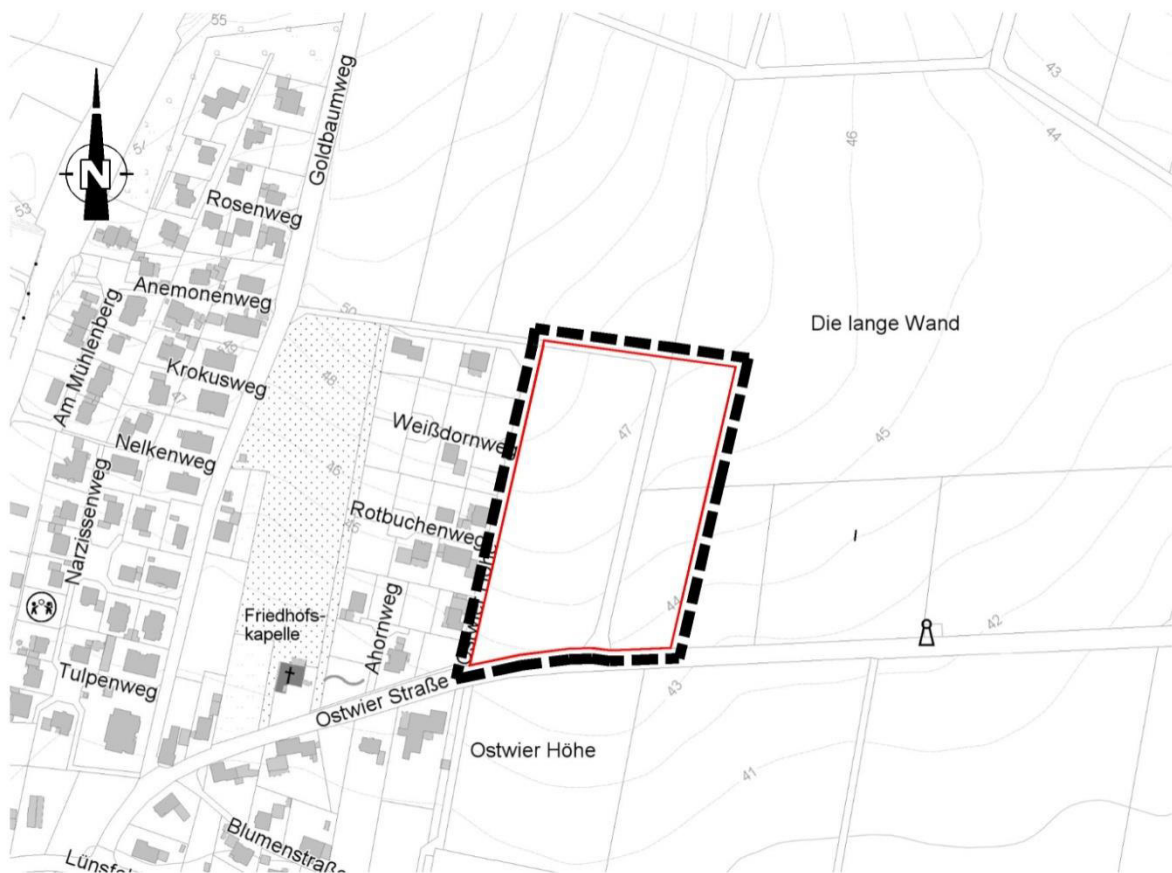


**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT  
zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
„NÖRDLICH DER OSTWIER STRAÙE – TEIL II“**

**STADT FREREN  
Samtgemeinde Freren  
Landkreis Emsland**



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>		<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSUNTERLAGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....	6
4.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	6
<b>5</b>	<b>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)</b> .....	<b>7</b>
6.1	Aufgaben des Bebauungsplanes .....	7
6.2	Planerfordernis / Planinhalt / Standort .....	8
<b>7</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
7.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	8
7.1.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....	8
7.1.2	<i>Immissionen Straße</i> .....	9
7.1.3	<i>Immissionen Gewerbe</i> .....	9
7.2	Belange von Natur und Landschaft .....	9
7.3	Belange des Verkehrs.....	10
7.3.1	<i>Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen</i> .....	10
7.3.2	<i>Innere Erschließung</i> .....	11
7.4	Belange der Landwirtschaft .....	11
7.5	Belange der Infrastrukturversorgung .....	11
7.6	Ver- und Entsorgung.....	11
7.6.1	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	11
7.6.2	<i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i> .....	12
7.6.3	<i>Elektrizitätsversorgung</i> .....	12
7.6.4	<i>Telekommunikation</i> .....	12
7.6.5	<i>Schmutzwasserbeseitigung</i> .....	12
7.6.6	<i>Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer</i> .....	12
7.6.7	<i>Abfallentsorgung</i> .....	12
7.7	Denkmalpflege .....	13
<b>8</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>13</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.3	Baugrenze, Bauweise .....	14
8.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / private Grünfläche.....	15
8.5	Verkehrsfläche .....	15
8.6	Textliche Festsetzungen .....	15
8.7	Gestalterische Festsetzungen .....	17
<b>9</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b> .....	<b>19</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>20</b>
<b>11</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>20</b>
11.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes.....	20
11.1.1	<i>Angaben zum Standort</i> .....	20
11.1.2	<i>Art des Vorhabens und Festsetzungen</i> .....	20
11.1.3	<i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i> .....	20
11.1.4	<i>Wirkfaktoren</i> .....	20
11.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	22
11.2.1	<i>Fachgesetze</i> .....	22
11.2.2	<i>Fachplanungen</i> .....	22

<b>12</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>22</b>
12.1	Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB).....	22
12.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	23
12.1.1.1	Immissionen Landwirtschaft	23
12.1.1.2	Immissionen Gewerbe	23
12.1.1.3	Immissionen Straße	24
12.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung</i> .....	24
12.1.3	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	29
12.1.4	<i>Schutzgut Boden</i> .....	31
12.1.5	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	33
12.1.5.1	Grundwasser	33
12.1.5.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	33
12.1.6	<i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	34
12.1.7	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	35
12.1.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	36
12.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete.....	37
12.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..	37
12.3.1	<i>Emissionen</i> .....	37
12.3.2	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	37
12.3.3	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	37
12.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie.....	37
12.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	37
12.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	37
12.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	37
12.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	38
12.9	Störfallschutz (§ 1 Abs.6 Nr. 7j BauGB).....	39
12.10	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	39
12.11	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	40
12.11.1	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	40
12.11.2	<i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> .....	40
12.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
<b>13</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>40</b>
13.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	40
13.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	41
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	41
13.4	Referenzliste der Quellen.....	43

<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>	<b>46</b>
---	-----------

<b>14</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN.....</b>	<b>46</b>
<b>15</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS.....</b>	<b>46</b>
<b>16</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>46</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: www.bing.com/maps/)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	6
Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	7
Abbildung 4: Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)	30
Abbildung 5: Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)	30
Abbildung 6: Schutzgut Boden	32

**TABELLENVERZEICHNIS:**

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.....	21
Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung.....	25
Tabelle 3: Bewertung der Kompensationsflächen (nachrichtlich aus der 31. Flächennutzungsplanänderung (Flächen 3 bis 5)).....	27
Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsflächen (nachrichtlich aus der 31. Flächennutzungsplanänderung (Fläche 2)).....	27
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen.....	37
Tabelle 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet.....	39

**ANLAGEN:**

- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Biotoptypenkartierung (Karte 1)
- Übersicht zu den Ersatzflächen (Karte 2)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 23.01.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation im Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ der Stadt Freren mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09.11.2017
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL2332.1/01 über die Gewerbelärmsituation im Bebauungsplangebiet im Ortsteil Ostwie der Stadt Freren, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 15.10.2004
- Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zur Frage der Geruchsmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Tierhaltungen, Stadt Freren, O. T. Ostwie, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 20.07.2004, nebst Ergänzungen vom 17.03.2005 und 30.09.2005
- 1. Änderungsantrag zum Plangenehmigungsbescheid gemäß §§ 68 und 70 nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Antrag vom 21.11.2013, Genehmigung vom 19.12.2013, Az.: 671/657-24-043.2013.032) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“, regionalplan & uvp, Freren, 15.01.2018
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung vom Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 12.12.2017

## **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

### **1 ALLGEMEINES**

In der Stadt Freren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Der Bebauungsplan soll folgende Ausweisungen beinhalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Private Grünflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

### **2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ liegt nordöstlich des Stadtkerns von Freren und östlich der Straße „Ostwier Höhe“. Er schließt an das Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ im Westen an und erweitert es in östlicher Richtung. Nördlich und östlich angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Weiter im Norden bestehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Nord“ und östlich, nach Ostwie hin, Tierhaltungsanlagen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Ostwier Straße“, die von einer Obstbaumallee begleitet wird.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die derzeitige Nutzung ist durch Ackerflächen (A) und einen Wirtschaftsweg (GRT/UR) geprägt.



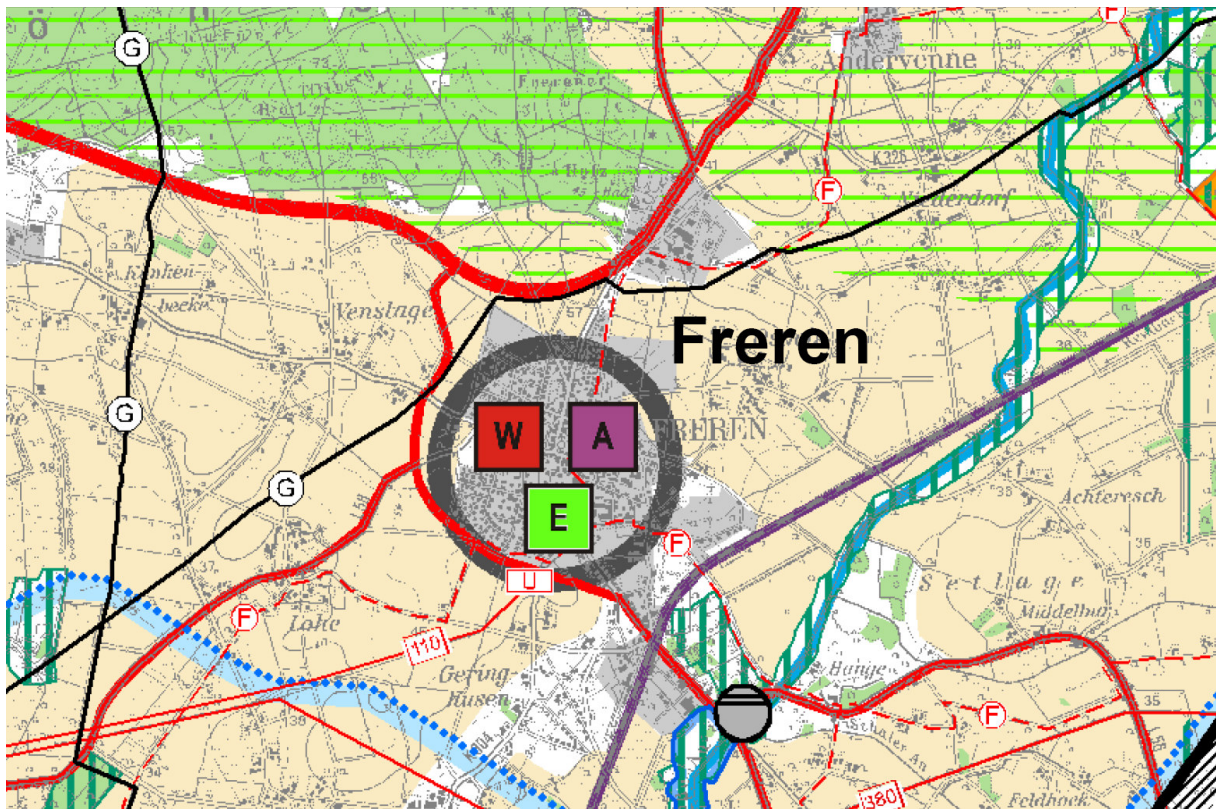
Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/))

### 3 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 41. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, -Katasteramt Lingen-, zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuchnummer L4-173/17 geführt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)



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

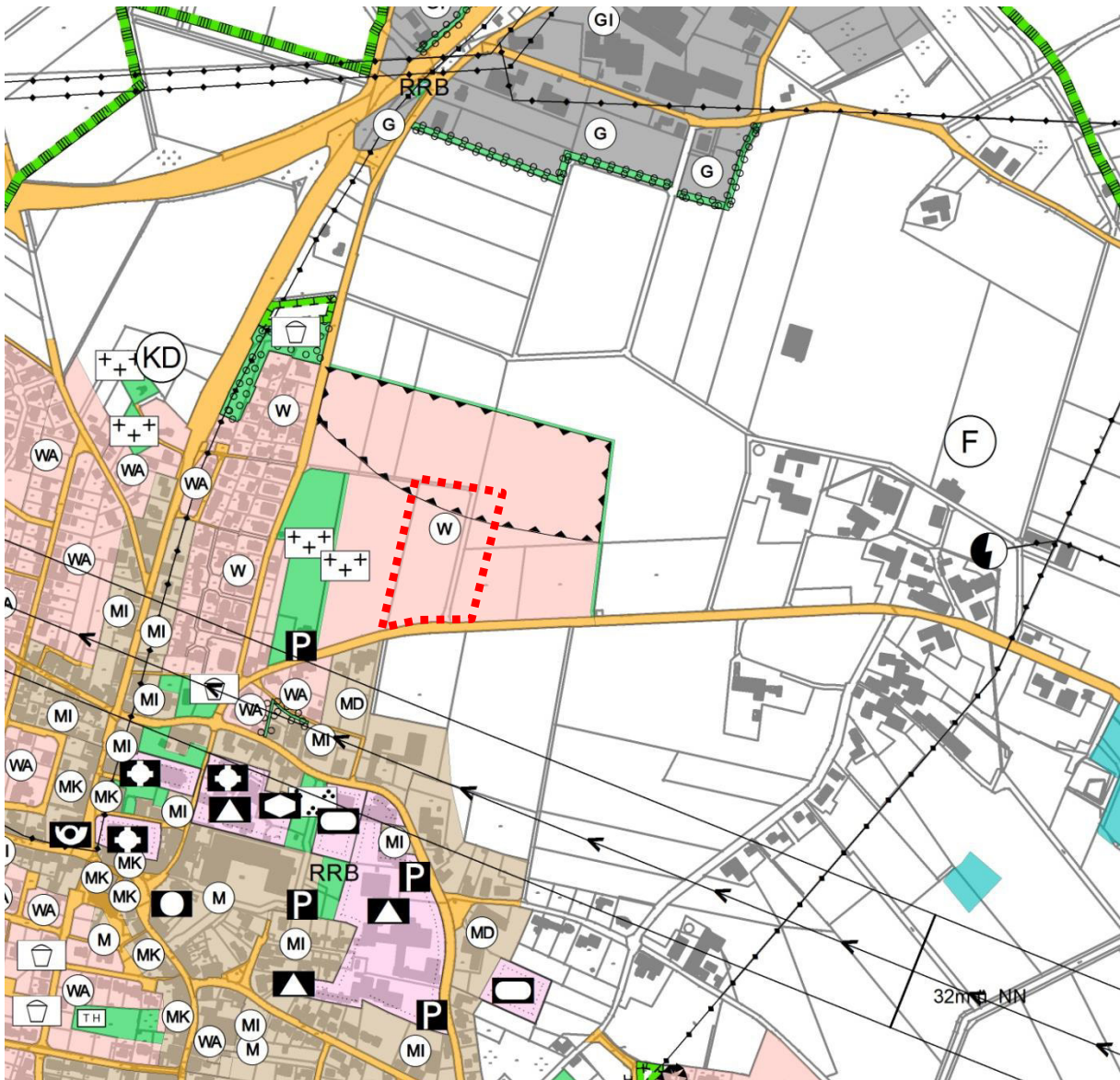
Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist für das Plangebiet ein Siedlungsbereich vorgesehen (grau hinterlegte Flächen).

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird 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 zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

### 4.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

## 5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Ausweisung erfolgte im Rahmen der 31. Änderung. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

## 6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)

### 6.1 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).

## **6.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden 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).

Im Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ (Bebauungsplan Nr. 40) konnten in kürzester Zeit die ausgewiesenen und durch die Stadt erschlossenen Bauplätze bereits bis auf 2 Grundstücke veräußert werden. Der Verkauf eines weiteren Grundstückes steht unmittelbar an. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 liegen bereits 19 Bewerbungen für Grundstücke vor. Insofern kann der akute Bedarf an Wohnbaugrundstücken herausgestellt werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet mit 32 möglichen Baugrundstücken auszuweisen. Hierdurch könnte die bestehende Nachfrage für die nächsten drei bis fünf Jahre gedeckt werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, ob zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen alternative Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Das geplante Baugebiet schließt direkt östlich an die vorhandene Bebauung an. Die Ortschaft Freren wird dadurch im Nordosten maßvoll erweitert. Darüber hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, das Gebiet künftig in östlicher sowie in nördlicher Richtung zu erweitern. Insgesamt entspricht die vorgesehene Planung damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren.

## **7 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthalten 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.

### **7.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### **7.1.1 Immissionen Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Der Belang der Immissionen (Geruchs- und Lärmimmissionen) wurde bereits in der planerisch vorgeschalteten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.

Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer (Herr Wilde) wurde vereinbart, dass eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens des TÜV Nord nicht erforderlich ist, da die Landwirte innerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes bei Erweiterung pp. seit 2004 stets eigene Gutachten erstellen ließen, die die Wohnbauflächen der 31. FNPA in Gänze berücksichtigt haben. Zudem liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch noch eher im Westen der 2006 dargestellten Wohnbauflächen, ist also noch weit genug von der Ostgrenze (Richtung Ostwie) und den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Betrieben entfernt.



### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im Übrigen grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können insbesondere 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. Düngverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Es 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.

### **7.1.2 Immissionen Straße**

Ende 2007 wurde die Umgehungsstraße (B 214) Freren-Thuine freigegeben, die in ausreichender Entfernung vom Plangebiet liegt. Im Anschluss wurde die bisherige B 214 im Ortskern Freren zur Gemeindestraße herabgestuft. Die innerörtlichen Straßen stellen immissionstechnisch kein Problem für das Plangebiet dar.

### **7.1.3 Immissionen Gewerbe**

Es wurde die Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation im Bebauungsplangebiet 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ von der Zech Ingenieurgesellschaft aus Lingen mit Stand vom 09.11.2017 erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Auf Basis des nun vorliegenden Vorentwurfs zum Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ der Stadt Freren (Planungsstand November 2017) ist festzustellen, dass im nördlichen Randbereich des Plangebietes die für WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A)/40 dB(A) (tags/nachts) um bis zu 1 dB überschritten werden.“*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind und im Einzelfall unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze hiervon abgewichen werden kann. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande zum Außenbereich mit höheren Immissionen rechnen müssen. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebietes, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebietes Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB über den Richtwerten für Wohngebiete liegen, zulässig sein. Zudem werden Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant eingestuft.

## **7.2 Belange von Natur und Landschaft**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet, so dass der Biototyp Acker (A) herausgestellt wird. Im östlichen Bereich verläuft von der Ostwier Straße aus in nördlicher Richtung ein Feldweg. Der Feldweg verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze weiter in westlicher Richtung auf die Straße „Ostwier Höhe“ zu. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend weniger wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Stadt Freren zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf einer externen Ersatzfläche erfolgen. Von der Stadt Freren werden die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen. Sie entscheidet daher, den Eingriff nur teilweise im Bebauungsplan auszugleichen und die restliche Kompensation auf Ersatzflächen vorzunehmen. Für das in der Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit von 12.524 Werteinheiten stehen die Flurstücke 59/2 und 73/1 der Flur 35 in der Gemarkung Anderverne zur Verfügung. Bereits in der 31. Flächennutzungsplanänderung wurden beide Kompensationsfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Verbrauch des restlichen Kompensationsüberschusses innerhalb des Flurstückes 59/2 und den teilweisen Anspruch der Werteinheiten auf dem Flurstück 73/1 verbleibt auf letzterem ein Kompensationsüberschuss von 4.085 WE.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße“ erstellt. Diese greift auf die Datengrundlagen von der saP aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 40 zurück und wurde aktualisiert.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

### **7.3 Belange des Verkehrs**

#### **7.3.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Ostwier Höhe“ und damit über das inner- und überörtliche Verkehrsnetz.

### **7.3.2 Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird eine Straßenverkehrsfläche mit 7,5 m Breite festgesetzt. Sie erfolgt in Form einer Ringschließung. Um einzelne innenliegende Grundstücke zu erschließen, zweigt eine Stichstraße von dem Ring in 6,0 m Breite ab. Am Einmündungsbereich der Stichstraße in die Ringschließung wird eine Sammelstelle für Abfallsammelbehälter festgesetzt, um den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen.

## **7.4 Belange der Landwirtschaft**

Bereits in Ziff. 7.1.1 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Vorhandene Wohnbebauung reicht näher an die Betriebe heran als die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), sodass diese durch das neue Wohngebiet in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Düngeverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch die künftige Wohnbebauung zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.1.1 wird verwiesen.

## **7.5 Belange der Infrastrukturversorgung**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein zusätzliches Wohngebiet geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Freren gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

## **7.6 Ver- und Entsorgung**

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 werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **7.6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Lingener Land mit Sitz in Lingen (Ems) zuständig. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den vorhandenen Straßen (Ostwier Höhe und Ostwier Straße). Der Anschluss des Plangebietes kann durch Verlängerung bzw. Ausbau der Leitungen aus dem Ortsnetz Freren erfolgen.

### **7.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Für das geplante Gebiet wird die Löschwasserversorgung so bereitgestellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden gedeckt werden kann.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden wird so gewählt, dass 150 m nicht überschritten werden. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde- / Ortsbrandmeister festgelegt.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

### **7.6.3 Elektrizitätsversorgung**

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

### **7.6.4 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

### **7.6.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Ostwier Straße angeschlossen und in der Kläranlage in Freren verarbeitet.

### **7.6.6 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer**

Für das Plangebiet wurden die Bodenverhältnisse erkundet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf diesen Flächen versickert werden kann. Aus diesem Grund ist die folgende Festsetzung getroffen worden:

*Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.*

Ein WHG-Antrag ist erstellt worden (siehe Anlage), in dem auch Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen worden sind. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in das Regenrückhaltebecken, das im Südwesten des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 40 festgesetzt wurde, eingeleitet.

### **7.6.7 Abfallentsorgung**

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

Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht eine innere Erschließung in Form einer Ringschließung vor. Die Abfallsammelbehälter sind hier direkt vor den jeweiligen Grundstücken erreichbar. Für die überdies geplante Stichstraße sowie für die

Grundstücke „Ostwier Höhe 13, 15 und 17“ (im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“) werden Mülleimersammelplätze (M) festgesetzt.

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

## **7.7 Denkmalpflege**

Im Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits archäologische Funde getätigt. Daher ist eine Beobachtung sämtlicher Bauarbeiten notwendig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44- 4041 oder (05931) 44- 4039.

## **8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Erfordernis von Flächen für eine Wohnbebauung wurde bereits unter Ziff. 6 dargelegt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

#### Grundflächenzahl:

Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

#### Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Somit werden die Volumen der zukünftigen Gebäude und ihre Ausnutzung neben der Anzahl der Geschosse und Höhenfestsetzungen begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll die vorhandene bauliche Struktur weiter fortgeführt werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert:

*Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.*

*Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.*

Auf eine Festsetzung der Traufenhöhe wird verzichtet. Das Baugebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken für mehrere Jahre abdecken. Die Haustypen haben sich in den letzten Jahren sehr gewandelt. Auch ein mediterraner Baustil soll im geplanten Baugebiet möglich sein. Der Verzicht der Traufenhöhe ermöglicht somit eine Vielzahl von Haustypen. Entscheidend ist die Gebäudehöhe, die eindeutig definiert wurde.

Des Weiteren wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt, um den Charakter der Siedlung an diesem Standort in die Umgebung einzufügen. Hiermit soll eine gute Wohnqualität gesichert und eine Baustruktur geschaffen werden, die den ländlichen Verhältnissen mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.*

### **8.3 Baugrenze, Bauweise**

Im Bebauungsplan ist, soweit erforderlich, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften der offenen Bauweise anzuwenden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die den angrenzenden Baugebieten entspricht. Des Weiteren besteht ein Bedarf an frei stehenden Einfamilienhäusern, der am Ort charakteristisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuge-

lassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche.

Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen kennzeichnen. Diese dienen zum einen der Gestaltung des Straßenraumes, zum anderen dem Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren und entsprechen in angemessener Weise der zukünftigen Baustruktur in einem ländlich geprägten Ortsteil.

Zu allen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird ein Abstand von 3,0 m bis zur Baugrenze eingehalten.

Als Ausnahme von den Abständen zur Baugrenze wird eine Regelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen (Textliche Festsetzung Nr. 7):

*Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB*

*In Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.*

Mit dieser Festsetzung können kleinere Überschreitungen der Baugrenze z. B. für kleine Vorsprünge als Ausnahme zugelassen werden.

Eine gute Erschließung der Grundstücke ist damit möglich; gleichzeitig wird ein aufgelockert öffentlicher Straßenraum gesichert. Demzufolge wird auch folgende Festsetzung getroffen:

*Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.*

#### **8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / private Grünfläche**

Im östlichen Plangebiet wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze eine 3,0 m breite private Grünfläche festgesetzt. Sie dient zusammen mit der überlagernden Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Minimierung des Eingriffes. Des Weiteren wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) wirksam zum Außenbereich abgeschirmt.

#### **8.5 Verkehrsfläche**

Hierzu wird auf Ziff. 7.3 verwiesen.

#### **8.6 Textliche Festsetzungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich

nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
2. 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.
3. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.
4. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 21,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
6. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste unter TF 8).
7. 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.
8. 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 (privat) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

Ebersche	<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) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

## **8.7 Gestalterische Festsetzungen**

1. 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 sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig, ausgenommen hiervon ist die Straße "Ostwier Höhe", zu ihr sind auch standortgerechte einheimische Laubgehölze als Heckenanpflanzung bis zu einer Höhe von 2,0 m, gegebenenfalls in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun bis 1,5 m Höhe zulässig.
3. Entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 "Nördlich der Ostwier Straße - Teil II", hinter der privaten Grünfläche, die zusätzlich als Fläche zum

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind zur Einfriedung der Grundstücke nur ortsübliche, transparente Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

4. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.

## **9 HINWEISE**

### **1. Grundwasser**

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich ca. 270 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**

Im Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits archäologische Funde getätigt. Daher ist eine Beobachtung sämtlicher Bauarbeiten notwendig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44- 4041 oder (05931) 44- 4039.

### **3. Immissionen Landwirtschaft**

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich ge-

nutzten 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. Immissionen Gewerbe  
In den Flächen mit Beurteilungspegeln > 55 dB(A) tags bzw. > 40 dB(A) nachts sind Orientierungswertüberschreitungen um gerundet 1 dB zu erwarten. Pegeländerungen um 1 dB werden allerdings in der Regel vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen und insofern als nicht relevant eingestuft.
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112  
§ 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG)  
„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.“

## **10 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, wobei 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 sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **11 EINLEITUNG**

#### **11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes**

##### **11.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ liegt nordöstlich des Stadtkerns von Freren und östlich der Straße „Ostwier Höhe“. Er schließt an das Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ im Westen an und erweitert es in östlicher Richtung. Nördlich und östlich angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Weiter im Norden bestehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Nord“ und östlich, nach Ostwie hin, Tierhaltungsanlagen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Ostwier Straße“. Diese wird von einer Obstbaumallee begleitet. Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde für diesen Geltungsbereich bereits eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau (A)). Strukturelemente sind ein unbefestigter Wirtschaftsweg (GRT/UR) (vgl. auch Karte 1: Biotoptypenkartierung).

##### **11.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan beinhaltet im Kern folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Grünfläche (privat), zugleich auch Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### **11.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Entsprechend dem in der Begründung dargelegten Bedarf wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine 7,5 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Ringschließung. Eine 4,0 m bzw. 6,0 m breite Stichstraße erschließt rückwertig gelegene Grundstücke. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 13.098 m<sup>2</sup> (9.880 m<sup>2</sup> + 3.218 m<sup>2</sup>).

##### **11.1.4 Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

##### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

##### **Baufeldfreimachung/Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht wer-

den, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

#### Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

##### Flächeninanspruchnahme

Durch diesen Bebauungsplan werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend Acker, dauerhaft beansprucht. Durch die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen kann es zu einer Erhöhung des Pkw- und Personenverkehrs im Bereich des Plangebiets und in der näheren Umgebung kommen.

##### Schallemissionen

Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Wohngebiet und den Verkehrsflächen zählen Schallemissionen. Der geringfügige Anstieg der Schallemission wird zu keinen nachteiligen und erheblichen Auswirkungen führen. Außerdem besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebiets durch die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan**

<b>Maßnahme</b>	<b>Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>betroffenen Schutzgüter</b>
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Entfernung von krautiger Vegetation (GRT/UR)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust Verlust der Archivfunktion (Plaggenesch)	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von	Klima

		Klimatopon	
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen aus Kraftfahrzeugen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

## **11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **11.2.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA- Lärm und TA- Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

#### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

### **11.2.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **12.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfind-

lichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **12.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Über die „Ostwier Straße“ verläuft die „Friduren-Radtour“. Überdies hat das Plangebiet keine hohe Naherholungsbedeutung.

#### **12.1.1.1 Immissionen Landwirtschaft**

##### **Beschreibung und Bewertung**

###### Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Der am nächsten gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich ca. 150 m südlich des Geltungsbereiches. Weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich dann erst wieder ca. 400 m östlich des Geltungsbereiches beidseitig der „Ostwier Straße“.

Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer (Herr Wilde) wurde vereinbart, dass eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens des TÜV Nord nicht erforderlich ist, da die Landwirte innerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes bei Erweiterung pp. seit 2004 stets eigene Gutachten erstellen ließen, die die Wohnbauflächen der 31. FNPA in Gänze berücksichtigt haben. Zudem liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch noch eher im Westen der 2006 dargestellten Wohnbauflächen, ist also noch weit genug von der Ostgrenze (Richtung Ostwie) und den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Betrieben entfernt.

###### Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Düngeverordnung). 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. 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.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### **12.1.1.2 Immissionen Gewerbe**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes. Es wurde die Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation im Bebauungsplangebiet 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ von der Zech Ingenieurgesellschaft aus Lingen mit Stand vom 09.11.2017 erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Auf Basis des nun vorliegenden Vorentwurfs zum Bebauungsplangebiet Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ der Stadt Freren (Planungsstand November 2017) ist festzustellen, dass im nördlichen Randbereich des Plangebietes die für WA-Gebiete geltenden schalltech-*

*nischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A)/40 dB(A) (tags/nachts) um bis zu 1 dB überschritten werden.“*

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind und im Einzelfall unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze hiervon abgewichen werden kann. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande zum Außenbereich mit höheren Immissionen rechnen müssen. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebietes, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebietes Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB über den Richtwerten für Wohngebiete liegen, zulässig sein. Zudem werden Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant eingestuft. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

#### **12.1.1.3 Immissionen Straße**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Ende 2007 wurde die Umgehungsstraße (B 214) Freren-Thuine freigegeben, die in ausreichender Entfernung vom Plangebiet liegt. Im Anschluss wurde die bisherige B 214 im Ortskern Freren zur Gemeindestraße herabgestuft.

Die innerörtlichen Straßen stellen immissionstechnisch kein Problem für das Plangebiet dar.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### **12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Das Plangebiet wird durch Ackerbau bewirtschaftet. Daneben sind angrenzend ein Wohnbaugelände, ein unbefestigter Wirtschaftsweg und beidseitig der „Ostwier Straße“ Obstbäume zu finden.

Die Umweltprüfung umfasst die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen.

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2011), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag-Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2008) bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt. Die Erfassung der Fauna mit den Schwerpunkten Avifauna und Fledermäuse erfolgte im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu diesem Bebauungsplan. Details können diesem Gutachten entnommen werden. Das Ergebnis bzw. die notwendigen Maßnahmen wurden nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen.

Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen (hier Acker).



Diese Lebensraumstruktur beherbergen kaum gefährdete Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und in die Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Tabelle 1 „Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand Plangebiet“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2008) ermittelt. Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 45 % für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gerechnet. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer zulässigen Überschreitung in Höhe von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

**Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung**

<b>Ist - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Acker (A)	23.744	1	23.744
Trittrassen (GRT) / Ruderalflur (UR)	2.004	1	2.004
<b>Summe</b>	<b>25.748</b>	<b>Summe</b>	<b>25.748</b>
<b>Soll - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) (45% versiegelt)	9.880	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (55% Grün- und Freifläche)	12.076	1	12.076
Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	3.218	0	0
private Grünfläche und zudem Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	574	2	1.148
<b>Summe</b>	<b>25.748</b>	<b>Summe</b>	<b>13.224</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>12.524</b>

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 25.748 WE und des Planungswertes von 13.224 WE geht ein Kompensationsdefizit von 12.524 WE hervor.

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Planung ein Flächenpool im Bereich eines Erlenbruchwaldes im Gemeindegebiet Andervenne zugrunde gelegt. Durch die angedachten Maßnahmen wurden insgesamt 85.470 WE geschaffen. Hierauf soll nun im Rahmen dieser Bauleitplanung zurückgegriffen werden. Die in Anspruch genomme-

nen Flächen sind in der Karte 2 verzeichnet. Die nachfolgenden Ausführungen wurden dem LBP zur oben genannten Flächennutzungsplanänderung entnommen.

**„Flächen 3 bis 5: Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstücke 57/2 (0,1480 ha), 57/3 (0,1190 ha), 59/2 (0,2273 ha); Gesamtfläche: 0,4943 ha**

*Im Rahmen der Flurbereinigung wurden der NLG diese Flächen zugewiesen. Hierdurch ist der Stadt Freren aufgrund eines Abnahmevertrages der Erwerb der Flächen jederzeit möglich. Es handelt sich hierbei um drei Flurstücke, die nördlich angrenzend an einer Kompensationsfläche für die Avifauna (Windpark Freren) liegen. Maßnahmenziel ist hier die Schaffung von extensiv genutzten Grünlandbereichen. Der Raum ist bereits durch eine intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet. Nördlich liegen Erlenbruchwaldbereiche.*

#### Bestandbewertung

1,5 WE

#### Maßnahmenbeschreibung

*Grundsätzlich orientiert sich die Maßnahmengestaltung der Fläche an den Nutzungsvorgaben, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Windpark im Bardel“ definiert wurden, um den Flächenbereich einer einheitlichen Nutzung zuzuführen. Eine Gehölzpflanzung schließt sich aus, da auch die nördlich angrenzende Fläche als Grünland ausgeprägt ist.*

*Die Grünlandflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Dabei ist zu beachten, dass keine Verwilderung der Grünlandflächen stattfindet. Im Einzelnen sind folgende Maßgaben vorgegeben:*

- *die Errichtung von Mieten bzw. Lagerung von Silage ist unzulässig*
- *Düngung ist nur nach dem 01.07. eines jeden Jahres mit Stallmist (max. 40 kg N / ha / Jahr) zulässig*
- *das Aufbringen von Gülle und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig*
- *die Erneuerung der Grünlandnarbe ist nicht erlaubt*
- *Beweidung mit 2 Großvieheinheiten pro Hektar möglich*
- *bei Nichtbeweidung 1- 2 Schnitte / pro Jahr*
- *1. Mahd ab dem 01.07. eines jeden Jahres oder Beweidung mit max. 2 GV / ha*
- *Wenn keine Beweidung stattfindet, muss zum Herbst eine zweite Mahd durchgeführt werden mit dem Ziel, dass die Fläche kurzrasig in den Winter geht*
- *Mähgut ist abzutransportieren*
- *Generell keine Nutzungsaufgabe*
- *Abschieben und Abfahren von Oberboden auf ca. 20 % der Fläche“*

**Tabelle 3: Bewertung der Kompensationsflächen (nachrichtlich aus der 31. Flächennutzungsplanänderung (Flächen 3 bis 5))**

<b>Ist - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Fläche 3, Acker, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 57/2	1.480	1,5	2.220
Fläche 3, Acker, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 57/3	1.190	1,5	1.785
Fläche 3, Acker, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 59/2	2.273	1,5	3.410
<b>Summe</b>	<b>4.943</b>	<b>Summe</b>	<b>7.415</b>
<b>Soll - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Fläche 3, Extensivgrünland, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 57/2	1.480	4	5.920
Fläche 3, Extensivgrünland, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 57/3	1.190	4	4.760
Fläche 3, Extensivgrünland, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 59/2	2.273	4	9.092
<b>Summe</b>	<b>4.943</b>	<b>Summe</b>	<b>19.772</b>
<b>Kompensationsüberschuss</b>			<b>12.358</b>

Durch die Extensivierung der Ackerfläche stellt sich ein Kompensationsüberschuss von 12.358 WE heraus.

Nach Abzug des Kompensationsdefizites aus dem Bebauungsplan Nr. 40 bleibt ein Überschuss von 2.472 WE übrig, welcher für die Teilkompensation durch den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 41 verursacht wird. Somit ist dieser Kompensationsflächenpool vollständig belegt.

Das restliche Kompensationsdefizit von 10.052 WE wird auf dem Flurstück 73/1 beglichen.

**Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsflächen (nachrichtlich aus der 31. Flächennutzungsplanänderung (Fläche 2))**

<b>Ist - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Fläche 2, Acker, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 73/1	16.146	1	16.146
<b>Summe</b>	<b>16.146</b>	<b>Summe</b>	<b>16.146</b>
<b>Soll - Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Fläche 2, Extensivgrünland, Gemarkung Anderverne, Flur 35, Flurstück 73/1	16.146	3,5	56.511
<b>Summe</b>	<b>16.146</b>	<b>Summe</b>	<b>56.511</b>
<b>Kompensationsüberschuss</b>			<b>40.365</b>

Durch die Extensivierung der Ackerfläche stellt sich ein Kompensationsüberschuss von 40.365 WE heraus.

Nach Abzug vorangegangener Kompensationsdefizite aus bereits durchgeführten Bauleitplänen ist in diesem Kompensationsflächenpool noch ein Kompensationsüberschuss von 14.137 WE vorhanden. Nach Abzug des übriggebliebenen Kompensationsdefizites von 10.052 WE durch den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 41 verbleibt für zukünftige Vorhaben ein Kompensationsüberschuss von 4.085 WE. Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 41 ist somit vollständig kompensiert.

### **Pflanzgebot (privat) im Geltungsbereich**

Für die festgesetzte „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot, privat)“ 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 verschult 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 Pflanzenliste kann durch Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

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

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen

sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

### **12.1.3 Schutzgut Fläche**

#### **Beschreibung und Bewertung**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein nicht endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereich ist somit nicht vorhanden. Durch die Bewirtschaftung der Fläche mit Agrochemikalien wird die Fläche belastet.

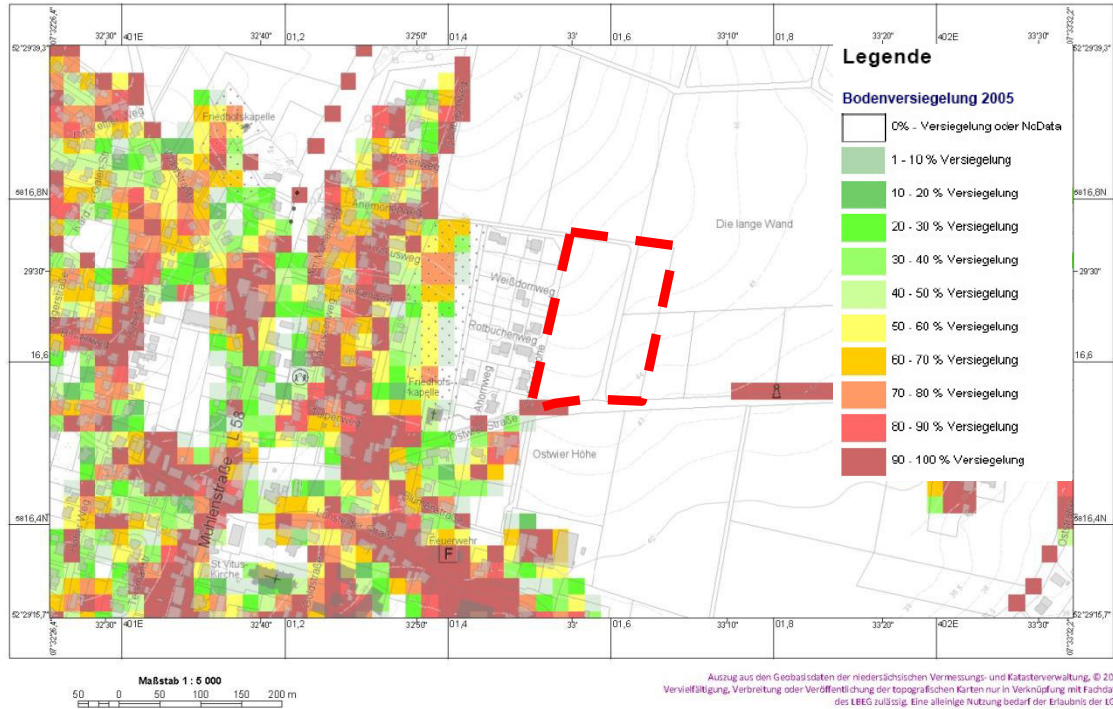
Aus den beiden folgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet zwischen 5 und 10 % bewegt.

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Bodenversiegelung 2005



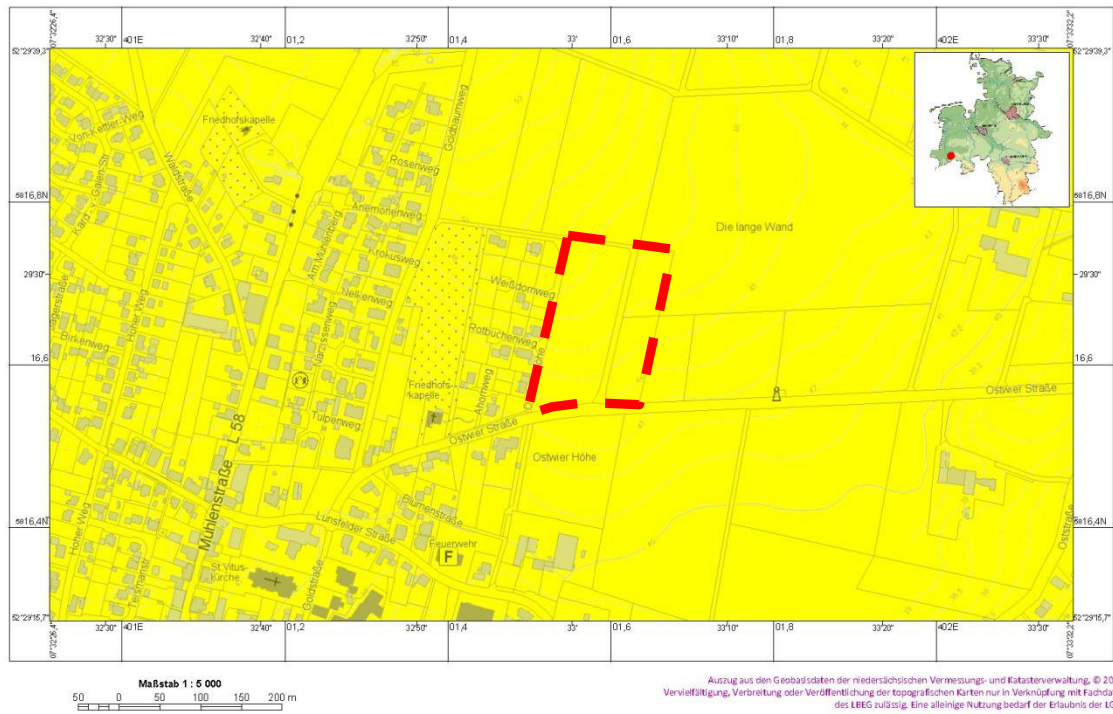
**Abbildung 4: Bodenversiegelung 2005 in %, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)**

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Mittlere Versiegelung 2015 der Gemeinden in Niedersachsen



**Abbildung 5: Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, unmaßstäblich (Quelle: NIBIS-Kartenserver)**

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

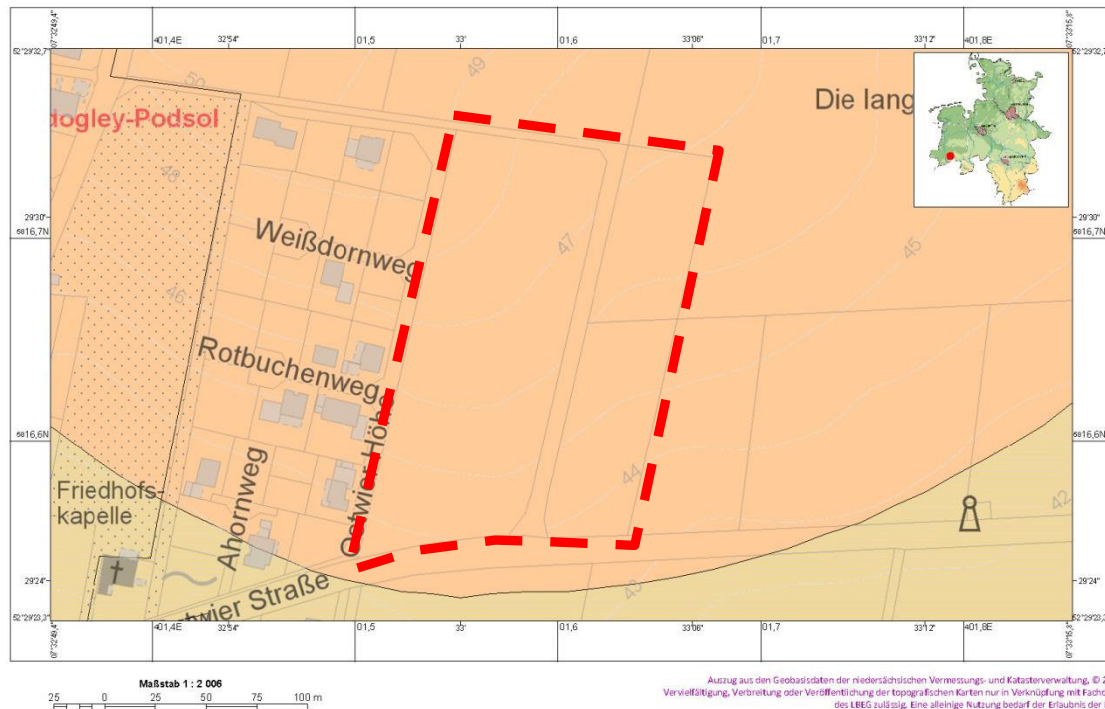
Im Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ (Bebauungsplan Nr. 40) konnten in kürzester Zeit die ausgewiesenen und durch die Stadt erschlossenen Bauplätze bereits bis auf 2 Grundstücke veräußert werden. Der Verkauf eines weiteren Grundstückes steht unmittelbar an. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 liegen bereits 19 Bewerbungen für Grundstücke vor. Insofern kann der akute Bedarf an Wohnbaugrundstücken herausgestellt werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet mit 32 möglichen Baugrundstücken auszuweisen. Hierdurch könnte die bestehende Nachfrage für die nächsten drei bis fünf Jahre gedeckt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern wird für das Allgemeine Wohngebiet bereits ein geringerer Versiegelungsanteil als gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**12.1.4 Schutzgut Boden****Beschreibung und Bewertung**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:



**Abbildung 6: Schutzgut Boden**

Im Plangebiet kommt der Bodentyp Plaggensch unterlagert von Pseudogley-Podsol vor.

Laut dem NIBIS Kartenserver werden Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung dargestellt. Hierbei handelt es sich um Böden, die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggensch. Er „konserviert“ im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform. Die anstehenden Böden sind für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen, da anthropogene Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende Wohnbebauung besteht.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

Für Vorhaben, bei denen Bodenabtrag stattfindet, besteht gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ein Schutzanspruch für den Mutterboden. Entsprechend sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Durch die Überplanung mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren. Somit wird durch diesen Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit den Versiegelungen, die durch die zukünftige Bebauung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.



### **12.1.5 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **12.1.5.1 Grundwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	hoch
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 35 m bis 37,5 m (NHN)
Grundwasserneubildung:	201 - 250 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1 : 200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit gering eingestuft. Diese Angabe korrespondiert auch mit den Angaben zu dem Schutzpotenzial und der Lage der Grundwasseroberfläche auf dem NIBIS Kartenserver.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Im Rahmen der Sondierarbeiten zur Geologischen Kurzbeurteilung (S. Biekötter) wurde Grundwasser in Tiefen von 2,05 m und 2,10 m (Stand 09.11.2017) im Bereich der RKS Nr. 4 und 3 unter vorhandenem Gelände (uOK Gelände) angetroffen. Eine Vernässung wurde nicht festgestellt.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Es wird mit einer Versiegelung von 45 % für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gerechnet. Dies ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer zulässigen Überschreitung in Höhe von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Somit bleiben 55 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

#### **12.1.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Im Gebiet sind keine Gräben vorhanden. Vereinzelt finden sich Sickermulden. Die derzeitige Oberflächenentwässerung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt oberflächlich entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in südlicher Richtung und versickert dort in den aufgekuhlten Untergrund.

Durch die zusätzlich versiegelten Flächen verringert sich bei gleichem Anfall von Oberflächenwasser die bisherige Versickerungsfläche. Da das Oberflächenwasser nicht schnell genug versickern kann erhöht sich im Umkehrschluss der Oberflächenwasserabfluss und ver-

schärft die Abflussverhältnisse. Eine ungedrosselte Ableitung dieses zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung) reagiert werden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sollte vorrangig versickert werden, um der verringerten Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung entgegenzuwirken. Aus diesem Grund sollte die folgende Festsetzung getroffen werden: *„Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hier von unberührt.“*

Bezüglich der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wurde vom Ingenieurbüro Grote aus Papenburg ein WHG-Antrag gestellt, der dieser Bauleitplanung als Anlage beigefügt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

## **12.1.6 Schutzgut Luft und Klima**

### **Beschreibung und Bewertung**

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4° C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 - 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Das lokalklimatische Verhältnis der Planfläche ist weitgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker) bestimmt. Die angrenzende Bebauung (Wohnen) besitzt einen hohen Versiegelungsanteil. Dieses ist bereits als Vorbelastung zu sehen. Die Luftverhältnisse des Plangebietes sind durch die günstigen meteorologischen Bedingungen und durch den Grad der Industrialisierung als geringfügig belastet zu beschreiben. Es sind keine Gewerbebetriebe bekannt, die eine erhebliche Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Ggf. führen Schadstoffemissionen aus der Landwirtschaft punktuell zu einer Vorbelastung des Schutzgutes "Luft". Dies gilt insbesondere für die angrenzenden Ackerflächen.

Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Aufgrund der beschriebenen klimatischen Situation sowie der Begrenzung der baulichen Verdichtung des Planbereiches sind keine erheblichen, wahrnehmbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

**12.1.7 Schutzgut Landschaft****Beschreibung und Bewertung**

„Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben.“



Das Plangebiet befindet sich in der abwechslungsreichen Geestlandschaft mit Acker, Grünland- und Waldnutzung auf engräumig wechselnden Böden.

Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet der Plantlünner Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet zugeordnet.

Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.

Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.

Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit drainiert, dass sie ackerfähig sind.

Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggtten Esche werden beackert.

Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert.

Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.

Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind drainiert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.

*Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund- Ems-Kanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Dränierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.*

*Nördlich der Linie Bramsche-Varenrode-Messingen-Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen - locker angeordnete Haufengewegedörfer - entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.*

*Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Messingen, das sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten.“ (Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland 2001)*

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit „gering“ zu definieren. Es sind Landschaftsbildeinheiten mit einer deutlichen Überprägung durch die menschliche Nutzung vorhanden. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in geringem Umfang vorhanden. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

Bedeutende Landschaftsbildqualitäten im unmittelbaren Eingriffsbereich werden nicht zerschnitten.

Die Planung greift die örtlichen Strukturen auf und verändert diese nicht erheblich. Das westlich bereits vorhandene Wohngebiet wird in östlicher Richtung erweitert. Die Biotopstrukturen werden dem vorhandenen Biotopgefüge ähneln. Weiterhin findet durch die Grün- und Gartengestaltung eine Einbindung in die Landschaft statt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Obstbäume entlang der „Ostwier Straße“ sind soweit wie möglich zu erhalten.

#### **12.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits archäologische Funde getätigt. Mit der Neubebauung ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Es ist eine Beobachtung sämtlicher Bauarbeiten notwendig. In den Bebauungsplan bzw. in die Begründung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufzunehmen.

## **12.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete**

Werden nicht betroffen.

## **12.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

### **12.3.1 Emissionen**

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit keinen relevanten Emissionen zu rechnen. Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

### **12.3.2 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **12.3.3 Abwasserbeseitigung**

Die zukünftigen Wohnhäuser können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

## **12.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

## **12.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Sind nicht zu berücksichtigen.

## **12.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität**

Werden nicht betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, da im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

## **12.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

***Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen***

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Gewerbe- und Verkehrslärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

<b>Pflanze und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden</li> </ul>	••
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	••
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	•
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	••
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</li> </ul>	••

••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / - nicht erheblich

## **12.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einen Großteil der Fläche unterbunden wird.

**Tabelle 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	o	o	o	-	+	o
Pflanzen	-		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	-	o	o	o	+	

-- stark negative Wirkung / -negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

## 12.9 Störfallschutz (§ 1 Abs.6 Nr. 7j BauGB)

Durch den Bebauungsplan ist mit Blick auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzung zu rechnen.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist dementsprechend nicht gegeben. Somit sind keine Ausweisungen auf die oben aufgeführten Schutzgüter herauszustellen.

## 12.10 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Artenschutzes

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. Diesem ist die Stadt Freren gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen bereits vorbelastet ist. Zudem wird ein vorhandener Siedlungsansatz maßvoll in östlicher Richtung weiterentwickelt.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

## **12.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **12.11.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich, im Besonderen durch Ackerbau darstellen. Somit würde der Planbereich weiterhin mit Agrochemikalien und Düngergaben belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Der Feldweg (GRT/ UR) würde weiterhin für Flora und Fauna zur Verfügung stehen.

### **12.11.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Schaffung von Eigenheimen im Stadtgebiet Freren ermöglichen und somit den Standort Freren nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die im Kapitel 12.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens und damit verbunden die Verringerung der Grundwasserneubildung. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden. Es treten die üblichen Emissionen aus einem Allgemeinen Wohngebiet auf, die als nicht erheblich herauszustellen sind.

## **12.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Der Bereich wurde bereits im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Wohnbebauung wird maßvoll weiterentwickelt.

### Planinhalt

Die Gründe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind der Begründung zu entnehmen.

## **13 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **13.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand



März 2011 (NLWKN 2011)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

### **Schalltechnische Beurteilung**

Bezüglich der Gewerbelärsituation in der Nachbarschaft zum Plangebiet wurden die vorliegenden Aussagen zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren durch die ZECH Ingenieurgesellschaft unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung geprüft und mit Stand 09.11.2017 dargelegt. Die Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

### **Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung**

Es wurde eine geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung vom Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR mit Stand vom 12.12.2017 erstellt, um die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserflurabstand innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ zurückgegriffen. Als Datengrundlage diente die saP zum westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“.

### **WHG-Antrag**

Bezüglich der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wurde der 1. Änderungsantrag zum Plangenehmigungsbescheid gemäß §§ 68 und 70 nach dem Wasserhaushaltsgesetz (Antrag vom 21.11.2013, Genehmigung vom 19.12.2013, Az.: 671/657-24-043.2013.032) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH vom 15.01.2018 erstellt.

### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

## **13.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadt Freren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung der Maßnahme sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

## **13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Stadtgebiet Freren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuelle städtebauliche Entwicklung zu reagieren. Der Bebauungsplan beinhaltet im Kern folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünfläche (privat) bzw. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ liegt nordöstlich des Stadtkerns von Freren und östlich der Straße „Ostwier Höhe“. Er schließt an das Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße“ (Bebauungsplan Nr. 40) im Westen an und erweitert es in östlicher Richtung. Nördlich und östlich angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Weiter im Norden bestehen das Gewerbe- und Industriegebiet „Nord“ und östlich, nach Ostwie hin, Tierhaltungsanlagen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Ostwier Straße“. Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde für den Geltungsbereich bereits eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Strukturgebende Elemente sind ein unbefestigter Wirtschaftsweg und Obstbaumreihen beidseitig der „Ostwier Straße“ (vgl. auch Karte 1: Biotoptypenkartierung).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Entsprechend dem in der Begründung dargelegten Bedarf wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Emissionen (Gewerbelärm, Gerüche aus Tierhaltung),
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tiere und Pflanzen.

Bezüglich der Gewerbelärsituation in der Nachbarschaft zum Plangebiet wurden die vorliegenden Aussagen zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren durch die ZECH Ingenieurgesellschaft unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung geprüft. Erhebliche Wirkungen sind nicht herauszustellen.

Im Zusammenhang mit Geruchsemissionen aus „Tierhaltung“ ist ebenfalls nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen (Pflanzung von vier Obstbäumen, externe Kompensationsfläche) zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **13.4 Referenzliste der Quellen**

### **Literatur und Quellen**

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung -. Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2015): 1. Änderung des RROP 2010, sachlicher Teilplan Energie

### **Rechtsgrundlagen**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (**EEG**) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 252), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technisches Regelwerk zur Gefahrstoffverordnung (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ministerialblatt 5324 vom 24.02.2016 Nr. 7, Anlage 1: Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung

Niedersächsisches Ministerialblatt 5324 vom 24.02.2016 Nr. 7, Anlage 2: Leitfaden – Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in Niedersachsen

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **14 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

### **15 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 14 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

### **16 VERFAHREN**

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ der Stadt Freren wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 13.04.2018

i.A. gez. Robin

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 19.04.2018

gez. Prekel

(Siegel)

gez. Ritz

.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Freren hat am 20.02.2018 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Freren, den 19.04.2018

gez. Prekel

(Siegel)

gez. Ritz

.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, den 19.04.2018

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
.....		.....
Bürgermeister		Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 19.04.2018 beschlossen.

Freren, den 19.04.2018

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
.....		.....
Bürgermeister		Stadtdirektor

**Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017) sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 25.10.2017 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der obigen Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1	Amprion GmbH	02.11.2017
2	Bundesnetzagentur	26.10.2017
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout (Richtfunk)	27.10.2017
4	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	13.11.2017
5	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	27.10.2017
6	Ericsson Services GmbH	07.11.2017
7	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	06.11.2017
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen	08.11.2017
9	Landkreis Osnabrück	01.11.2017
10	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Lingen	25.10.2017
11	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	26.11.2017
12	Samtgemeinde Lengerich	16.11.2017
13	Samtgemeinde Spelle	27.10.2017
14	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	01.12.2017
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27.11.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 26.10.2017</b>	
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Des Weiteren gehört die B 214, an der das Plangebiet liegt zum Militärstraßengrundnetz.  In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis zu den Emissionen wird in die Planunterlagen aufgenommen.



Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>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.</p> <p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	
<b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 12: Schreiben vom 01.12.2017</b>	
<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>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>3. EWE Netz GmbH: Schreiben vom 26.10.2017</b>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 41 bitten wir zu berücksichtigen, dass aktuell die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH geplant ist.</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 berücksichtigenden 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 veraltetes Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Otto Schniers unter der folgenden Rufnummer: 05961/2001-296.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
<b>4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Lingen: Schreiben vom 17.11.2017</b>	
<p>Den mir übersandten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Maßstabsangabe in der zur Verfügung gestellten Legende wird von 1 : 500 in</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Die von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von den mitgeteilten Planungsabsichten nicht berührt.</p> <p>Ich weise noch darauf hin, dass der Maßstab der Darstellung mit der Maßstabsangabe in der zur Verfügung gestellten Legende nicht übereinstimmt. Die Maßstabsangabe in der zur Verfügung gestellten Legende, ist anzupassen!</p>	<p>1 : 1.000 geändert.</p>
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 30.11.2017</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Da eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG durch o.g. Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht eintreten. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden. Dies gilt insbesondere für Fledermäuse und Avifauna.</p> <p><b><u>Brandschutz</u></b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.</li> <li>• Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- / Ortsbrandmeistern festzulegen.</li> <li>• Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>zu Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“ mit Stand vom 23.07.2013 wird als Datengrundlage für die neue artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ genutzt, da sie noch nicht älter als fünf Jahre ist. Die überarbeitete saP wird den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p><b><u>zu Brandschutz</u></b></p> <p>Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes sichergestellt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.</p> <p><b><u>Abfallentsorgung</u></b></p> <p>Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.</p>	<p><b><u>zu Abfallentsorgung</u></b></p> <p>Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht eine innere Erschließung in Form einer Ringerschließung vor. Die Abfallsammelbehälter sind hier direkt vor den jeweiligen Grundstücken erreichbar. Für die überdies geplante Stichstraße sowie für die Grundstücke „Ostwier Höhe 13, 15 und 17“ (im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“) werden Müll-eimersammelplätze (M) festgesetzt.</p>
<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 13.11.2017</b>	
<p>Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Immissionssituation gutachterlich untersucht.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 kann demnach der IW</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, wurde im Nachgang abgestimmt, dass eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens des TÜV Nord vom 20.07.2004, nebst Ergänzungen</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Wert für Wohnflächen eingehalten werden. Weil aber das zugrunde gelegte Gutachten mittlerweile über 13 Jahre alt ist, halten wir eine Aktualisierung für erforderlich, wobei jeweils die Bestandsschutz genießende Situation und gegebenenfalls die Entwicklungsabsichten der hier relevanten landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen sind.</p> <p>Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, müssen als Vorbelastung anerkannt werden.</p> <p>Sollten externe Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, dürfen diese aufgrund des Schutzanspruches der empfindlichen Pflanzen und Ökosysteme nicht zu Entwicklungshemmnissen für landwirtschaftliche Betriebe führen. Wenn externe Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir um weitere Beteiligung.</p>	<p>vom 17.03.2005 und 30.09.2005, derzeit (noch) nicht erforderlich ist, da die Landwirte innerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes bei Erweiterung pp. seitdem stets eigene Gutachten (über die Zech Ingenieurgesellschaft, den TÜV Nord oder die Landwirtschaftskammer) erstellen ließen, die die mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen in Gänze berücksichtigt haben. Zudem liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch eher im Westen der 2006 dargestellten Wohnbauflächen und ist insofern noch weit genug von der Ostgrenze (Richtung Ostwie) und den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Betrieben entfernt.</p> <p>Die im Zuge der Gülleausbringung und Bodenbewirtschaftung ggf. entstehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Düngeverordnung beachtet wird. Entsprechende Hinweise werden in Bebauungsplan und Begründung aufgenommen.</p> <p>Die externen Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Jahr 2006 im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Freren (Wohnbauflächen nördlich der Ostwier Straße in Freren) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Emsland abgestimmt (Erlenbruchwald Anderverne) und als geeignet eingestuft. Nähere Informationen sind der Begründung inkl. Umweltbericht zu entnehmen.</p>
<b>7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück: Schreiben vom 26.10.2017</b>	
<p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Im weiteren Verfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zu führen. Der für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Freren erstellte schalltechnische Bericht (Zech, LL2332.1/01 v. 15.10.2004) lässt im nördlichen Bereich des Plangebietes Nr. 41 grenzwertige Schallimmissionen ausgehend von den nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen erwarten. Hierzu ist laut der vorliegenden Kurzerläuterung die Einholung einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters beabsichtigt. Diese bitte ich mir im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, hat am 09.11.2017 eine ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Bericht LL2332.1/01 vom 15.10.2004 eingereicht, die Bestandteil der Planunterlagen wird. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes die für Wohnbaugebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 1 dB überschritten werden. Im vorliegenden Fall gehen die Berechnungen von einer Vollbelegung unter Ausnutzung der schalltechnischen Orientierungswerte des Industriegebietes-Nord aus. Tatsächlich sind dort aber weniger lärmintensive Gewerbebetriebe ansässig. Zudem entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande zum Außenbereich</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
	mit höheren Immissionen (um bis zu 5 dB(A)) rechnen müssen. Im Übrigen werden Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant beurteilt. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.
<b>8. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 30.10.2017</b>	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür, auch wenn über ein Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.
<b>9. Vodafone GmbH: Schreiben vom 21.11.2017</b>	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 25.10.2017 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ der Stadt 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 (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.</p> <p>In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Für Rückfragen stehen Torsten (torsten.janski@vodafone.com) und Florentina (f.dumitrescu@vodafone.com) gerne zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und kein Sonstiges Sondergebiet, in dem Windkraftanlagen zulässig sein könnten. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH kann aufgrund der geringen Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>10. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 26.10.2017</b>	
<p>Unter Berücksichtigung der u. g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Das <b>Trinkwasserversorgungsnetz</b> des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Die Entnahme durch die Feuerwehr ist möglich. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> <p>Nördlich des Baugebietes verläuft eine <b>Abwasserhauptdruckleitung</b> im Planungsbereich. Die Abwasserdruckleitung muss durch eine Grunddienstbarkeit mit einem Schutzstreifen von mindestens 4,00 m gesichert werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Abwasserdruckleitung. Die Lage der Leitung ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p> <p>Hinsichtlich der Abwasserhauptdruckleitung ist im Zuge von Grabungen zur genauen Lokalisierung durch den Verband zwischenzeitlich festgestellt worden, dass diese nicht, wie ursprünglich angenommen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße - Teil II“ liegt, sondern in einem Feldweg ca. 215 m nördlich des Plangebietes. Etwaige Festsetzungen im Bebauungsplan sind folglich obsolet.</p>
<b>11. Westnetz GmbH: Schreiben vom 25.10.2017</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 25.10.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet. Es wird ein Hinweis zu vorhandenen Leitungen in die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Freren (Tel. 05902/502-1231) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.</p> <p>Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer 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 unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.</p> <p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p>	



**Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 22.02.2018 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

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

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1	Amprion GmbH	27.02.2018
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout (Richtfunk)	28.02.2018
3	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	28.02.2018
4	Ericsson Services GmbH	12.03.2018
5	Gemeinde Hopsten	13.03.2018
6	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	05.03.2018
7	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Lingen	14.03.2018
8	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Lingen	02.03.2018
9	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	23.02.2018
10	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	27.03.2018
11	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	23.03.2018
12	Wasserverband Lingener Land	05.03.2018
13	Westnetz GmbH	26.02.2018

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112: Schreiben vom 04.04.2018</b>	
<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 verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.12.2017 und haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112, wird zur Kenntnis genommen. Es wird anstatt einer textlichen Festsetzung ein zusätzlicher Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 TKG in Begründung und Planteil mit aufgenommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„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.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p><a href="mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	
<p><u>Stellungnahme vom 01.12.2017:</u></p> <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>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau ei-</p>	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>ner TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</i></p> <p><i>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</i></p> <p><a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	
<b>2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 23.02.2018</b>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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.</p> <p>Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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 Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</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 berücksichtigenden 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 veraltetes Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 0447 1 7011 - 293.</p>	
<b>3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 05.04.2018</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung näher an bestehende gewerbliche Nutzungen, im Gewerbe- und Industriegebiet 'Nord' in 350 Metern Entfernung gelegen, heran. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Wohnbebauung keine emissionsbedingten Beschränkungen für die Gewerbe- und Industriebetriebe ergeben.</p> <p>In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe-/Industrienutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 7.1.3 „Immissionen Gewerbe“ in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes). Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 09.11.2017 zum schalltechnischen Bericht LL2332.1/01 vom 15.10.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes die für Wohnbaugebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 1 dB überschritten werden. Im vorliegenden Fall gehen die Berechnungen von einer Vollbelegung unter Ausnutzung der schalltechnischen Orientierungswerte des Industriegebietes-Nord aus. Tatsächlich sind dort aber weniger lärmintensive Gewerbebetriebe ansässig. Zudem entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande zum Außenbereich mit höheren Immissionen (um bis zu 5 dB(A)) rechnen müssen. Im Übrigen werden Pegeländerungen um 1 dB in der</p>

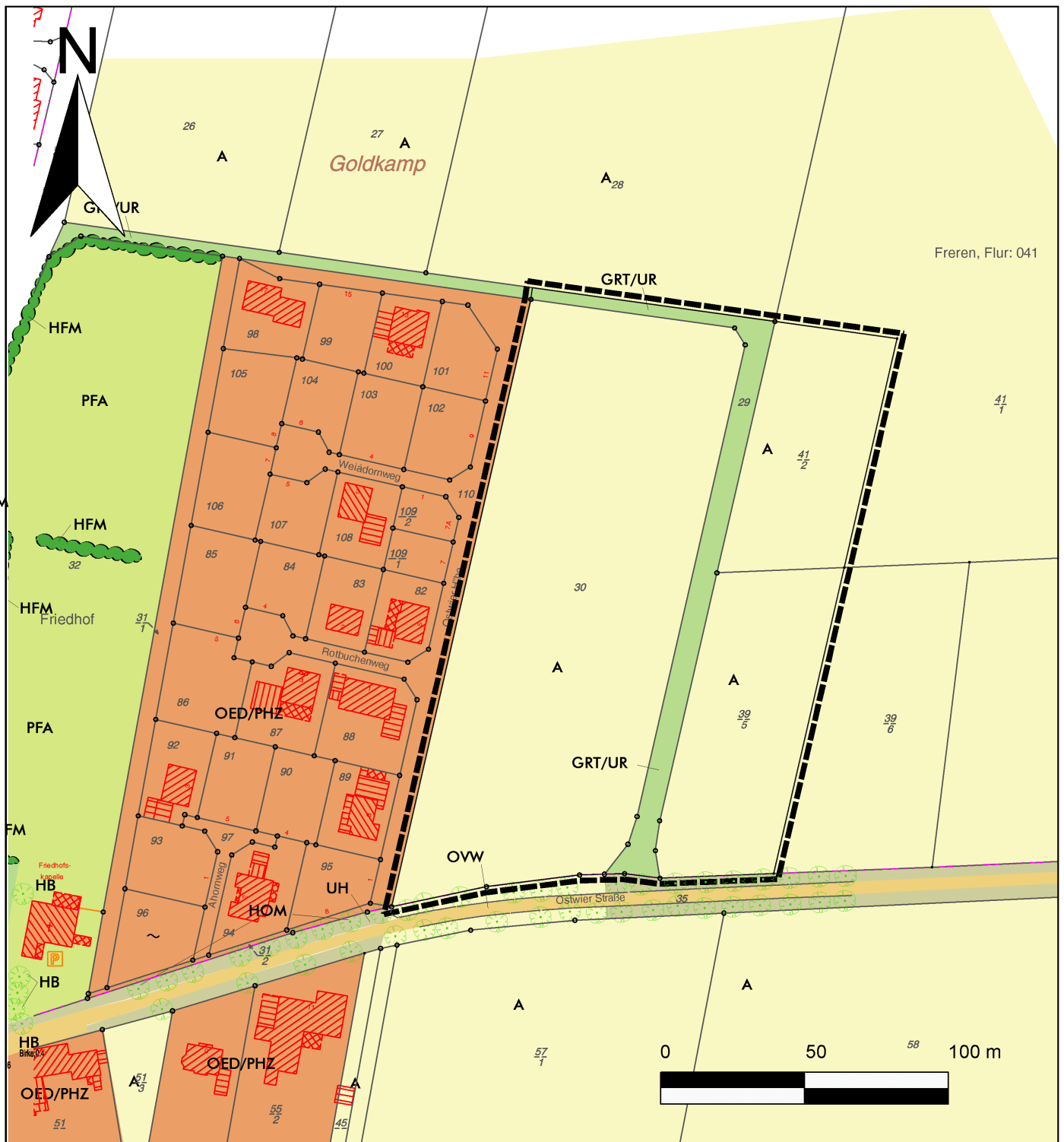
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftigen Nutzungen müssen geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Der schalltechnische Bericht Nr. LL2332.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft Lingen vom 15. Oktober 2004 inklusive des Nachtrags vom 9. November 2017 weist auf die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebietes hin. In diesem Überschreibungsbereich müssen, entsprechend den Berechnungsergebnissen des schalltechnischen Berichts (Nr. 6 und 7) und des Nachtrags, Ausgleichsmaßnahmen bzw. aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet oder geeignete Gebäudestellungen und Grundrissgestaltungen ergriffen werden. Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess.</p> <p>Eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung nach Norden, wie unter Nr. 6.2 „Planerfordernis / Planinhalt / Standort“ beschrieben, könnte weitere mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe-/Industrienutzung durch Schallemissionen hervorbringen.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.</p>	<p>Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant beurteilt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan bereits mit aufgenommen.</p>
<b>4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 27.02.2018</b>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Für das Vorhaben, bei dem Bodenabtrag stattfindet, besteht gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ein Schutzanspruch für den Mutterboden. Entsprechend sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p>Der Hinweis zum Schutzanspruch für Mutterboden wird in den Umweltbericht zum „Schutzgut Boden“ übernommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Anders als im Bericht formuliert, stellt eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der „guten fachlichen Praxis“ (vgl. § 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und damit Minderbewertung dar. Aus Sicht des Bodenschutzes greift das Biotopwertverfahren oft zu kurz. Es legt den Fokus auf Biotope als Lebensraum und nicht - wie im Falle des Schutzgutes Boden sinnvoll – auf die Vielfalt der Bodenfunktionen.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung von Boden bei der Kompensationsberechnung sollte daher eine bodenfunktionale Bewertungsgrundlage heran gezogen werden. Dementsprechend empfehlen wir die Bewertung an den Kriterien der Lebensraum- und Archivfunktionen des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu orientieren (besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte), Naturnähe, natürliche Bodenfruchtbarkeit, natürliche Bodenfunktionen wie Wasserspeichervermögen, Filter- und Puffervermögen; naturgeschichtliche Bedeutung, kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit).</p> <p>Ein Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchgeführt werden (z.B. Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung, Entsiegelung). Dementsprechend empfehlen wir bei Kompensationsmaßnahmen Bodenab- und -auftrag zu vermeiden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Aussagen im Umweltbericht werden entsprechend der Erläuterungen zum „Schutzgut Boden“ überarbeitet. Da die Entwicklung der Biotope stark von der Geologie bzw. Bodenbildung abhängig ist, wird am Biotopwertverfahren festgehalten.</p> <p>Im Umweltbericht werden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die unter anderem auch den Eingriff in das Schutzgut Boden mit kompensieren. Auf Bodenab- und auftrag wird dabei verzichtet.</p>
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 06.04.2018</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b></p> <p>Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>zu Abfallwirtschaft</u></b></p> <p>Das Gesamtkonzept zur Wohngebietsentwicklung an diesem Standort sieht eine innere Erschließung in Form einer Ringerstraße vor. Die Abfallsammelbehälter sind hier direkt vor den jeweiligen Grundstücken erreichbar. Für die überdies geplante Stichstraße sowie für die Grundstücke „Ostwier Höhe 13, 15 und 17“ (im Geltungsbereich des angrenzenden</p>











Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. <math>\leq 80</math> m) nicht überschreiten.</p>	<p>Bebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“) werden Mülleimersammelplätze (M) festgesetzt und später angelegt.</p>
<b>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 28.03.2018</b>	
<p>Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Immissionssituation gutachterlich untersucht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 kann demnach der IW Wert für Wohnflächen eingehalten werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die relevanten Betriebe Bestandsschutz für die berücksichtigte Tierhaltung genießen und dafür auch bei Änderungen keine immissionsmindernde Maßnahmen auferlegt werden dürfen.</p> <p>Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung auftreten, müssen als Vorbelastung anerkannt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<b>7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück: Schreiben vom 26.02.2018</b>	
<p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbe-</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird zur</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>aufsichtsamt Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>In der Stellungnahme der Zech Ingenieurgesellschaft mbH vom 09.11.2017 wird festgestellt, dass im nördlichen Randbereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 1 dB(A) überschritten werden. Der Gutachter führt weiter aus, dass es sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung handelt, welche für das menschliche Gehör in der Regel nicht wahrnehmbar ist. Die Stellungnahme ist plausibel.</p> <p>Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Es wird daher empfohlen, das Problem vorzugsweise durch eine alternative Anordnung der Baugrenzen außerhalb des Überschreibungsbereiches oder durch andere bauliche Maßnahmen (Gebäudestellung, Grundrissanordnung) zu lösen.</p> <p>In wie weit die geringe Richtwertüberschreitung hingegen einer städtebaulichen Abwägung zugänglich ist, kann von hier nicht beurteilt werden.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer zukünftigen weiteren Ausdehnung des Wohngebietes in Richtung Osten oder Norden ein erheblicher Immissionskonflikt gesehen wird.</p>	<p>Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 09.11.2017 zum schalltechnischen Bericht LL2332.1/01 vom 15.10.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes die für Wohnbaugebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 1 dB überschritten werden. Im vorliegenden Fall gehen die Berechnungen von einer Vollbelegung unter Ausnutzung der schalltechnischen Orientierungswerte des Industriegebietes-Nord aus. Tatsächlich sind dort aber weniger lärmintensive Gewerbebetriebe ansässig. Zudem entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande zum Außenbereich mit höheren Immissionen (um bis zu 5 dB(A)) rechnen müssen. Im Übrigen werden Pegeländerungen um 1 dB in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen. Die vorgenannten Orientierungswertüberschreitungen werden insofern als nicht relevant beurteilt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan bereits mit aufgenommen.</p>
<b>8. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 27.02.2018</b>	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.</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 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>





**Biotoptypenkartierung**  
(nach Drachenfels 2011)

-  Acker (A)
-  Trittrassen, unbefestigter Wirtschaftsweg (GRT)  
artenarmer Scherrasen (GRA)
-  gehölzreicher Friedhof (PFA)
-  Ruderalflur (UR)  
halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)
-  Weg (OVW)  
Lagerplatz (OFL)
-  verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED)  
neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
-  Einzelbaum (HB)
-  mittelalter Streuobstbestand (HOM)
-  Baum-Strauchhecke (HFM)
-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 41



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Suchpfad: .... 2018-01-25\_Biotoptypenkarte.dwg



planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2 • 49832 Freren  
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

bearbeitet: jt

gezeichnet: sh

Datum: 19.01.2018

**Bebauungsplan Nr. 41**  
**"Nördlich der Ostwier Straße - Teil II"**

Biotoptypenkartierung

Maßstab: 1 : 2.000

Blatt Nr.: 1

Unterlage: 1

Auftraggeber:  
Stad Freren  
Mark 1  
49832 Freren



Gemarkung Anderverne  
 Flur 35  
 Flurstücke 19  
 Größe 1,9476 ha entspricht 48.690 Werteinheiten (WE)  
 Maßnahme: Entwicklung eines Erlenbruchwaldes durch Anlage von Senken, einem Tümpel, einem Wall mit Gehölzen und Sukzessionsflächen

**vorhandene Ersatzmaßnahmen:**  
 3.750 WE für Umgehungsstraße B 214  
 3.593 WE für B-Plan Nr. 37  
 41.347 WE reserviert für 31. Änderung des FNP der SG Freren

Gemarkung Anderverne  
 Flur 35  
 Flurstück 73/1  
 Größe 1,6146 ha entspricht 40.365 Werteinheiten (WE)  
 Maßnahme: Extensivgrünland

**vorhandene Ersatzmaßnahmen:**  
 25.228 WE für B-Plan Nr. 36  
 1.000 WE für B-Plan Nr. 7/II 1. vereinfachte Änderung  
 10.052 WE für B-Plan Nr. 41  
 4.085 WE reserviert für 31. Änderung des FNP der SG Freren



**Fläche 3 bis 5:**  
 Gemarkung Anderverne  
 Flur 35  
 Flurstücke 57/2, 57/3, 59/2  
 Größe 0,1480 ha, 0,1190 ha, 0,2273 ha  
 Gesamtfläche: 0,4943 ha entspricht 12.358 Werteinheiten (WE)  
 Maßnahme: Extensivgrünland


**vorhandene Ersatzmaßnahmen:**  
 3.700 WE für B-Plan Nr. 40  
 2.975 WE für B-Plan Nr. 40  
 3.211 WE für B-Plan Nr. 40  
 2.472 WE für B-Plan Nr. 41

Gemarkung Anderverne  
 Flur 35  
 Flurstück 65  
 Größe 0,7010 ha entspricht 17.525 Werteinheiten (WE)  
 Maßnahme: Extensivgrünland

17.525 WE reserviert für 31. Änderung des FNP der SG Freren

### Legende


-  gepl. Kompensationsflächen
-  in Anspruch genommene Kompensationsflächen

 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013  
 Suchpfad: P:\B\_Plane\SG Freren\Freren\B-Plan Nr. 41 Nördlich der Ostwier Straße - Teil II\Eingriffsregelung\2018-01-25\_Biotopkarten.dwg

 planungsbüro peter stelzer GmbH  
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren  
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33  
 bearbeitet : mr gezeichnet : mr Datum: 24.01.2018

**Bebauungsplan Nr. 41**  
**"Nördlich der Ostwier Straße - Teil II"**

<b>Lageplan der Kompensationsflächen</b>	Maßstab: 1 : 7.500
	Blatt Nr.: 2
	Unterlage: 1

Auftraggeber:  
 Stadt Freren  
 Mark 1  
 49832 Freren