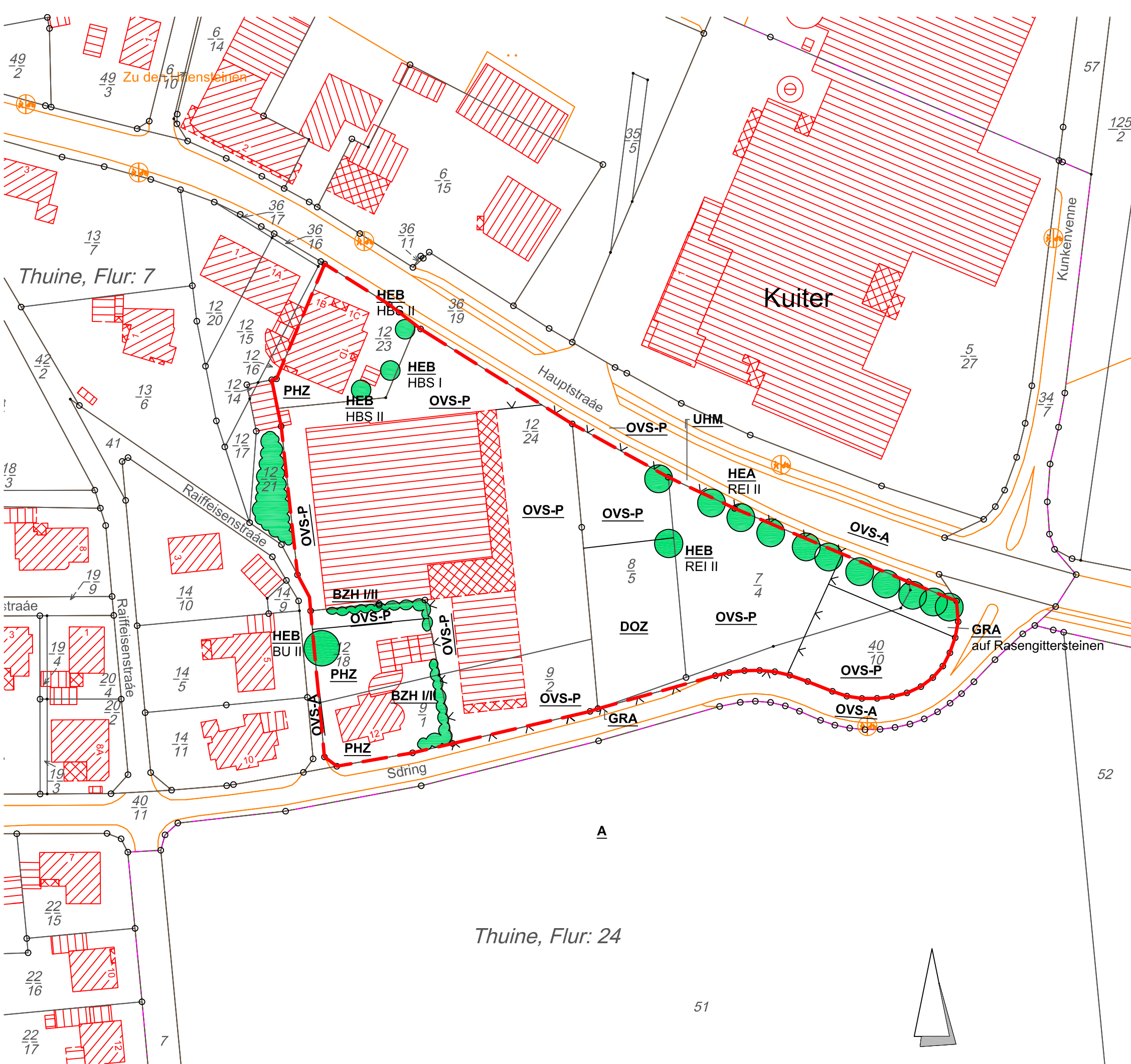
Aufgestellt: Lingen, 09.01.2026

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/599153 Fax: +49/541/599183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner



- Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 3/2021:**
- A Acker
 - BZH Zierhecke
 - DOZ Vegetationsloser Bereich
 - GRA Scherrasen
 - HEA Baumreihe, Siedlungsraum
 - HEB Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
 - OVS Versiegelte Fläche
 - OVS-A Versiegelte Fläche, Asphalt
 - OVS-P Versiegelte Fläche, Pflasterung
 - OVS-RG Versiegelte Fläche, Rasengittersteine
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 - UHM Halbruderales Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standorte

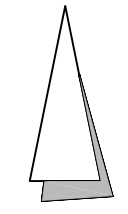
- Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:**
- J BHD bis 7cm
 - I BHD 7cm - 20cm
 - II BHD 21cm - 50cm
 - III BHD 51cm - 80cm
 - IV BHD ab 80cm
- BHDDurchmesser in Bruthöhe

- Gehölzarten:**
- BU Rotbuche (Fagus silvatica)
 - HBS Säulenhainbuche (Carpinus betu. „Fastigiata“)
 - REI Amerik. Roteiche (Quercus rubra)

- Planzeichen:**
- Geltungsbereich
 - Zaun
 - Gehölze

Die Standorte der Gehölze sind mit einfachen Messmethoden ermittelt.

Thuine, Flur: 24



	Auftraggeber: Samtgemeinde Freren Gemeinde Thuine	
	Projekt: 59. Flächennutzungsplanänderung	
	Plan: Bestandsplan - Biotoptypkartierung Bestandserfassung 11/2025	
	Datum: 06.01.2026	Bearbeiter: KR/PE
		Plan Nr.: 2 Maßstab: 1:1.000 - A3
Krüger Landschaftsarchitekten, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger (AKN) Im Grunde 3, 49808 Lingen (Ems), Fon: 0541/50108188 Am Süntelbach 16, 49088 Osnabrück, Fon: 0541/589153 E-Mail: krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de		

59. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN
ZUR GEPLANTEN **DARSTELLUNG VON GEMISCH-**
TEN BAUFLÄCHEN (M) AM ÖSTLICHEN ORTSRAND DER
GEMEINDE THUINE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN
BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN
ÖFFENTLICHER BELANGE NACH **§ 4 ABS. 1 BAUGB**

Entwurf/Stand: 20.11.2025

Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 03.11.2025

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Naturschutz und Forsten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

- Vor Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o. g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.

Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NNatSchG und § 22 NNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o. g. Vorhabens beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkbereich der Planung, d. h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Eingriffsregelung:

Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u. a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1999-4 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um die Darstellungen ohne Weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können (Durchsetzbarkeit des Flächennutzungsplans). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind demzufolge bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans konkret zu benennen und darzustellen.

Abwägungsvorschlag – Naturschutz und Forsten

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

- Zum Artenschutz:

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wird im weiteren Planverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage der aktuellen Datengrundlage durchgeführt. Erfassungstiefe und -zeitraum der Untersuchungen werden mit der UNB des Landkreises abgestimmt.

- Zur Biotoptypenkartierung:

Die Hinweise zum erforderlichen Umfang und zum Detaillierungsgrad der Biotoptypenkartierung werden im weiteren Planungsverlauf bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes zu dieser Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Bei der Ausarbeitung der Biotoptypenkartierung wird der aktuelle Biotoptypenschlüssel verwendet und gleichzeitig wird der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass die angrenzenden Nutzungen ebenfalls erfasst werden.

- Zur Eingriffsregelung:

Auf FNP-Ebene reicht es aus, die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nur überschläglich zu ermitteln. Dies wird im Falle der 59. FNP-Änderung der Samtgemeinde Freren erfolgen und kann somit als ausreichend für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes angesehen werden. Die überschlägliche Größe bzw. die Lage der voraussichtlich erforderliche Ersatzfläche wird im Umweltbericht zur FNP-Änderung beschrieben.

Eine Konkretisierung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk der Gemeinde Thuine“. Dort wird nach dem realen Bestand als Grundlage des Eingriffs bilanziert und die Flächengrößen exakt ermittelt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und einer Biotoptypenkartierung im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes zu dieser FNP-Änderung.

Inhalt der Stellungnahme – Abfall und Bodenschutz

Eine abschließende Stellungnahme ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht möglich.

Eine Umnutzung der gewerblich genutzten Flächen setzt aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst eine ausführliche historische Recherche (u. a. Auswertung historischer Luftbilder, Gewerberegister) voraus.

Sofern sich auf Basis der historischen Recherche Hinweise für eine mögliche Gefährdung ergeben sollten, sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Bodenschutzbehörde), entsprechende Untersuchungen durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) zu veranlassen.

Vom Gutachter ist nach Untersuchung der üblichen Gefährdungspfade (Boden/Bodenluft/Wasser) und der dabei erhaltenen Ergebnisse zu bewerten, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen oder Einschränkungen die vorgesehene Nutzung möglich erscheint.

Abwägungsvorschlag – Abfall und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der bisherigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes (zuletzt für Lagerwecke, davon als Sägewerk) lässt sich grundsätzlich kein zwangsläufiger Altlastenverdacht ableiten. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte oder Vermutungen für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder von Altlasten. Da die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Stellungnahme keine konkreten Hinweise auf Verdachtsmomente, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen geäußert hat, besteht kein Anlass zu einer weitergehenden Nachforschung seitens der Samtgemeinde Freren bzw. der Gemeinde Thüne wegen evtl. Bodenbelastungen im Plangebiet. Ein planungsrechtliches Handeln seitens der Samtgemeinde (z. B. Kennzeichnungspflicht von Böden, die mit erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind) ist aufgrund des derzeitigen Informationsstandes ebenfalls nicht erforderlich. Das Planverfahren kann mit dem bisher vorgesehenen Planinhalt unbeeinflusst weitergeführt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird vorsorglich auf den Umgang mit Altlasten und Kampfmittelfunden hingewiesen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – 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. 50 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird beachtet. Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Das Plangebiet der 59. FNP-Änderung kann unmittelbar verkehrsgerecht über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße und des Südrings erschlossen und an das gemeindliche Verkehrswegenetz angebunden werden. Die innere Verkehrserschließung der geplanten Bebauung erfolgt durch den Ausbau privater Erschließungswege. Öffentliche Erschließungsstraßen ggfs. mit entsprechend dimensionierten Wendeanlagen sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Abfallbehälter können direkt an den ordnungsgemäß zu befahrenden beiden Gemeindestraßen bereitgestellt werden, die Entsorgung der anfallenden Abfälle ist somit uneingeschränkt gewährleistet.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Übernahme des Hinweises zur Abfallentsorgung in die Begründung.

Inhalt der Stellungnahme – Brandschutz

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wie folgt berücksichtigt werden:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. 96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschezit werden 2 Stunden angesetzt.
Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abwägungsvorschlag – Brandschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen. Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Samtgemeinde Freren, in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister im Rahmen der späteren Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgelegt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von ergänzenden Erläuterungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung in die Begründung.

Inhalt der Stellungnahme – Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit dennoch archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Kreisarchäologie, 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 ist telefonisch unter 05931 - 44 - 2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen. Die Kreisarchäologie erreichen Sie unter 05931 - 5970 - 112 oder per Mail unter thomas.kassens@emsland.de.

Abwägungsvorschlag – Denkmalschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden entsprechende Hinweise in Bezug auf den Umgang mit etwaigen ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden in die Begründung.

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI –12

Stellungnahme vom 23.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Ndtd@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Deutschen Telekom Technik GmbH aufgeführten Hinweise beziehen sich auf Erschließungsmaßnahmen, die im Zuge der Durchführung des B-Planes Nr. 28 erfolgen; sie werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet. Für diese Flächennutzungsplanänderung sind die Hinweise nicht relevant.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 04.11.2025

Inhalt der Stellungnahme

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägungsvorschlag – Hinweise

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des LBEG bezüglich der Informationen zu den Baugrundverhältnissen und zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes, zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen werden erst bei der Realisierung der Baumaßnahmen relevant und sind somit nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Die Hinweise zu Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind für dieses Bauleitplanverfahren ebenfalls nicht relevant, da Kompensationsmaßnahmen nicht in Rohstoffsicherungsgebieten durchgeführt werden.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

- Regionaldirektion Hameln -Hannover -

Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stellungnahmen vom 15.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten vollständig gewerblich genutzt und mit Betriebsanlagen des Eigentümers bebaut.

Zur Beurteilung der Gefahren durch Kampfmittelbelastung des Plangebietes empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung).

Als weitere Möglichkeit kommt die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma in Frage. Auf einen konkreten Kampfmittelverdacht wurde in dieser Stellungnahme nicht hingewiesen.

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ist der Bauherr oder dessen beauftragter Architekt daher auch bei einem diffusen Kampfmittelverdacht zu einer Kampfmittelüberprüfung verpflichtet, trotz der Tatsache, dass auf dem Grundstück bereits vor vielen Jahren umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt worden sind, bei denen keine Hinweise auf Kampfmittelverdacht zu Tage getreten sind. Daher wird im Bebauungsplan Nr. 28 vorsorglich auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird in der Begründung und der Planzeichnung sicherheitshalber darauf hingewiesen, dass in einem solchen Fall umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Thuine oder die LGLN Regionaldirektion Hannover Dezernat 6 Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen ist.“

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von Erläuterungen zur Gefahrenbeurteilung durch Kampfmittelbelastungen im Plangebiet.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück

Stellungnahmen vom 10.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Osnabrück grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Weitere Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen sind im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ ausgeführt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thuine werden zur Beurteilung der Lärmemissionssituation im Plangebiet die Ergebnisse eines bereits erarbeiteten schalltechnischen Berichtes berücksichtigt und die evtl. notwendigen Maßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Resultate der Berechnungen dieses Berichtes haben bereits gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die geplante Gebietsnutzung als gemischte Baufläche (M) eingehalten bzw. unterschritten werden und dass aufgrund der v. g. Nutzungsart für die benachbarten Gewerbebetriebe keine über das bisherige Maß gehenden weitere Einschränkungen erforderlich sind.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes werden im Rahmen der Ausarbeitung der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Darstellung der Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes bei der weiteren Planbearbeitung.

Westnetz GmbH Spezialservice Gas

Stellungnahme vom 14.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Wir nehmen Bezug auf Ihr Anschreiben vom 26.09.2025 an die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Ems-Vechte mit dem Sie um Stellungnahme für das Projekt „Bauleitplanung der Samtgemeinde Freren in der Mitgliedsgemeinde Thuine – FNPÄ 59 Freren“ gebeten haben.

In dem von Ihnen angegebenen Bereich verläuft die Erdgashochdruckleitung L. -Str. 2231 sowie das dazugehörige Steuerkabel, aus diesem Grund wurde uns ihre Mail weitergeleitet. Die o. g. Erdgashochdruckleitungen befindet sich im Eigentum der Westnetz GmbH.

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die o. g. Erdgashochdruckleitung mit einem Betriebsdruck 5 bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum RZ Ems-Vechte (planauskunft-rzev@westnetz.de) eine Stellungnahme.

Diese sollte Ihnen bereits vorliegen.

Die örtliche Betreuung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch unseren netzverantwortlichen Meister, Herrn Lürwer.

Zur Kontaktaufnahme wählen Sie bitte die Rufnummer: 02191 102816. Eine Computerstimme wird Sie dann auffordern eine Durchwahl einzugeben. Sie lautet in diesem Fall „260“.

Wir möchten Sie jetzt schon darauf hinweisen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen, die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unserem anlagenverantwortlichen Meister zu erfolgen hat.

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden sind.

Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab M 1: 500 aus dem Sie die Lage der Erdgashochdruckleitung entnehmen können.

Der Verlauf der Leitungen ist in generalisierter Form dargestellt. Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage muss gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen.

Die Tiefenlagen der Erdgashochdruckleitungen sind in dem Bestandsplanwerk mit einem ‚D=...‘ dargestellt.

Bei fehlenden Angaben zu den Tiefenlagen gehen wir von einer Regeldeckung aus, die bei ca. 0,7 m bis 1,0 m liegt. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckungen der Erdgashochdruckleitungen sind ggf. nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb Probeaufgrabungen erforderlich. Die Schutzstreifenbreiten der o. g. Erdgashochdruckleitungen entnehmen Sie bitte folgender Tabelle:

Leistungsnummer	Betriebszustand	Nennweite	Schutzstreifenbreite
L02231	in Betrieb	DN 150	4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)

Der tatsächlich grundbuchrechtlich gesicherte Schutzstreifen kann ggf. von den o. g. Angaben abweichen.

Der Schutzstreifen schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/1.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und -abträge ($> 0,20$ m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen weisen wir darauf hin, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, auszuschließen ist. Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Waldbestände und Einzelbäume müssen einen Abstand von $> 2,50$ m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung findet. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert ($\pm 0,20$ m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt.

Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (5-12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratten, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Erdgashochdruckleitungen entstehen, ist unverzüglich der zuständige Meister oder unsere ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch uns beseitigt.

Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz GmbH zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass der Nutzer allein das Übertragungsrisiko trägt und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.

Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Projekt beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Den Weisungen unserer Mitarbeiter ist zwingend Folge zu leisten.

Bitte beachten Sie die beigefügten Anlagen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Westnetz GmbH Spezialservice Gas aufgeführten Hinweise beziehen sich auf Erschließungsmaßnahmen und werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt bzw. nach der Beendigung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bei der Durchführung des Bebauungsplanes beachtet. Für diese Flächennutzungsplanänderung sind die Hinweise nicht relevant.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Westnetz GmbH Netzplanung

Stellungnahme vom 09.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Ich komme zurück auf Ihr Anschreiben vom 26.09.2025 (Ihr Zeichen V/61-20) und möchte mich für die Beteiligung an o. g. Bauleitplanverfahren bedanken.

Wir haben die Planungsdaten in Bezug auf unsere Versorgungsanlage überprüft.

Unsere Stellungnahme vom 28.08.2025, die wir im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Thuine abgegeben haben, ist auch für dieses Verfahren maßgebend.

Aus diesem Grunde übersende ich Ihnen die o. g. Stellungnahme. Sie wird ergänzt um aktuelle Auszüge aus unseren Planwerken (Netzdaten Strom, Gas).

Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 28.08.2025 zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Thuine:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.08.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Wie den beiliegenden Anlagen (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas) entnommen werden kann, sind unsere Versorgungsanlagen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum bereits vollständig ausgebaut.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unseren Planwerken (Netzdaten Strom, Gas).

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nahe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGWG 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel. +49 5902 502 1234) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Sollten Kablesicherungen oder Leitungsumlegungen notwendig sein, gelten die gesetzlichen Regelungen. Umlegungs- und Sicherungskosten hat danach der Grundeigentümer zu tragen, wenn die betroffenen Versorgungsleitungen ausschließlich der Versorgung des eigenen Grundstücks dienen. Die Änderung von Anschlüssen können die Eigentümer über unser Onlineportal anmelden, welches über den folgenden Link zu erreichen ist:

<https://www.westnetz.de/de/bauen/ihr-weg-zum-netzanschluss/netzanschluss-strom.html>

<https://www.westnetz.de/de/bauen/ihr-weg-zum-netzanschluss/netzanschluss-gas.html>

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Altlasten- und Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen diesbezüglich vorliegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Westnetz GmbH Netzservice aufgeführten Hinweise beziehen sich auf Erschließungsmaßnahmen und werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 berücksichtigt bzw. nach der Beendigung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bei der Durchführung des Bebauungsplanes beachtet. Für diese Flächennutzungsplanänderung sind die Hinweise nicht relevant.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zu folgender Planung: Ausweisung von Mischgebietsflächen auf einer bisherig rein gewerblich genutzten Fläche (HÜNE GmbH). 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.

Die IHK trägt bezüglich des o. g. Planentwurfs keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht neben dem Erhalt der Lagerhalle Loftwohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser vor. Wohnnutzungen sind in Mischgebieten allgemein zulässig. Dadurch können diese an bestehende gewerbliche Nutzungen (HÜNE GmbH) heranrücken. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende neue Wohnbebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Dazu im Einzelnen wie folgt: mit der Bauleitplanung sollen im Sinne der Innenentwicklung und städtebaulichen Neuordnung eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, um einerseits die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und andererseits Flächenbedarfe u. a. zur Ansiedlung/Erweiterung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu erfüllen. Die zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten.

Im Plangebiet ist das o. g. Unternehmen GmbH ansässig. Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen über die Planung informiert.

Allerdings kann durch die vorgelegte Planung ein mögliches Heranrücken an bestehende gewerbliche Nutzungen vorbereitet werden. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen ist generell der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu beachten, da es im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten kommen kann. Das Unternehmen genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass bei Planungen im Umfeld von Gewerbebetrieben auch eine mittelfristige betriebliche Weiterentwicklung zu betrachten ist.

Sollte sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen, dass sich durch die Mischgebietsausweisung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen (u. a. Lärmschutzwand, Bauvorschriften) zu Lasten der im Bebauungsplan genannten neuen Nutzungen festzulegen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

Die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Bebauung für den bestehenden Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Das Unternehmen genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht nachträglich mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei Mischgebietsflächen die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet gleichwertig prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Kann die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungsarten in dem Mischgebiet nicht gewährleistet werden, kann der Tatbestand des Etikettenschwindels vermutet werden.

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.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der Lärmemissionssituation im Plangebiet der 59. FNP-Änderung der Samtgemeinde Freren kann ein schalltechnischer Bericht herangezogen werden, der für den Bebauungsplan Nr. 28 erarbeitet wurde. Hierin wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die geplante Gebietsnutzung als Mischgebiet (MI) eingehalten bzw. unterschritten werden und aufgrund der v. g. Art der baulichen Nutzung für die benachbarten Gewerbebetriebe keine über das bisherige Maß gehenden weitere Einschränkungen erforderlich sind. Die rechtsverbindliche Sicherung der evtl. notwendigen Schallschutzmaßnahmen kann und wird jedoch ausschließlich auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes erfolgen.

Durch das Planvorhaben sind demzufolge keine schalltechnischen Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der zukünftig geplanten Bebauung zu erwarten.

Mit dem abschließenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28, der ein Mischgebiet (MI) ausweist, wird die Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan geschaffen. Demzufolge wird der Bebauungsplan somit für Grundstückseigentümer und Bauwillige rechtsverbindlich bindend, d. h. die Regelungen des verbindlichen Bauleitplanes für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO müssen von allen Beteiligten eingehalten werden. Somit ist gewährleistet, dass sich der entsprechende Gebietscharakter im Plangebiet einstellen wird.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

EWE NETZ GmbH

Stellungnahme vom 30.09.2025

Inhalt der Stellungnahme

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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes werden vom Flächeneigentümer und Investor ausgeführt. Die Erschließung wird von ihm im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchgeführt. Im Rahmen der vorausgehenden Erschließungsplanung wird der Erschließungsträger frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen die EWE NETZ GmbH kontaktieren bzw. die Vorgaben des Versorgungsunternehmens bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten beachten.

Zudem wird vorsorglich im Bebauungsplan und der Begründung auf die Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Die Beachtung der Stellungnahme der EWE NETZ GmbH erfolgt somit auf der Ebene der verbindlichen und nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

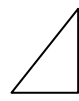
Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 05.10.2025
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 29.09.2025
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49808 Lingen (Ems), E-Mail vom 08.10.2025
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, E-Mail vom 26.09.2025
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, Am Hundesand 12, 49809 Lingen (Ems), Schreiben vom 22.10.2025
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen, Schreiben vom 17.10.2025
- Nowega GmbH, Anton-Bruchhausen-Straße 4, 48147 Münster, Schreiben vom 30.09.2025
- Wasserverband Lingener Land, Am Darmer Wasserwerk 1, 49809 Lingen (Ems), Schreiben vom 17.10.2025
- Vodafone GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30179 Hannover, E-Mail vom 30.10.2025
- Vodafone GmbH, Richtfunk-Auskunft, Düsseldorf, E-Mail vom 30.09.2025
- Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau, E-Mail vom 30.09.2025
- Samtgemeinde Lengerich, Mittelstraße 15, 49838 Lengerich, E-Mail vom 21.10.2025
- Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, Schreiben vom 06.10.2025
- Samtgemeinde Spelle, Hauptstraße 43, 48480 Spelle, Schreiben vom 29.09.2025

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurden nicht abgegeben.

Aufgestellt: Lingen, 20.11.2025



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/541/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner