

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „SÜDLICH DER OSTWIER STRASSE“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

STADT FREREN
SAMTGEMEINDE FREREN
LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2022)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	5
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“	7
3.4.1	Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes	8
3.4.2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO (gestalterische Festsetzungen (GF)) des Ursprungsbebauungsplanes	11
3.4.3	Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes	11
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
4.1	Standortbegründung	12
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes	13
4.3	Planerfordernis/Planinhalt	13
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	14
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	14
5.1.1	Immissionen aus Gewerbe	14
5.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	14
5.2	Belange des Naturschutzes.....	14
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung	16
5.3.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	16
5.3.2	Telekommunikation.....	17
5.3.3	Elektrizitätsversorgung	17
5.3.4	Oberflächenentwässerung	17
5.3.5	Abfallentsorgung	18
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	18
5.4	Belange der Infrastruktur.....	19
5.5	Belange der Landwirtschaft	19

5.6	Belange des Verkehrs	19
5.7	Belange des Denkmalschutzes	19
5.8	Belange der Bundeswehr	20
5.9	Belange des Klimaschutz	20
5.10	Richtfunktrasse.....	20
6	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „SÜDLICH DER DER OSTWIER STRASSE“	21
6.1	Öffentliche Grünfläche.....	21
6.2	Textliche Festsetzung (TF)	21
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GESTALTERISCHE FESTSETZUNG (GF))	22
8	HINWEIS	22
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	22
10	VERFAHREN.....	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (2010).....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ (Ursprungsbebauungsplan)	8

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Freren wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Kern soll ein bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Baugrundstück, das der Stadt zurückgegeben wurde, als Spielplatz festgesetzt werden. Hiermit soll auf die mehrfachen Nachfragen nach einem Spielplatz am nördlichen Stadtrand nachgekommen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht erheblich geändert werden, kann diese Bauleitplanung in einem Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Kern soll ein bisher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Baugrundstück als Spielplatz festgesetzt werden. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in Größe von 707 m² wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Spielplätze werden nicht in der Anlage 1 zum UVPG geführt. Die Tatbestände Nr. 1 bis 13 der Anlage 1 zum NUVPG werden ebenfalls nicht erfüllt. Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da Natura 2000-Gebiete nicht durch diese Planung betroffen sind. Aufgrund der Entfernung zum am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331) von rund 4,0 km können Wirkungen ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 Unterpunkt „Natura 2000-Gebiete“). Im Zusammenhang mit der Ausweisung der Grünfläche als „Spielplatz“ bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Freren, Gemarkung Freren, Flur 45. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-148/2022 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ liegt im nordöstlichen Randbereich der Stadt Freren. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstücke 385.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Das zentrale Flurstück soll als Grünfläche mit

der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 707 m². Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches nimmt das Flurstück 385 zwischen der westlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes und der östlich des Flurstücks verlaufenden Gemeindestraße „Holunderweg“ ein. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (vgl. Kapitel 3.4).



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)

Der Änderungsbereich liegt direkt an einem Rad- und Fußweg. Aus Richtung Norden kommend liegt der Rad- und Fußweg in der Achse der Stadtstraße „Ostwier Höhe“ und führt in Richtung Süden direkt in Richtung Stadtzentrum.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rah-

men der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

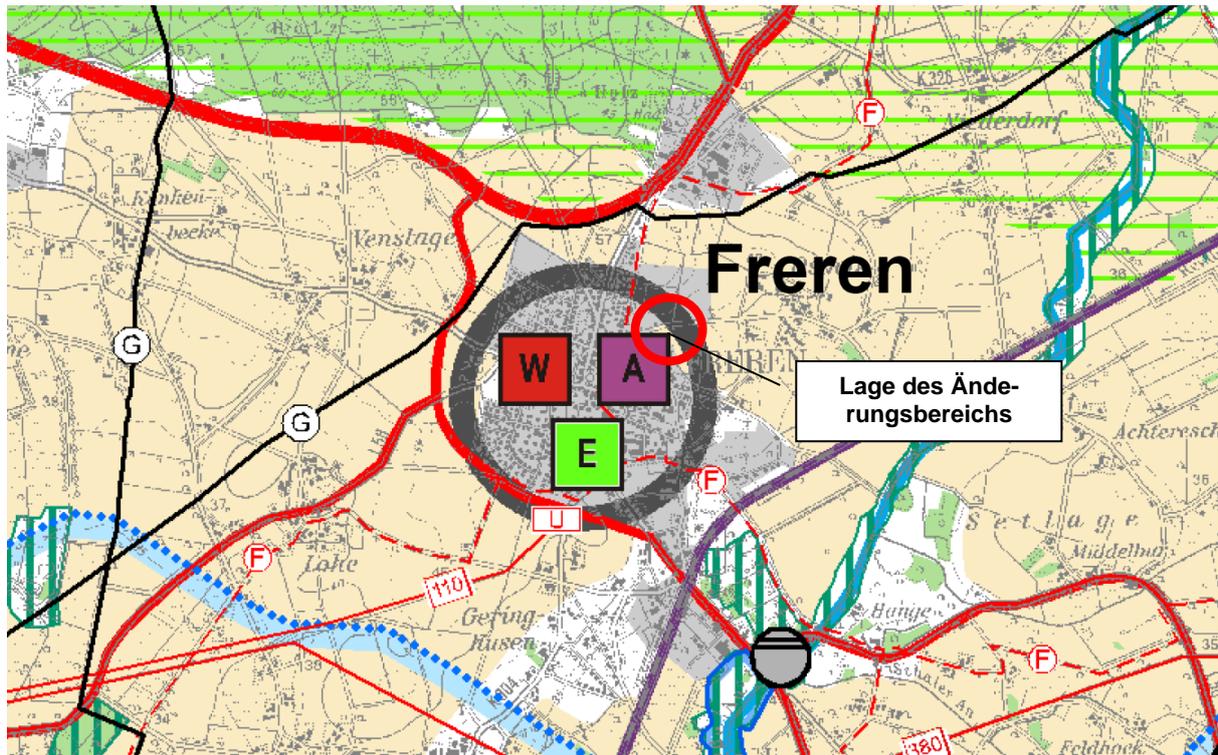


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) (2010)

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.“

Dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, wurden mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Bebauungsplanes Nr. 42) berücksichtigt. Im Zuge dieser Änderung wird ein Wohnbaugrundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, um die Attraktivität des Baugebietes sowie der angrenzenden Bereiche zu erhöhen.

3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Änderungsbereich sowie in den hieran angrenzenden Bereichen keine Darstellung vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen). Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wurde daher für den damaligen

Geltungsbereich auf dem Wege der Berichtigung angepasst und als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 3).

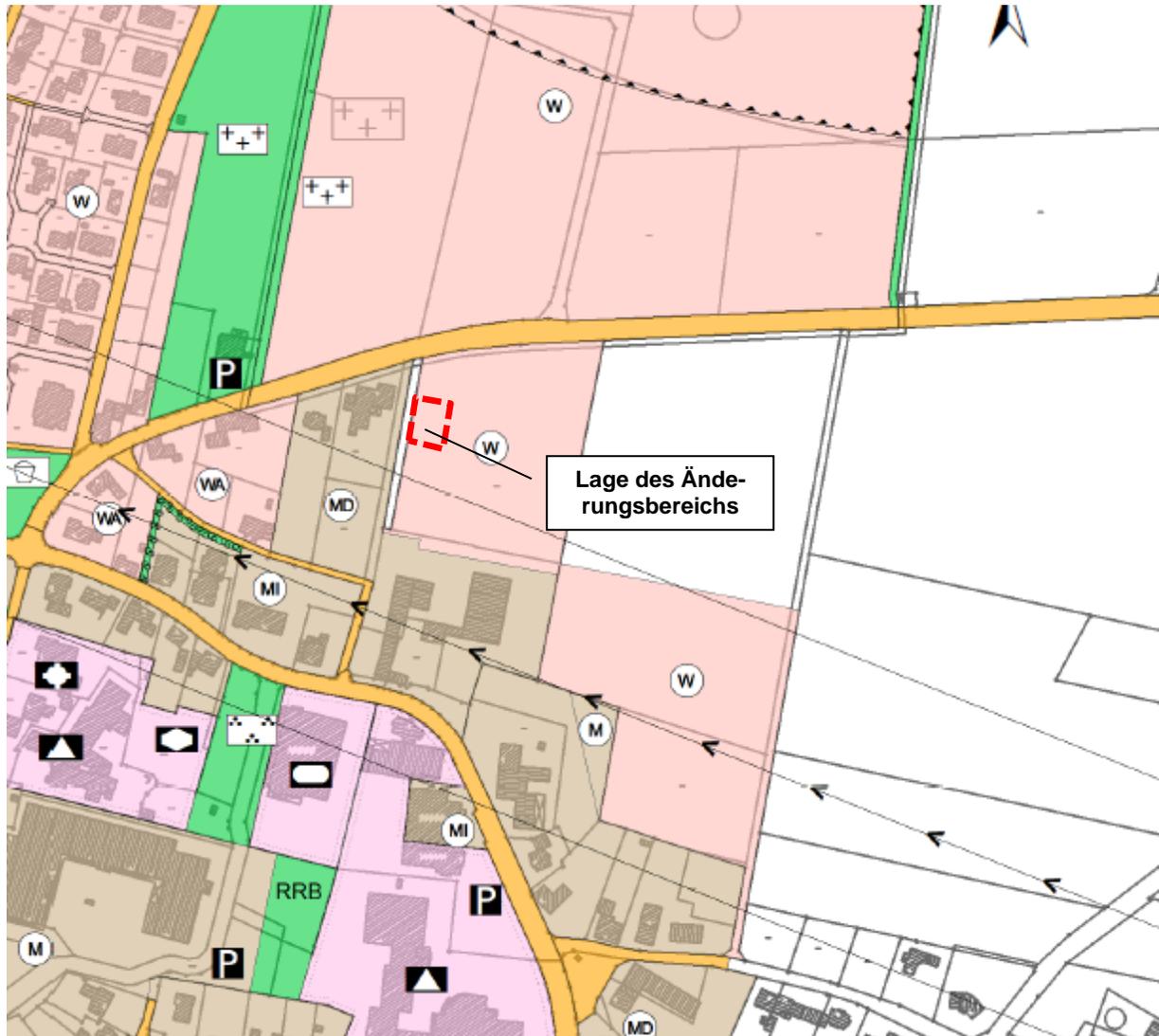


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

3.4 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“

Im Ursprungsbebauungsplan liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (hier innerhalb des WA1). Ergänzend sind für den Änderungsbereich Bau-
grenzen festgesetzt, die es im Zuge der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz anzupassen gilt. Die weiteren Festsetzungen können wie folgt beschrieben werden:

- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I).
- Offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante First) wird mit 9,0 m festgesetzt.

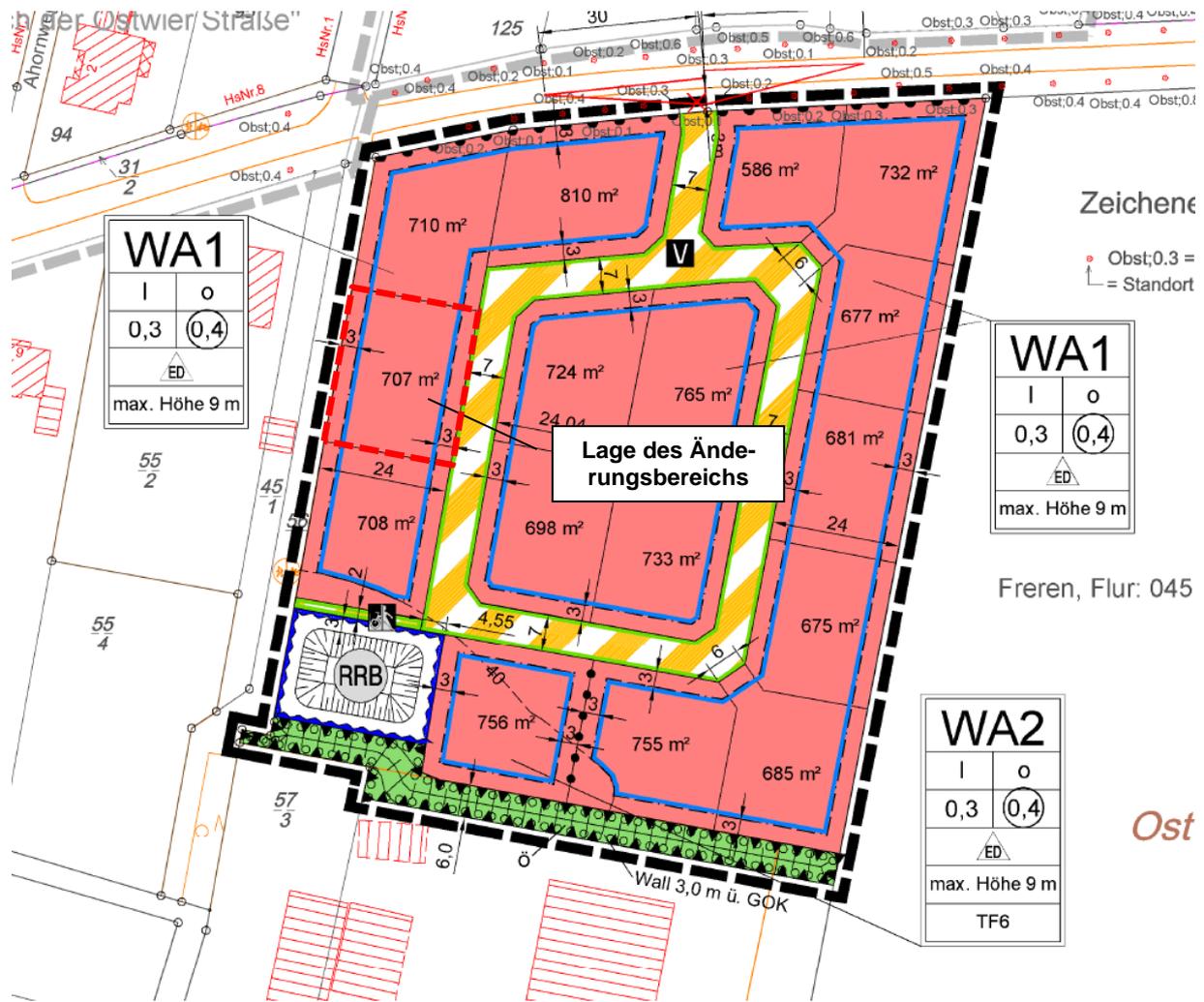


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ (Ursprungsbebauungsplan)

3.4.1 Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528)
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits eine

mit einer asphaltierten Deckschicht versehene Erschließungsstraße hergestellt wird, die dann als Orientierungsmaßstab dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

4. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.
5. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauN-VO unzulässig. Dieses Bauverbot dient zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit und weitet das Straßenbild optisch.
6. Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen
(nicht relevant für den Änderungsbereich)
7. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste unter TF 9a).
8. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz
 - a) Pflanzgebot (Wall) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die festgesetzte "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot, Wall) sind nachfolgende Arten zu verwenden.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt
zweireihige Pflanzung

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

b) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

c) Pflanzung von zwei Obstbäumen

Für den Verlust eines Obstbaumes im Zuge der Herstellung der Erschließung sind parallel zur Ostwier Straße zwei neue Obstbäume (historische standortgerechte Sorten) mit einem Stammumfang (StU) 10- 12, zweimal verschult mit Drahtballen, Kronenansatz mind. ab 2,0 m, neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzdurchführung:

Pflanzgrube ausheben. Aushub zum Wiederverfüllen seitlich lagern. Oberboden vom übrigen Aushub trennen und bei der Pflanzung wieder als oberste Schicht einbringen, Grubensohle tief lockern. Hochstamm in vorbereitete Pflanzgrube pflanzen. Pflanzgrube mit ca. 20 l zertifizierten Kompost einbringen. Gießrand entsprechend der Pflanzlochgröße anlegen. Brauchbaren Boden wieder einbauen.

Baumverankerung:

Baumverankerung als Pfahlblock herstellen. Pfähle gekegelt und gespitzt, standfest einschlagen. Pfahlblock mit drei Pfählen (Dreibock), Pfahllänge 3,0 m, Zopfdurchmesser 10 bis 12 cm, Pfahl aus Nadelholz geschält und imprägniert, Pfahlzöpfe durch Querhölzer seitlich verbinden. Die Pfahlverbindung erfolgt durch geschältes Halb-

rundholz mit einem Durchmesser von ca. 5 cm. Die Verbindung erfolgt durch eine Vernagelung.

Pflege:

Die Fertigstellungspflege erfolgt bis zum Erreichen eines abnahmefähigen Zustandes (ca. 6 Pflegegänge). Hierzu wird das Pflanzloch von Unkraut und Steine > 5 cm und sonstigen Unrat entfernt und die Mulchdecke ergänzt. Der Baum erhält einen Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt unter Beachtung der artspezifischen Wuchsform und Blütezeit. Die Verankerung ist regelmäßig zu kontrollieren und vor dem Einwachsen ordnungsgemäß zurückzubauen. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Der Einzelbaum ist nach Bedarf zu wässern (ca. 10 Bewässerungsgänge, je ca. 100 Liter, je nach Witterungsverlauf).

3.4.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO (gestalterische Festsetzungen (GF)) des Ursprungsbebauungsplanes

1. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden. Die definierte Dachneigung entspricht der in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Dachneigung und entspricht somit den vorherrschenden Baustielen. [gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO]
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhe der Einfriedung wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält. Zudem dient sie der Verkehrssicherheit. [gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO]
3. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen. [gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO]

3.4.3 Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes

1. Grundwasser

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich ca. 460 m südöstlich der im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung "Freren, Am Goldbaumweg" registrierten Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 402 424.

Die bislang vorliegenden Untersuchungsberichte zur Altablagerung Nr. 454 402 424 aus dem Jahr 1991 und 1992 ergeben keine Hinweise auf Beeinträchtigung des Plangebietes über die Gefährdungspfade "Boden" (direkter Bodenkontakt / Bodenverwehungen) und "Bodenluft / Luft". Eine abschließende Aussage zum Gefährdungspfad "Grundwasser" liegt bislang noch nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altablagerung aus Vorsorgegründen abgeraten wird.

Gegebenenfalls durchzuführende Untersuchungen zur Ermittlung der von der Altablagerung ausgehenden Grundwasserbeeinträchtigung sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser und Bodenschutz, abzustimmen.

2. Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 - 4041 und - 4039 zu erreichen.

[nachrichtliche Ergänzung: Die aktuellen Telefonnummern der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland lauten wie folgt: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605]

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Immissionen Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.
4. Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn
In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
6. Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
7. Flugplatz/Flugbetrieb
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Im Kern soll ein bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Baugrundstück, das der Stadt zurückgegeben wurde, als Spielplatz festgesetzt werden. Hiermit soll auf die mehrfachen Nachfragen nach einem Spielplatz am nördlichen Stadtrand nachgekommen werden. Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Änderung innerhalb eines ausgewiesenen Baugebietes. Besonders herauszustellen sind die weiteren, den Änderungsbereich umgebenden jüngeren und bereits ausgewiesenen Baugebiete (Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“, Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“, Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Stra-

ße – Teil I“) sowie der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“. Auch für diese Wohngebiete kann durch diese Änderung eine Verbesserung der Attraktivität herausgestellt werden.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Änderung nicht betroffen, da es sich bei dem betroffenen Grundstück um ein bereits ausgewiesenes Baugrundstück handelt (vgl. Kapitel 3.4). Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte mit einer ähnlich zentralen und verkehrsgünstig für die schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen gelegene Flächen stehen der Stadt Freren zudem aktuell im nördlichen Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Ein anderer als der vorhandene Standort wird deshalb nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Spielplatzes in Form einer öffentlichen Grünfläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Stadt Freren (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3 Planerfordernis/Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden/Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ ist die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich angrenzend zum Ortskern der Stadt Freren und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Anpassung mit engen Funktionsverknüpfungen zu den nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Baugebieten.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Änderung der Wohnbaufläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 707 m² und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

5.1.1 Immissionen aus Gewerbe

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Wirkungsbereiches des südlich gelegenen gewerblichen Betriebes (vgl. Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) zum Ursprungsbebauungsplan). Eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Wohngebiete (55 dB/A tags bzw. 40 dB/A nachts) können nicht herausgestellt werden. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass durch das vorgenannte Schallgutachten lediglich am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes während der Nachtzeiträume geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Richtwerte herausgestellt werden konnten.

5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD (2019) für den Ursprungsbebauungsplan das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie“ erarbeitet. Die Orientierungswerte der damaligen GIRL von 10 % der Jahresgeruchsstunden werden auf dem Flurstück 385 deutlich unterschritten.

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

5.2 Belange des Naturschutzes

Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 1. Änderung wird dokumentiert, dass durch diese Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der 1. Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (45 % versiegelt)	318,2	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (55 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	388,8	1	388,8
Summe	707,0	Summe	388,8

Soll - Bestand Plangebiet (1. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung Spielplatz	707,0	1	707,0
Summe	707,0	Summe	707,0

Kompensationsdefizit (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	-318,2
---	---------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 388,8 WE und des Planungswertes von 707,0 WE geht ein Überschuss von 318,2 WE hervor. Die Bewertung (WE/m²) wurde aus dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Im Zusammenhang mit dem speziellen Artenschutz ist die Vermeidungsmaßnahme V1 (vgl. Kapitel 3.4.1 „Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes“; Nr. 9b) weiterhin zu beachten.

Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich östlich in rund 4,0 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331).

Bodenschutz

Alllasten und Bohrungen sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (November 2022) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer entsprechenden Flächendarstellung (z.B. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, besonderen Standorteigenschaften, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, seltene Böden o.ä.).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731

Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Angrenzend zum Änderungsbereich sind innerhalb der Verkehrsfläche des Holunderweges bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Zudem wird auf das Dokument GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.3.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen im angrenzenden Holunderweg.

5.3.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist dieser Punkt jedoch zu vernachlässigen.

5.3.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

5.3.4 Oberflächenentwässerung

Die geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter aus Ibbenbüren (Biekötter 2019) zum Ursprungsbebauungsplan, konstatiert für das Baugebiet, dass keine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers möglich ist. Daher wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt, das sich südlich des Änderungsbereiches befindet. Durch die Verringerung des Versiegelungsanteiles (vgl. Bilanzierung im Kapitel 5.2), behalten die damaligen Berechnungen und Ausführungen weiterhin ihre Gültigkeit. Nachfolgend werden die Kernaussagen zur Oberflächenentwässerung des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. hierzu auch die Abbildung 3 nebst den zugehörigen Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan im Kapitel 3.4) wiedergegeben.

„Die Entwässerung der öffentlichen (Verkehrsflächen) und privaten Flurstücksparzellen (Baugrundstücke) erfolgt über eine Regenwasserkanalisation mit Einleitung in ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die geplante Kanalisation besteht aus einem Hauptstrang, den Abläufen und entsprechend den Hausanschlüssen vielen Anschlussleitungen. Auf Grundlage der vorliegenden orientierenden Baugrunduntersuchung wurde die Sohlhöhe des geplanten Regenrückhaltebeckens auf 3,0 m unter GOK festgesetzt. Das Höhenspektrum innerhalb des Betrachtungsbereiches bewegt sich zwischen 41 m ü. NN und 44 m ü. NN. In Anlehnung an den vorhandenen Geländeverlauf und der Tiefe des Regenrückhaltebeckens von 3,0 m wurde die Tiefenlage der geplanten Regenwasserkanalisation festgelegt. Über ein geplantes Drosselbauwerk in Form einer schwimmergesteuerten Drosselblende soll die Abflussmenge in Richtung Süden zur Straße „Lünfelder Straße“ reduziert und kontrolliert abgeleitet werden. Für den Fall einer Überschreitung des Beckenvolumens, werden die Abflussmengen über einen Notüberlauf im Drosselbauwerk abgeschlagen. Die geplante max. Drosselmenge beträgt 1,78 l/s. Das geplante Regenrückhaltebecken hat keinen Anschluss zum Grundwasserleiter und liegt über dem angegebenen max. Grundwasserstand, daher ist es grundsätzlich nicht als Gewässer zu werten, sondern als ein technisches Regenrückhaltebauwerk. Das neu herzustellende Regenrückhaltebecken wird auf einer Länge von etwa 22,5 m und einer Breite von etwa 15,0 m möglichst naturnah ausgebildet. Die Sohle des Beckens liegt 3,0 m unter GOK bei ca. 38,0 m ü. NN. Bei einer Bemessungshäufigkeit von $n = 0,033$ liegt der WSP etwa 2,70 m über der Sohle und hat somit noch ein Freiboard von rd. 0,3 m. Die Grabenböschungen werden möglichst abwechslungsreich mit einem geschwungenen Böschungsverlauf ausgebildet. Zur besseren Unterhaltung wird umlaufend an der Böschungsoberkante ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 3,0 m hergestellt. Die Befestigung kann beispielsweise in Schotterrasen erfolgen (zusammengefasst aus GLADEN 2019).

Zusammengefasst wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der privaten Baugrundstücke in einem Regenrückhaltebecken in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung, eingeleitet. Von dort aus wird es auf den

natürlichen Abfluss gedrosselt und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen dieser Bauleitplanung mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.“

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

5.3.5 Abfallentsorgung

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 Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Zur inneren Erschließung wurde durch den Ursprungsbebauungsplan eine Haupteerschließungsachse mit 7,0 m Breite in Form einer Ringerschließung (Holunderweg) festgelegt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Die bestehende Erschließung kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Durch den Ursprungsbebauungsplan wurde bereits GFZ von 0,3 festgesetzt. Die Löschwasserversorgung wurde ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden überschreitet zudem nicht den Abstandswert von 150 m. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr wurden zudem gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) hergestellt.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wurden bereits in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.4 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird auf dem zentralen Flurstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Wirkungen auf die Infrastruktur im Stadtgebiet können nicht herausgestellt werden.

5.5 Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Bereits im Kapitel 5.1.2 wurde unter Berücksichtigung des „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie“ des TÜV NORD (2019) darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes dargestellt werden konnte, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass nicht mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im näheren Umfeld, insbesondere nördlich und östlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.6 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehenden Stadtstraßen Holunderweg und die Ostwier Straße. Westlich des Änderungsbereiches verläuft in einer Nord-Süd-Achse zudem ein Rad- und Fußweg.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht

geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 3.4.3, Hinweis Nr. 2).

5.8 Belange der Bundeswehr

Flugplätze/ Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz / Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund nicht überschritten werden.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Zudem können die vorliegenden Luftbilder des LGLN nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb im Plangebiet davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen des Änderungsbereiches von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.9 Belange des Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Da lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird und hierdurch der Versiegelungsgrad im Verhältnis zur Ursprungsplanung deutlich reduziert wird, kann auf weitergehende Ausführungen verzichtet werden.

5.10 Richtfunktrasse

Südlich des Änderungsbereiches bzw. über die südliche Spitze des Geltungsbereiches zum Ursprungsbebauungsplan verläuft eine Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Wirkungen auf die Richtfunktrasse können demnach durch diese Änderung ausgeschlossen werden.

6 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „SÜDLICH DER DER OSTWIER STRASSE“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Da lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen) verzichtet.

6.1 Öffentliche Grünfläche

Im Rahmen dieser Änderung wird das zentral gelegene Flurstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hierdurch wird die Attraktivität des Baugebietes sowie der angrenzenden Bereiche mit Blick auf die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung deutlich verbessert.

6.2 Textliche Festsetzung (TF)

Da lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird, wird aus dem Ursprungsbebauungsplan nur die textliche Festsetzung 9 für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung angepasst übernommen.

- 1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

a) Pflanzliste

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die

Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

b) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- 2 Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung treten die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ außer Kraft.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GESTALTERISCHE FESTSETZUNG (GF))

Da lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird, kann auf die Festsetzung von baugestalterischen Festsetzungen im Rahmen dieser Änderung verzichtet werden.

8 HINWEIS

Als Hinweis Nr. 1 wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 aufgenommen, dass die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.4.3) auch weiterhin für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten.

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

10 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße –“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 14.02.2023

i.A. gez. Thiemann.....
Planverfasser

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 16.02.2023

.....gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.12.2022 bis zum 23.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Freren, den 24.01.2023

.....gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 16.02.2023 beschlossen.

Freren, den 16.02.2023

.....gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister

Abwägung i.R.d. öffentlichen Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.12.2022 bis zum 23.01.2023 wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Mit Schreiben vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die vorgenannte öffentliche Auslegung unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amprion GmbH	03.01.2023
2.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	15.12.2022
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Technik, Niederlassung Nord, PTI12)	02.01.2023
4.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / Forstamt Weser-Ems / Osnabrück	02.01.2023
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	10.01.2023
6.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	10.01.2023
7.	EWE Netz GmbH	14.12.2022
8.	Gemeinde Hopsten	03.01.2023
9.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	21.12.2022
10.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Lingen	15.12.2022
11.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	14.12.2022
12.	Stadt und Samtgemeinde Fürstenau	15.12.2022
13.	Samtgemeinde Lengerich	18.12.2022
14.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	20.12.2022
15.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Richtfunk, Stellungnahme Nr.: Z_SRM17858363A)	16.01.2023
16.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: SO1224234)	23.01.2023
17.	Wasserverband Lingener Land (WVLL)	19.12.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Ericsson Service GmbH: Schreiben vom 14.12.2022	
Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.2023 fertiggestellt werden soll.	Die Stellungnahme der Ericsson Service GmbH wird zur Kenntnis genommen. Wirkungen auf die Richtfunktrasse durch diese Änderung können aber ausgeschlossen werden, da lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wird.

Stellungnahme nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson — Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Wenn sich Ihre Anfrage auf einen bestehenden Vorgang bezieht oder die Realisierung Ihres Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.2023 liegt, senden Sie Ihre Anfrage bitte erneut an das Postfach bauleitplanung@ericsson.com und nehmen das Schlüsselwort „Nachfrage“ in die Betreffzeile Ihrer E-Mail mit auf.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk-Trassenauskuft) wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p>Wann die Spielplatzfläche angelegt werden wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Eine Realisierung vor dem 31.12.2023 ist aber durchaus möglich.</p>
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 17.01.2023	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>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.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS ® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheidereilbe-o.niedersachsen.de.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Ausweisung eines Spielplatzes sind keine umfangreicheren Baumaßnahmen geplant. Negative Wirkungen auf die von Ihnen zu vertretenden Belange entstehen nicht.</p>

Stellungnahme nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen: Schreiben vom 14.12.2022	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, wird zur Kenntnis genommen. Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung / Bebauungen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch im Änderungsbereich von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist.</p>

Stellungnahme nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	
4. Landkreis Emsland vom 10.01.2023	
<p>Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Städtebau Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Voraussetzungen dafür sind u.a., dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. <p>Zu den vorgenannten Voraussetzungen sind in der Begründung keine Ausführungen enthalten. Diese sind zu ergänzen.</p> <p>Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV)) sollte in der Planzeichenerklärung mit abgebildet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Städtebau Zu den genannten Voraussetzungen werden die Ausführungen der Begründung im Kapitel 1 „Allgemeines“ wie folgt ergänzt:</p> <p>„Im Kern soll ein bisher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenes Baugrundstück als Spielplatz festgesetzt werden. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in Größe von 707 m² wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Spielplätze werden nicht in der Anlage 1 zum UVPG geführt. Die Tatbestände Nr. 1 bis 13 der Anlage 1 zum NUVPG werden ebenfalls nicht erfüllt. Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da Natura 2000-Gebiete nicht durch diese Planung betroffen sind. Aufgrund der Entfernung zum am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331) von rund 4,0 km können Wirkungen ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 Unterpunkt „Natura 2000-Gebiete“). Im Zusammenhang mit der Ausweisung der Grünfläche als „Spielplatz“ bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.“</p> <p>Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV)) wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.</p>

Stellungnahme nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Denkmalpflege In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird im Bebauungsplan korrekt verwiesen. In diesem Zusammenhang bitte ich, die Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland wie folgt zu ändern:</p> <p>Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.</p>	<p>Denkmalpflege</p> <p>Die geänderte Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde wird bei den Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan im Kapitel 3.4 nachrichtlich ergänzt.</p>
<p>5. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa und Ems I" vom 15.12.2022</p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa und Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa und Ems I" wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Kapitel 5.3.4 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, der durch den Baustein „gemäß § 8 WHG“ ergänzt wird.</p>
<p>6. Westnetz GmbH vom 14.12.2022</p>	
<p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bauleitplanverfahren. Wir haben die dazugehörigen Planentwürfe bezüglich unserer Netzdaten überprüft. Die Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz hat keine Auswirkungen auf unsere bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen.</p> <p>Außerdem bitten wir darum, das Kapitel 5.3 der Planbegründung (Belange der Ver- und Entsorgung) unverändert zu übernehmen. Neue Baumstandorte innerhalb des Planbereiches sind mit unserem Netzbezirk Freren (T. 05902-502 1234) abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Neue Baumstandorte innerhalb des Planbereiches werden mit dem Netzbezirk Freren abgestimmt.</p>