

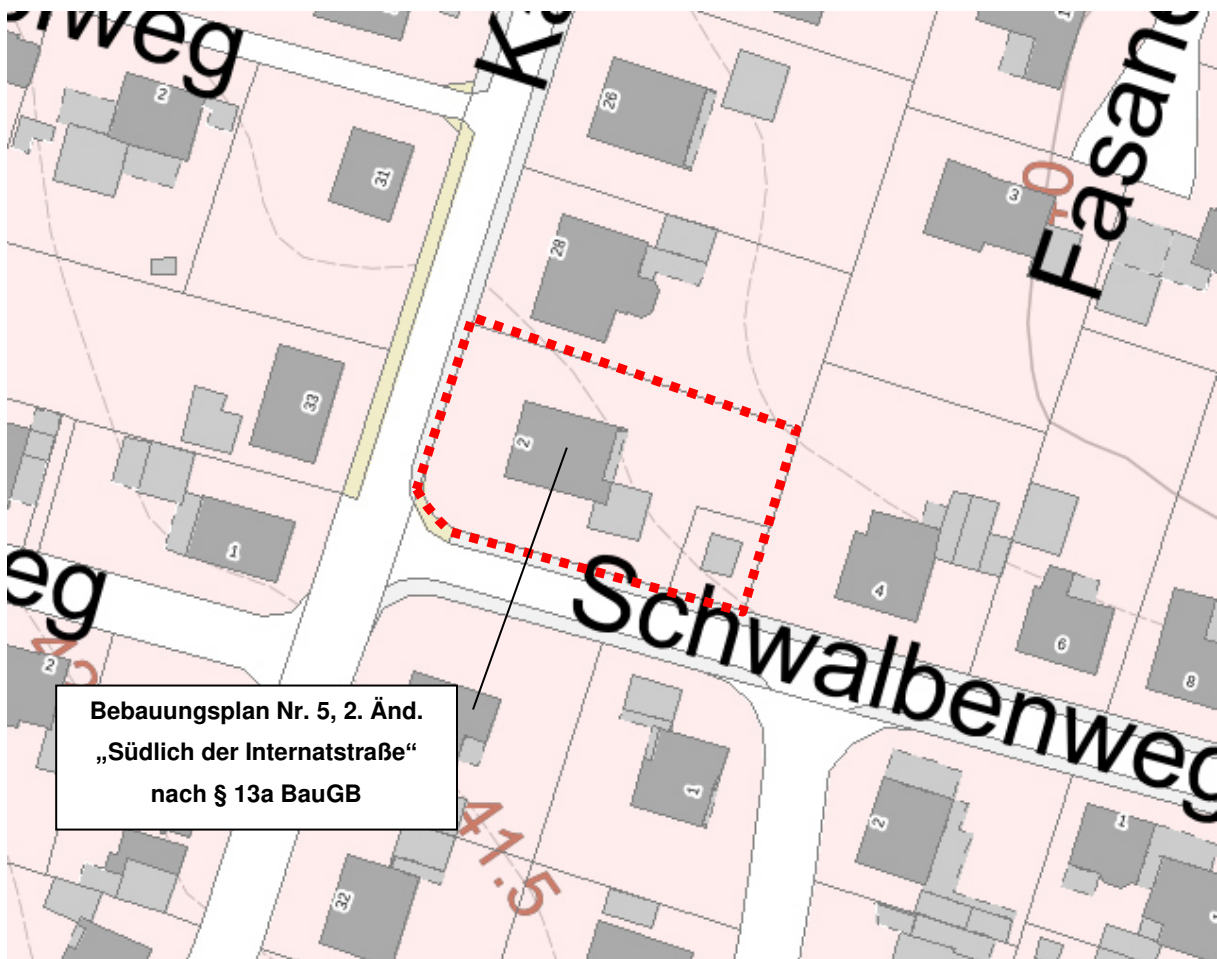
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 2. ÄNDERUNG „SÜDLICH DER INTERNATSTRAßE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

STADT FREREN
SAMTGEMEINDE FREREN
LANDKREIS EMSLAND



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Planungsunterlage	3
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	3
2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan	4
2.2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.....	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	7
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes	7
4.2. Planerfordernis / Planinhalt	7
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	8
5.1. Belange des Naturschutzes	8
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung	9
5.2.1. <i>Versorgungsleitungen</i>	9
5.2.2. <i>Oberflächenentwässerung</i>	10
5.2.3. <i>Abfallentsorgung</i>	10
5.2.4. <i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	10
5.3. Belange der Infrastruktur	10
5.4. Belange der Landwirtschaft	11
5.5. Belange des Verkehrs.....	11
5.6. Belange des Denkmalschutzes	11
5.7. Belange des Klimaschutzes	11
6. FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SÜDLICH DER INTERNATSTRASSE“	12
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.3. Fläche für die Versorgung.....	13
6.4. Textliche Festsetzungen (TF)	13
6.5. Gestalterische Festsetzungen (GF)	14
7. HINWEISE	14
8. VERFAHREN	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan, Geltungsbereich in rot ergänzt)	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freren (unmaßstäblich)	6
Abbildung 3: Neue 10-kV-Trafoeinheit auf dem Flurstück 14/1.....	9

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Stadt Freren wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ erforderlich, um auf eine geänderte städtebauliche Situation zu reagieren. Der Versorgungsträger hat eine bisher auf dem Flurstück 14/1 befindliche große Trafostation durch eine kleinere und effizientere Anlage ersetzt. Hierdurch ergibt sich in diesem Bereich ein Nachverdichtungspotenzial, das mit dieser Bauleitplanung nutzbar gemacht werden soll. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 1.185 m². Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 3 BauNVO mit einer Größe von 1.171,5 m² und eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ mit einer Größe von 13,5 m² festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,4 ergibt sich inkl. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Höhe von 50 % eine maximal zulässige Grundfläche von 702,9 m².

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit 702,9 m² deutlich weniger als 20.000 m². Kumulierende Projekte sind im Bereich südlich der Internatstraße sowie den hieran angrenzenden Bereichen nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.1. Planungsunterlage

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 29. 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. L4-119/2021 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ liegt süd-westlich des Ortskernes von Freren an der Ecke Kaiserstraße und Schwalbenweg. Diese Änderung gilt für die Flurstücke 12/12 und 14/1 der Flur 29 in der Gemarkung Freren. Die Größe des Geltungsbereiches lässt sich mit ca. 1.185 m² benennen. Der Änderungsbereich befindet sich in der südwestlichen Spitze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ (Ursprungsbebauungsplan). Durch diese Änderung wird im Kern die Baugrenze im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung angepasst (Vergrößerung des überbaubaren Bereiches). Die Lage des entsprechenden Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen. Danach wird der Änderungsbereich von Wohnsiedlungsbereichen umgeben. Südlich und westlich verlaufen Straßen, während die nördliche und östliche Flanke von Wohngebäuden gesäumt ist.

Das Grundstück behält seine ursprünglichen Flächengrößen bei. Es wird lediglich der überbaubare Bereich durch die Anpassung der Baugrenze vergrößert. Somit ergibt sich auch rechnerisch kein Eingriff durch diese Änderung.

2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan

Der Abbildung 1 kann entnommen werden, dass im Änderungsbereich im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen definiert wurden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,7
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- offene Bauweise
- Baugrenze / Baulinie
- Straßenverkehrsfläche

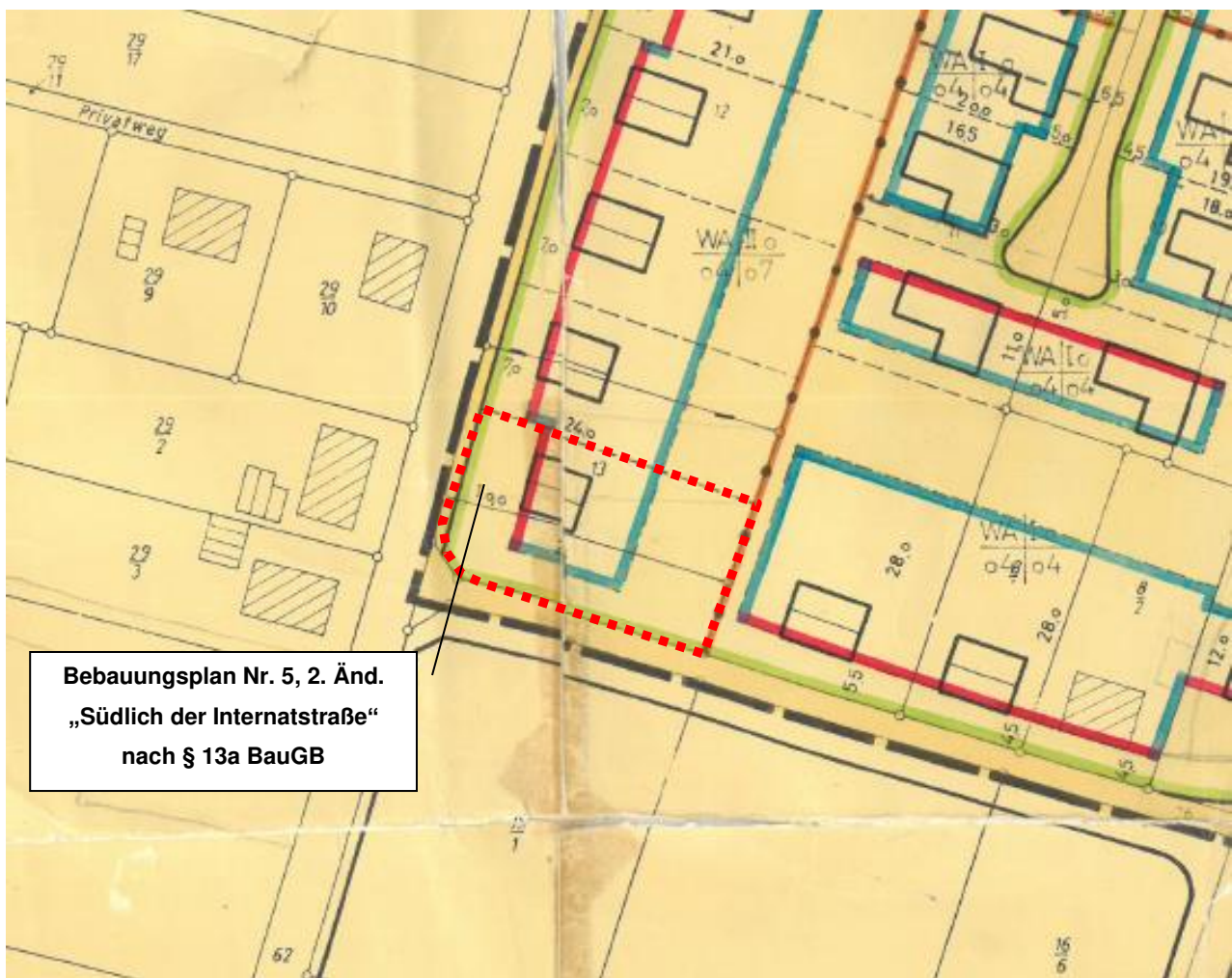


Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan, Geltungsbereich in rot ergänzt)

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ der Stadt Freren, Landkreis Lingen.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1956 (Nds. GVBl I S. 55) in der z. Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) hat der Rat der Stadt Freren am 14. März 1967 folgende Satzung beschlossen:

- § 1 Für die Bebauung des in der Flur 29 der Gemarkung Freren gelegenen Gebiets ist der Bebauungsplan vom 28. Januar 1966 verbindlich.
- § 2 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugelände sind ein- und zweigeschossige Häuser in offener Bauweise vorgesehen.
- § 3 Die Sockelhöhe der Häuser darf, gemessen in der Mitte des Baukörpers nicht mehr als 0,80 m über Straßenmitte liegen.
- § 4 Nebengebäude sind in der überbaubaren Fläche in sinnvoller Anordnung zum Hauptkörper anzusetzen.
- § 5 Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass für die Gestaltung der in dem o. a. Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper sowie für die Grundstückseinfriedung die von der Stadt Freren aufgrund der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl S. 938) erlassene Satzung vom 14. März 1967 zu beachten ist.
- § 6 Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:
- 1) der Grundstücksgröße,
 - 2) der Höhenlage der baulichen Anlagen.

Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 BbauG.

- § 7 Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit §§ 35 – 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 150,00 DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des Bundesbaugesetzes bleibt hiervon unberührt.

- § 8 Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die vorangestellte Satzung zum Bebauungsplan wird durch geeignete textliche und gestalterische Festsetzungen ersetzt, die maßvoll an die Örtlichkeit angepasst werden.

Die Satzung über die Baugestaltung vom 14. März 1967 nebst Änderung vom 14. März 1972 für die im Bebauungsplan vom 28. Januar 1967 Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ der Stadt Freren festgesetzten baulichen Anlagen bezieht sich nach wie vor auf das Preußische Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907. Da dieses Gesetz nicht mehr existent ist und die Satzung über die Baugestaltung nicht übernommen wurde, sind diese nicht mehr rechtsgültig und werden durch geeignete textliche und gestalterische Festsetzungen ersetzt.

2.2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 liegt östlich des Planungsgebiets und ist daher für die weitere Betrachtung nicht relevant.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits als überbaute / überplante Fläche (Siedlungsbereich) dargestellt.

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

3.2. Flächennutzungsplan

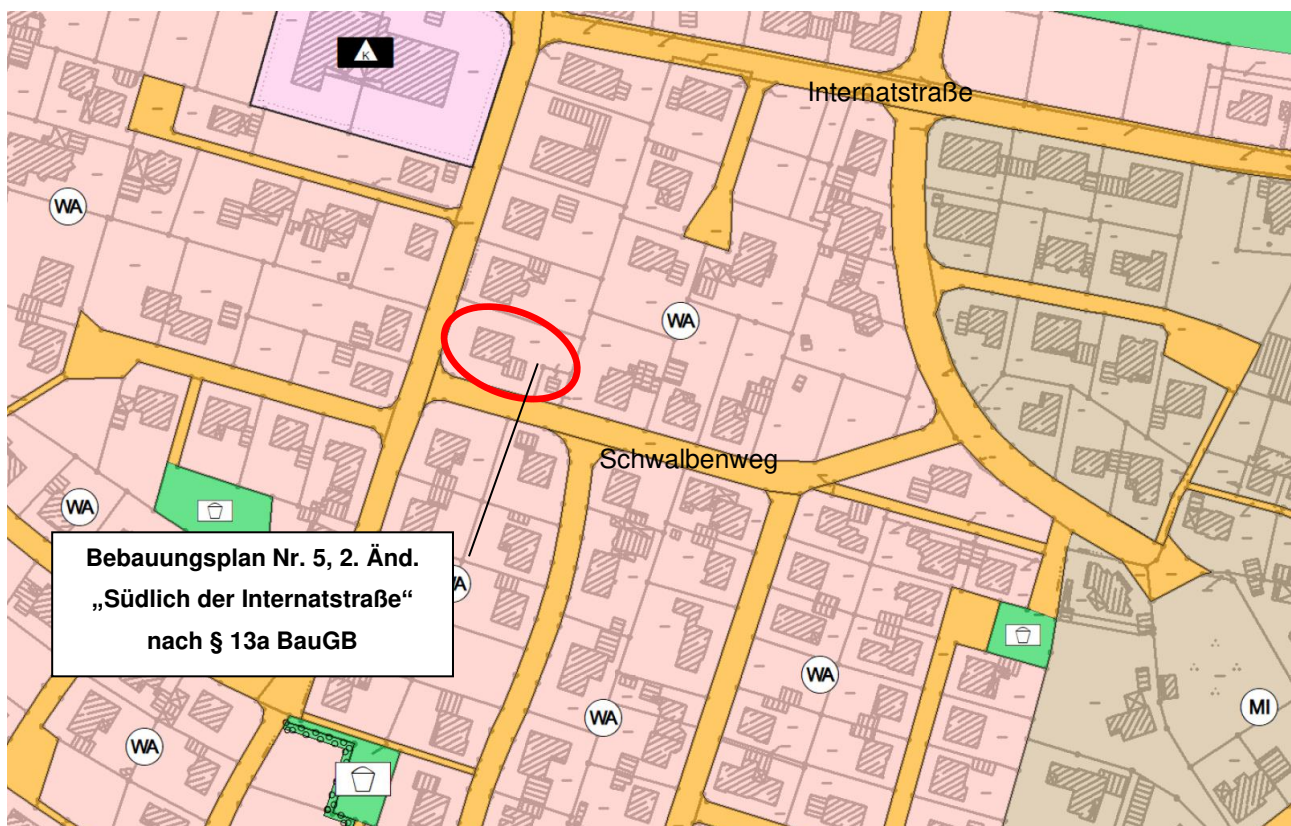


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freren (unmaßstäblich)

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freren wird der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. 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).

4.2. 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).

Die Schaffung neuen Wohnraums bzw. die effektive Ausnutzung von Baugrundstücken (Lückenbebauung) in bestehenden Wohngebieten wird immer stärker Thema in Bauanträgen. Hierdurch kann vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Um im Zuge des Rückbaus einer großzügig bemessenen Trafostation nebst Ersatz durch eine deutlich kleinere und effizientere Einheit soll die Planfläche optimal ausgenutzt bzw. durch die Teilung des ca. 1.185 m² großen Grundstückes ein weiteres, überbaubares Grundstück geschaffen werden. Hierfür ist eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig (Innenverdichtung). Im Rahmen dieser Änderung wird der Verlauf der Baugrenze parallel zum Schwalbenweg maßvoll angepasst. Hierbei wird die Flucht der bestehenden Gebäude als Abstand zum Schwalbenweg gewählt. Im Ursprungsbebauungsplan sind hier Werte von 4,5 bis 5,5 m enthalten. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird ein Abstand von 5,0 m dieser Änderung zugrunde gelegt. Zu den östlich und nördlich angrenzenden Grundstücken wird ein Abstand von 3,0 m eingestellt. Die Baulinie zur Kaiserstraße behält ihren Abstand von 9,0 m. Ergänzend wird der Bereich der neuen 10 kV-Trafoeinheit nebst Schaltschrank für die Straßenbeleuchtung als „Fläche für die Versorgung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ aufgenommen.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Es werden lediglich Gartenbereiche mit Rasenflächen und Ziersträuchern, hier ergänzend auch die Eingrünung der früheren, größer dimensionierten Trafostation überplant. Die planungsrechtliche Absicherung des Baugrundstückes ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, 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 „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Eine Berücksichtigung des Naturschutzes ist nicht notwendig, da es sich bei dem zu überplanenden Grundstück um eine bereits durch einen Bebauungsplan gesicherten und bebaute Fläche handelt. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 enthalten. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 um 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden. Durch die geplante verdichtete Bebauung wird die Grundflächenzahl des Ursprungsbebauungsplanes, die auch für diese 2. Änderung gilt, nicht überschritten. Es findet daher kein Eingriff in die Belange des Naturschutzes statt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit wird gem § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ liegt lediglich eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches und die Festsetzung einer 3,0 m x 4,5 m großen „Fläche für die Versorgung“ mit der Zweckbestimmung „„Elektrizität““ zugrunde. Da an der bereits genehmigten Grundflächenzahl festgehalten wird, ergeben sich im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung keine Änderungen bzw. es wird kein Eingriff herausgestellt.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet 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 Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bauarbeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 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.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

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

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermeiden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Im Bereich erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2.1. Versorgungsleitungen

Das Plangebiet ist bereits an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen.



Abbildung 3: Neue 10-kV-Trafoeinheit auf dem Flurstück 14/1

Auf dem Flurstück 14/1 befindet sich am südöstlichen Rand des Grundstückes eine 10-kV-Trafoeinheit und ein Schaltkasten für die Straßenbeleuchtung. Die hierfür befestigte Fläche von 4,5 x 3,0 m wird zur Funktionssicherung als „Fläche für die Versorgung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Ursprünglich stand auf dem Flurstück eine deutlich größere Trafostation (s. Übersichtsplan auf dem Deckblatt), die jüngst durch eine kleinere und effizientere Einheit ersetzt wurde (s. Abbildung 3).

5.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt, wie bisher, über den an das Grundstück angeschlossenen Regenwasserkanal.

5.2.3. 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.

5.2.4. 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. Die hier vorliegende GFZ beträgt 0,4. Die Löschwasserversorgung ist bereits durch vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes bzw. in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt ist. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können durch den WVLL 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“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die bauliche Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstückes durch Teilung und der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches optimiert (Innenverdichtung). Im Zusammenhang mit den Belangen der Infrastruktur ergeben sich keine erheblich veränderten Anforderungen.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Schwalbenweg“.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

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).

5.7. Belange des Klimaschutzes

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. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung

und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Dachflächen ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Mindestens 40 % der Bauflächen bleiben als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

6. FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SÜDLICH DER INTERNATSTRAßE“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise richten sich nach den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und werden daher entsprechend dem Ursprungsplan auch für den Änderungsbereich übernommen. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltene gestufte Entwicklung von der 1. Baureihe parallel zur Kaiserstraße in Richtung der dahinter liegenden Bereiche wird auch für diese Änderung übernommen, so dass sich der Bereich der Nachverdichtung maßvoll in die Örtlichkeit einfügt und erdrückende, bauliche Wirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Daher wird der Änderungsbereich in ein WA1 und ein WA2 untergliedert. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das geplante Gebäude weiterhin gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestehen. Insofern wird an dem in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgehalten, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte 2-geschossige Bebauung, die Geschossflächenzahl von 0,7 und die offene Bauweise werden für das WA1 übernommen (westlicher Teilbereich parallel zur Königstraße). Das WA2 hingegen lehnt sich an die Bebauung des Schwalbenweges an, so dass hier eine eingeschossige Bebauung, eine offene Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 0,4 übernommen werden. Die unterschiedlichen Traufhöhen (3,5 m für eingeschossige Gebäude und 6,0 m für zweigeschossige Gebäude) aus dem Ursprungsbebauungsplan (siehe Kapitel 6.4, TF 2 und 3) werden für diese Änderung beibehalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Übernahme der Baulinie parallel zur Kaiserstraße und der maßvollen Anpassung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurde die überbaubare Grundstücksfläche so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf dem potenziell entstehenden neuen Baugrundstück errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit wurde dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zur angrenzenden Verkehrsfläche sowie zu den Grundstücksgrenzen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Hierbei wird die Flucht der bestehenden Gebäude als Abstand zum Schwalbenweg gewählt. Im Ursprungsbebauungsplan sind hier Werte von 4,5 bis 5,5 m enthalten. Daher wird ein Abstand von 5,0 m dieser Änderung zugrunde gelegt. Zu den östlich und nördlich angrenzenden Grundstücken wird ein Abstand von 3,0 m eingestellt. Außerhalb des Änderungsbereiches sind die Verläufe der anschließenden Baulinien und Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden.

6.3. Fläche für die Versorgung

Auf dem Flurstück 14/1 befindet sich am südöstlichen Rand des Grundstückes eine 10-kV-Trafoeinheit und ein Schaltkasten für die Straßenbeleuchtung. Die hierfür befestigte Fläche von 4,5 x 3,0 m wird zur Funktionssicherung als „Fläche für die Versorgung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

6.4. Textliche Festsetzungen (TF)

Die Inhalte der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Internatstraße" vom 14.03.1967 treten für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung außer Kraft. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplanes, auch mit Blick auf die gestufte bauliche Entwicklung von der Baureihe parallel zur Kaiserstraße weiterführend in den Schwalbenweg, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
2. Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut 3,5 m und die der zweigeschossigen Gebäude 6,0 m nicht überschreiten.
3. Die Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, maximal 9,0 m betragen.
4. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. der Baulinie sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. 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.
6. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ außer Kraft. Die Satzung zum Ursprungsbebauungsplan vom 14. März 1967 so-

wie die Satzung über die Baugestaltung vom 14. März 1967 nebst Änderung vom 14. März 1972 treten für den Änderungsbereich ebenfalls außer Kraft.

6.5. Gestalterische Festsetzungen (GF)

Die Inhalte der Satzung zur Baugestaltung sind nicht mehr rechtsgültig (vgl. Kapitel 2.1). In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplanes werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

1. Dachneigung

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze / Baulinie (Bauflucht) nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

3. Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.

7. HINWEISE

Nachfolgende Hinweise werden nachrichtlich aufgenommen:

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Telefon- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0

Umgang mit Kampfmitteln

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

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.

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.

Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8. VERFAHREN

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Internatstraße“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 02.09.2021

i.A. gez. Thiemann.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren.

Freren, den 02.09.2021

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

gez. Prekel.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, den 12.11.2021

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

gez. Prekel.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 09.12.2021 beschlossen.

Freren, den 09.12.2021

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

(Siegel)

gez. Prekel.....
Bürgermeister

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 01.10.2021 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB 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	11.10.2021
2	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	06.10.2021
3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	26.10.2021
4	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	04.11.2021
5	Ericsson Services GmbH (Richtfunk)	04.10.2021
6	Gemeinde Hopsten	07.10.2021
7	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	15.10.2021
8	Landkreis Emsland	05.11.2021
9	Landkreis Osnabrück	29.10.2021
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen	29.10.2021
11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	11.10.2021
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	01.10.2021
13	Samtgemeinde Lengerich	18.10.2021
14	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	08.11.2021
15	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Richtfunk)	02.11.2021
16	Wasserverband Lingener Land	08.11.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 04.10.2021	
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu den Planungen seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über die Oberkante in der Mitte der fertigen Erschließungsstraße liegen. Somit sind gem. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes maximale Bauhöhen von 9,5 m über Grund zulässig, die deutlich unterhalb der angeregten Bauhöhen mit 30,0 m über Grund liegen. Der Forderung wird insofern nachgekommen.</p> <p>Der Hinweis zu den vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen ist bereits in der Begründung sowie im Bebauungsplan enthalten.</p>
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI12: Schreiben vom 04.11.2021	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI12, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauung der Grundstücke beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
3. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 12.10.2021	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauung der Grundstücke beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigen den Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 14.10.2021	
<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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauung der Grundstücke beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<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>	
<p>5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 20.10.2021</p>	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p>Empfehlung: Luftbilddauswertung</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbilddauswertung:</i> Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> 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 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Siedlungen sind bereits seit langem bebaut. Bislang sind keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
6. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 05.10.2021	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ 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>Der beplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes "Große Aa-Gebiet", hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen. Da die Siedlungsbereiche bereits erschlossen sind und auch die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers besteht, wird eine Zuführung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung nicht notwendig.</p>
7. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 11.10.2021	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 01/10/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Forderung wird nachgekommen, da die genannte Richtfunktrasse rd. 900 m nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft. Eine Beeinträchtigung des beschriebenen „Freiraums“ durch diese Bauleitplanung kann somit ausgeschlossen werden.</p>
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, S01081719): Schreiben vom 28.10.2021	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung) wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauung der Grundstücke beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, S01081438): Schreiben vom 28.10.2021	
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung) wird zur Kenntnis genommen.</p>
10. Westnetz GmbH: Schreiben vom 20.11.2021	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.10.2021 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 Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom, Gas). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungen sind bereits im Kapitel 5.2 „Belange der Ver- und Entsorgung“ enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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 unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Unsere früheren Stellungnahmen zu o. g. Bauleitplan und zu den Änderungen sind weiterhin maßgebend.</p>	