

59. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEPLANTEN DARSTELLUNG EINER
GEMISCHTEN BAUFLÄCHE IN DER MITGLIEDSGE-
MEINDE THUINE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENT-
LICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Stand: 29.07.2025

Impressum

Auftraggeber: **Samtgemeinde Freren**

Auftragnehmer:



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: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	3
4	Auswirkungen auf die Umwelt	7

1 ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird eine Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen in der Mitglieds-
gemeinde Thuine anzupassen.

Der Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im östlichen Teil der
zentralen Ortslage Thuine. (siehe Abbildung 1)

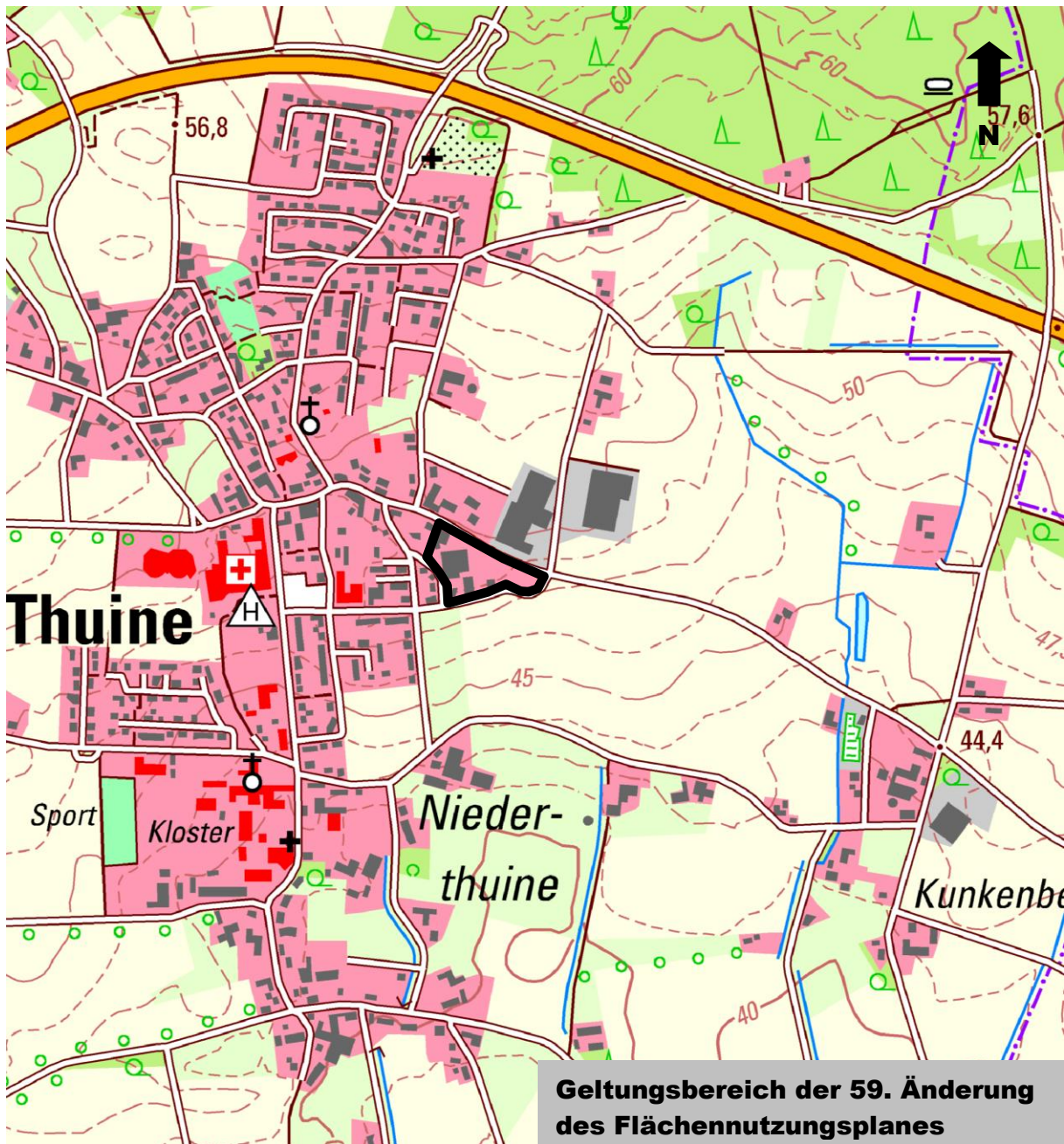


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 10.000)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,10 ha umfasst zwischen der Hauptstraße und dem Südring am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Thuine ein bisher ausschließlich als Gewerbefläche (Lagerfläche) genutztes Grundstück, auf dem sich an seinem Westrand die Betriebsgebäude eines Familienbetriebes für Messe- und Innenausbau befinden. Darüber hinaus wird ein Wohnhaus an der Hauptstraße sowie ein Wohnhaus östlich der Raiffeisenstraße in den Änderungsbereich einbezogen.

Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet entlang der Südseite der Hauptstraße (Baumreihe) vorzufinden. Etwa in der Mitte des Plangebietes wird ein unbebautes Teil der Grundstücksfläche als Ziergarten genutzt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches dieser 59. Flächennutzungsplanänderung bildet der Südring an den sich wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Im Norden begrenzt die Hauptstraße den Änderungsbereich, an dessen Nordseite das Hauptbetriebsgebäude des Messe- und Innenausbaubetriebes und ein KFZ-Technikbetrieb angesiedelt sind.

Entlang der westlich angrenzenden Raiffeisenstraße setzt sich die Ortslage von Thuine weiter nach Westen fort. Hier befindet sich neben Wohnhäusern auch die Grundschule mit einer Turnhalle.

Diese heterogenen Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes sind somit räumlich weitgehend durch das vorhandene gewachsene Dorfbild mit gemischten Nutzungsformen bestimmt, in die sich die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsbereich einfügen sollen.

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. 460 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

2 PLANUNGSANLASS

2

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung neuer gemischter Bauflächen (M) als östliche Arrondierung eines bestehenden, zusammenhängenden Siedlungsansatzes mit gemischten Nutzungen im engeren Ortskern von Thuine.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Absicherung dieser geplanten baulichen Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht das primäre Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung darin, die Grundlagen für eine städtebauliche Umgestaltung des Planbereiches zu schaffen.

Daher ist beabsichtigt im gesamten Änderungsbereich zwischen der Hauptstraße, dem Südring und der Raiffeisenstraße ein bisher überwiegend betrieblich genutztes Grundstück sowie zwei mit Wohngebäude bestandene Grundstücke nunmehr für Wohnzwecke, wohnverträgliches Gewerbe und Handels- und Dienstleistungseinrichtungen umzunutzen und als gemischte Baufläche (M) unmittelbar im Anschluss an bereits bestehende gemischte Bauflächen darzustellen. Auf dieser Fläche am östlichen Dorfrand von Thuine besteht die Chance, neue Baukörper in angemessener baulicher Dichte zu errichten und den östlichen Ortseingang zu attraktivieren und neu zu gestalten.

Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thuine.

Der B-Plan sieht die Ausweisung einer Mischgebietsfläche (MI) vor, damit für die Entwicklung einer angemessenen neuen Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße und dem Südring für Wohnzwecke, wohnverträgliches Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen neue Angebote geschaffen werden können, um das räumliche Gefüge des Ortseingangs städtebaulich neu zu fassen und die Straßenräume angemessen zu formieren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit im unmittelbaren Zusammenhang mit der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren erforderlich.

3 PLANUNGSABSICHTEN

3

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.

• Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist in der Samtgemeinde Freren die Stadt Freren als grundzentraler Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie der Entwicklungsaufgabe Erholungsschwerpunkt festgelegt worden.

Allerdings sind die Schwerpunktaufgaben nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf den Zentralort 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....“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 07, S. 28)

Daher ist die geplante Ausweisung zusätzlicher gemischter Bauflächen innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Thuine realisierbar.

Der gesamte Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung 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 2)

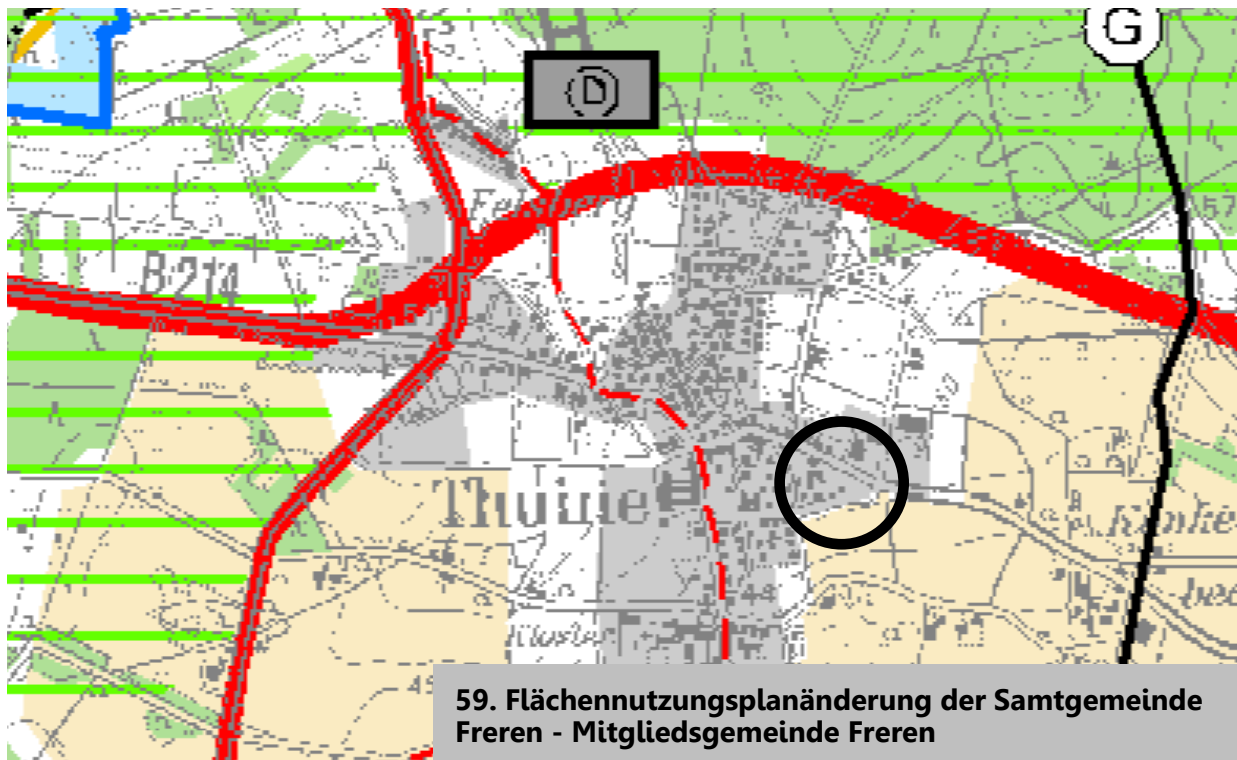


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

„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)

Diese explizite Zielsetzung des RROP bei der räumlich-konkreten Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang findet im Rahmen der 59. FNP-Änderung der Samtgemeinde Freren Beachtung.

Die FNP-Änderung beinhaltet die bauleitplanerische Sicherung von neuen Umnutzungs- und Baumöglichkeiten eines ehem. Gewerbegrundstückes zur städtebaulichen Neuordnung des Ostrandes der zentralen Ortslage des Dorfes Thuine und ermöglicht gleichzeitig die Abrundung des Siedlungsgrundrisses.

„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)

Zur Beachtung dieser durch die Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb im Rahmen dieser Änderung des vorbereiteten Bauleitplanes 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. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den z. Zt. gültigen regionalplanerischen Vorgaben.

- **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

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

Westlich dieser Gewerbeflächen erstrecken sich die Wohnbauflächen (W) und Flächen für verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen des Ortskerns. Zwischen den Gewerbeflächen und den Siedlungsbereichen des Dorfzentrums bzw. entlang der Hauptstraße sind gemischte Bauflächen (M) angeordnet.

Das Plangebiet der 59. FNP-Änderung umfasst zwischen der Hauptstraße, dem Südring und der Schulstraße eine gewerbliche Baufläche (G) mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie einen schmalen Streifen der westlich angrenzenden gemischten Bauflächen (M) für die eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt wurde. In den Änderungsbereich wird zusätzlich eine Fläche zwischen der Straße Südring und den gewerblichen Bauflächen einbezogen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war. Inzwischen wurde der Ausbau der Einmündung Südring/Hauptstraße realisiert und diese Fläche wird seitdem gewerblich als Lagerfläche genutzt. Entlang der Südseite der Hauptstraße sieht der Flächennutzungsplan eine Eingrünung der gewerblichen Bauflächen vor. (siehe Abbildung 3)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitglieds-gemeinde Freren – OT. Thuine

- **59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren**

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

Im Rahmen dieser 59. FNP-Änderung wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umgewidmet und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. 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.

59. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 59. Flächennutzungsplanänderung

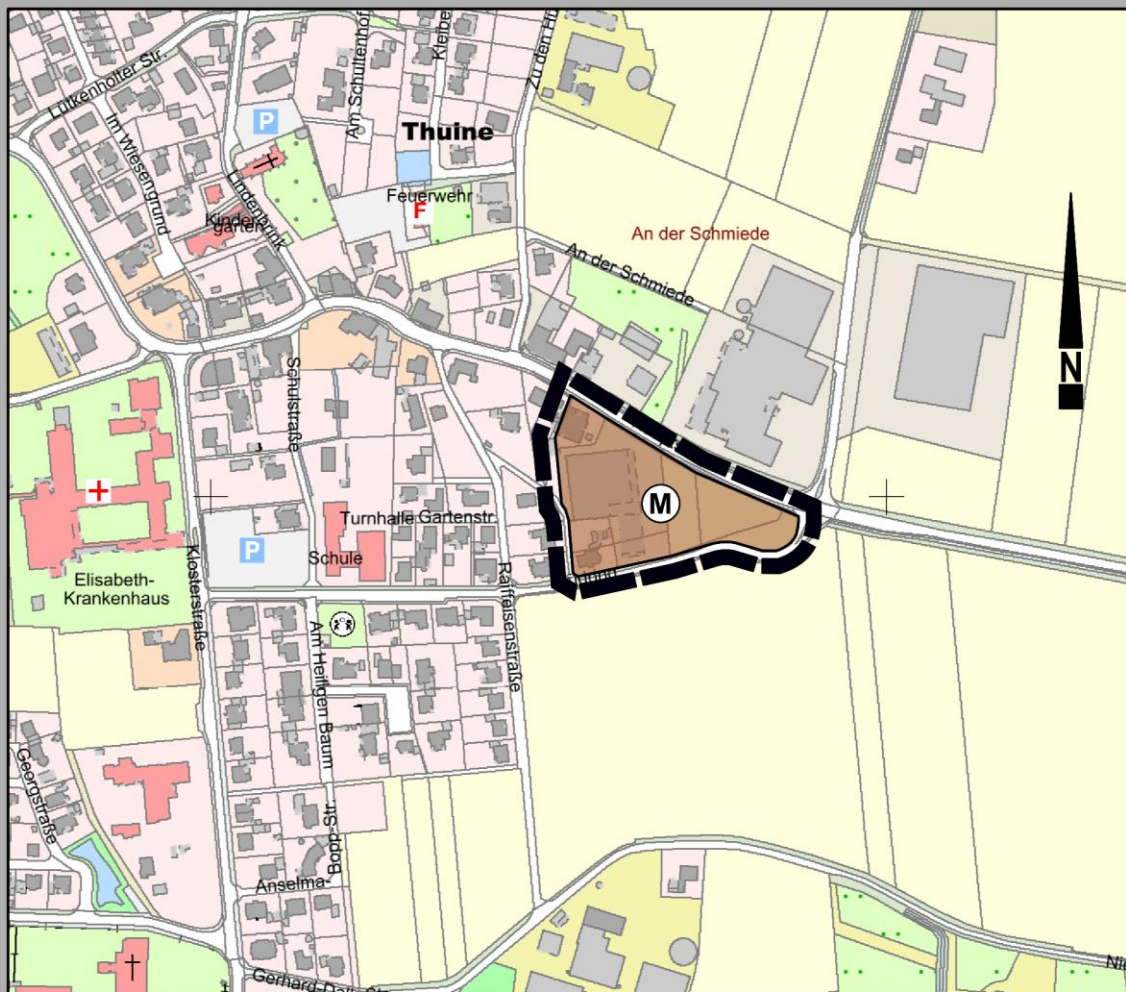


Abbildung 4: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Thuine

4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

4

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Daher wird zu dieser 59. Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen vorbereitenden Bauleitplan entsprechen.

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

Auf der 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 der Ebene einer Bebauungsaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung einer gemischten Baufläche (M) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für diese geplante räumliche Abrundung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Osten der Ortslage eine Fläche gewählt wurden, die bisher einer gewerblichen Nutzung unterlag, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen gemischten Baufläche als relativ gering für deren naturschutzfachliche Bedeutung eingestuft werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von diesen Planungsabsichten nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer noch zu erarbeitenden Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet und einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme. Bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist jedoch erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Mischgebietsentwicklung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Eine weitergehende Konkretisierung der bisher vorliegenden umweltfachlichen Erkenntnisse ist jedoch notwendig und wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

Im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ werden die Ziele der Flächennutzungsplanung konkretisiert. Die Ergebnisse des Umweltberichtes zu diesen Bauleitplan werden insbesondere durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan Nr. 28 einfließen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgestellt: Lingen, 29.07.2025



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: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183

gez. Großpietsch

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