

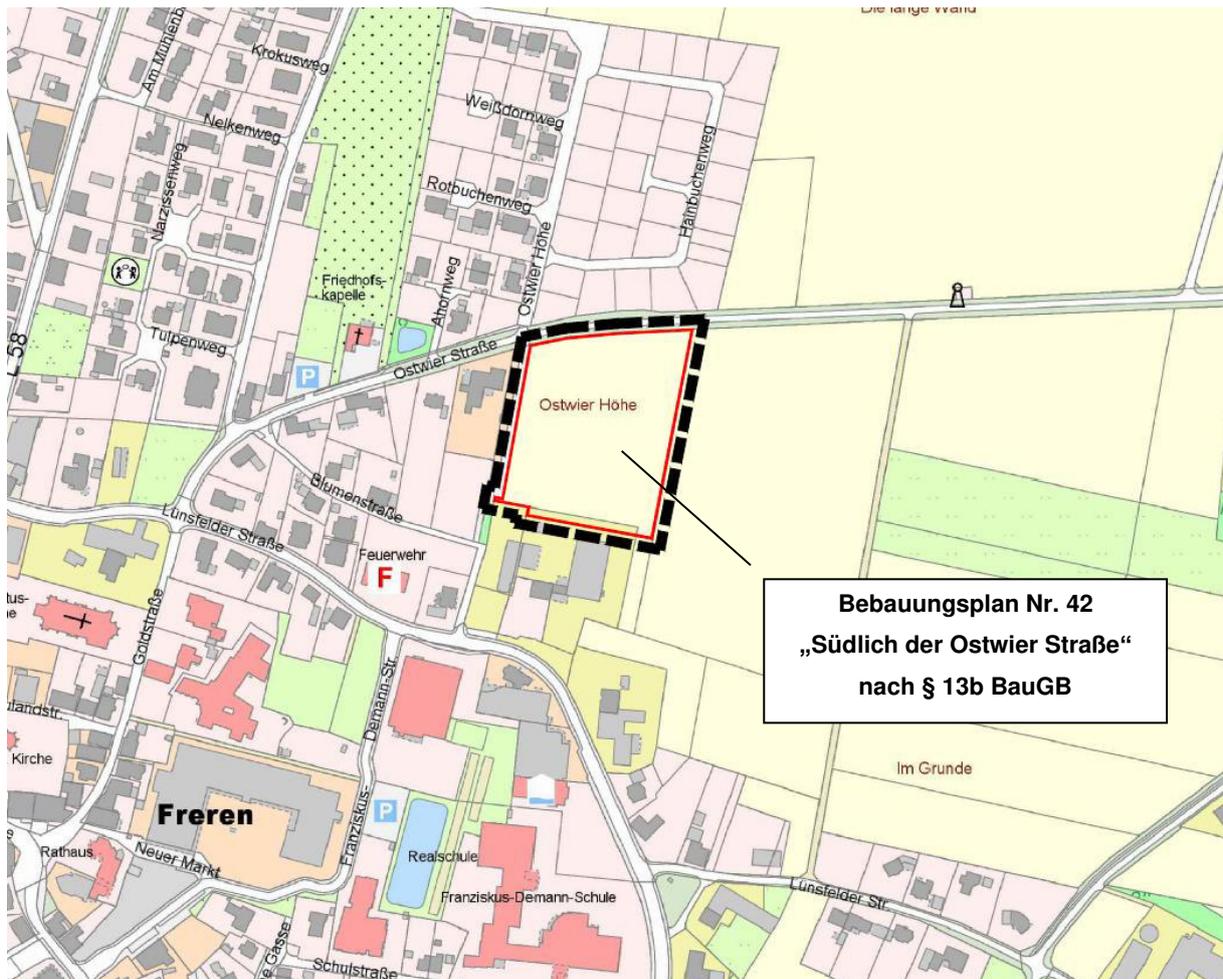
# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „SÜDLICH DER OSTWIER STRAßE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13b BAUGB  
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DURCH EINBEZIEHUNG VON  
AUßENBEREICHESFLÄCHEN)  
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

STADT FREREN  
SAMTGEMEINDE FREREN  
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1. Planungsunterlage .....	4
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....	5
3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	6
3.3. Flächennutzungsplan .....	6
<b>4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes .....	7
4.2. Planerfordernis / Planinhalt .....	7
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....	<b>8</b>
5.1. Belange des Naturschutzes .....	9
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
5.2.1. Oberflächenentwässerung .....	10
5.2.2. Trinkwasserversorgung .....	12
5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung .....	12
5.2.4. Abfallentsorgung .....	12
5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	12
5.3. Belange der Infrastruktur .....	13
5.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	13
5.4.1. Immissionen Landwirtschaft .....	13
5.4.2. Schallimmissionen .....	14
5.5. Belange des Verkehrs.....	17
5.5.1. Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen .....	17
5.5.2. Innere Erschließung .....	17
5.6. Belange der Landwirtschaft .....	18
5.7. Belange des Denkmalschutzes .....	18
5.8. Belange des Klimaschutzes .....	18
5.9. Altlasten .....	18
5.10. Belange der Bundeswehr.....	19
<b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „SÜDLICH DER OSTWIER STRAÖE“</b> .....	<b>19</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise .....	19
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.3. Baugrenze, Bauweise .....	20
6.4. Grünfläche.....	21
6.5. Verkehrsfläche .....	21
6.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses .....	22
6.7. Textliche Festsetzungen .....	22

6.8.	Gestalterische Festsetzungen .....	25
6.9.	Hinweise.....	25
<b>7.</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>26</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren .....	6
Abbildung 3: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden (TÜV NORD 2019) .....	14
Abbildung 4: Anlage 3.3 (ZECH 2019) .....	16

**ANLAGEN:**

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie, TÜV NORD, Hamburg, 21.06.2019
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL14692.1/01 über schalltechnische Untersuchungen zu einem geplanten Wohngebiet im Ortsteil „Ostwie“ der Stadt Freren, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 26.06.2019
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung zum „WA-Gebiet-Ostwier Höhe (südlich) in Freren“, Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 08.08.2019
- Wassertechnisches Konzept zur Erschließung des Wohngebietes „Ostwier Höhe“, GLADEN Ingenieure, Spelle, 12.11.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ vom 29.10.2019

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

In der Stadt Freren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll folgende Ausweisungen beinhalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg sowie verkehrsberuhigte Bereiche)
- Zu- und Abfahrtsverbot von den Baugrundstücken zur „Ostwier Straße“
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (Regenrückhaltebecken)
- Grünfläche mit einer Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes inkl. Pflanzgebot.

### **1.1. Planungsunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Freren, Gemarkung Freren, Flur 45. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-84/19 geführt.

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

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die nördlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in südöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die nördlich gelegene „Ostwier Straße, einen westlich verlaufenden Geh- und Radweg (anteilig durch eine Gehölzreihe begleitet und dahinterliegender Bebauung), einem östlich angrenzenden Acker und einer südlich gelegenen Hofstelle. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,48 ha groß. Entsprechend dem unter Ziff. 4 dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Haupteinschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Straßenachse in Form einer Ringschließung. Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Diese kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, dem Biotoptyp „Acker“ (A) zugeordnet werden.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 (§ 13b BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Bei einer Wohnbaufläche von 11.411,0 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.423,3 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

#### 3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

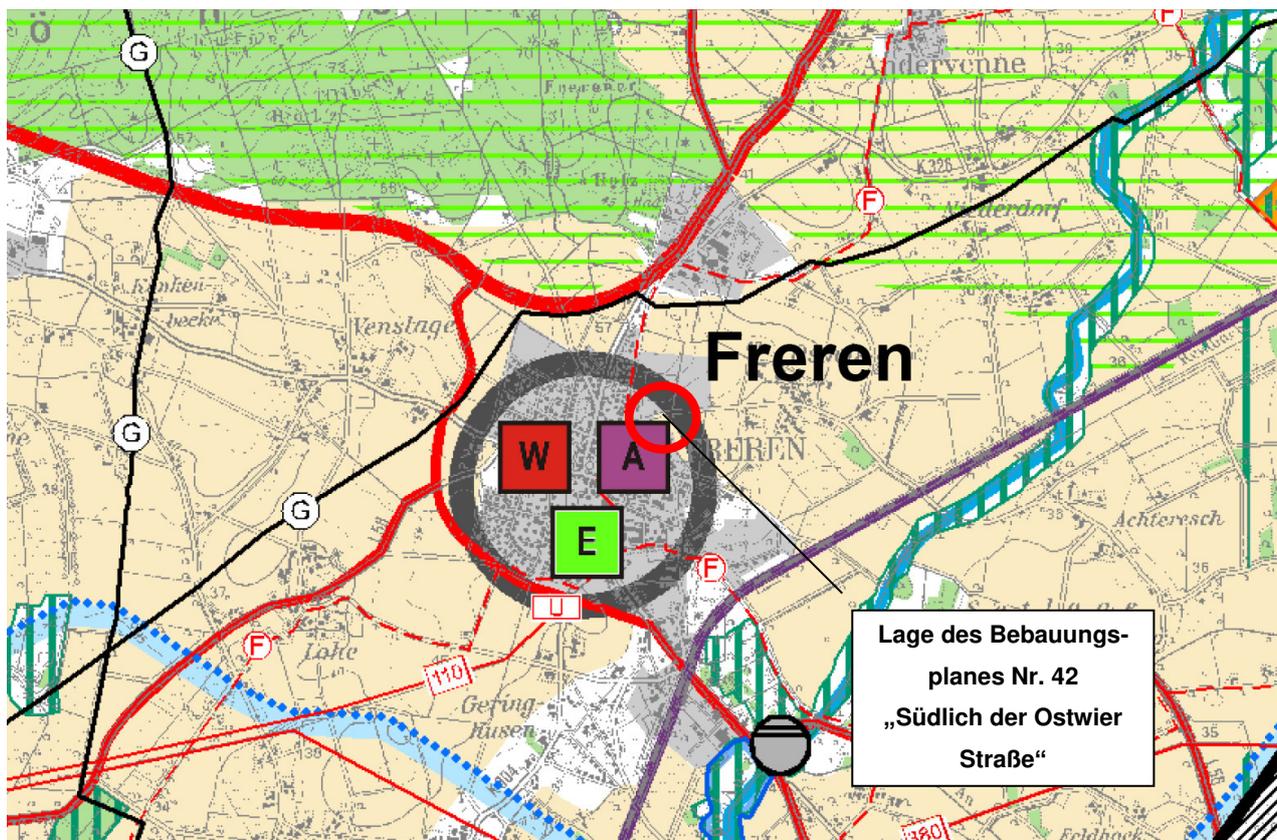


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

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

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

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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

*„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“*

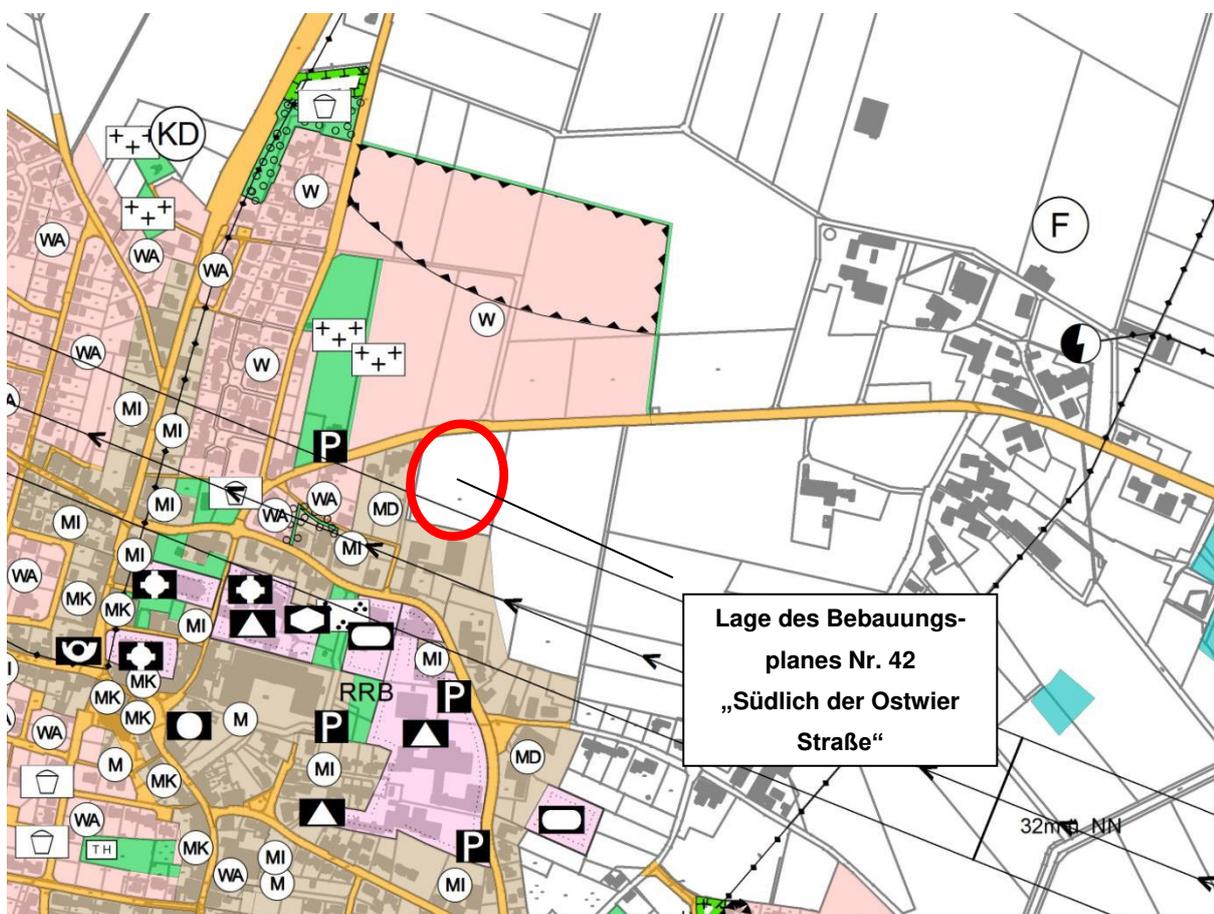
Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 seitens der Ortsentwicklung in Freren die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte, innerörtliche Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotenzialfläche im nordöstlichen Teil der Stadt Freren, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

### **3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland**

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

### **3.3. Flächennutzungsplan**



**Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich der „Ostwier Straße“ liegen Wohnbauflächen. Westlich und südlich grenzen gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diesen Vorgaben entspricht diese Bauleitplanung.

## **4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes**

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

### **4.2. Planerfordernis / Planinhalt**

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

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Stadtgebiet Freren, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Im Baugebiet „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ (Bebauungsplan Nr. 41) konnten in kürzester Zeit die meisten der ausgewiesenen und erschlossenen Bauplätze veräußert werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet mit 16 möglichen Baugrundstücken auszuweisen. Hierdurch könnte die bestehende Nachfrage für die nächsten zwei Jahre gedeckt werden.

Die Stadt möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Aufgrund dieser Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan die Kriterien gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Der Bebauungsplan kann daher in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan kann aber nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotenziale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Freren eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet Freren vorgenommen. Aktuell kann die Stadt Freren keine freien Bauplätze zur Verfügung stellen, da alle ausgewiesenen Bauplätze bereits veräußert oder reserviert sind. Zudem liegen für das geplante Wohngebiet „Südlich der Ostwier Straße“ bereits 12 Interessenbekundungen für den Kauf von Baugrundstücken vor.

Seitens der Stadt wurde bereits ein erstes Konzept für ein Leerstands- und Freiflächenkataster zusammengestellt. In diesem sind die im Stadtgebiet leerstehenden Gebäude und vorhandenen innerörtlichen Freiflächen zusammengefasst worden. Hieran anschließend wurden die Eigentümer angeschrieben, ob sie bereit sind, ihre Immobilien bzw. Freiflächen zu veräußern. Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht direkt zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

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

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Baugebieten und der angrenzenden Bebauung. So grenzen nördlich der Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil II“ und nordwestlich der Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße – Teil I“ an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung. Ergänzend findet sich bestehende Bebauung (Tierarzt, Wohnhäuser, landwirtschaftlicher Betrieb). Lediglich westlich begrenzen Ackerflächen den Planbereich. Die nördliche Abgrenzung erfolgt durch die Gemeindestraße „Ostwier Straße“, die beidseitig durch Obstbäume begleitet wird. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg sowie verkehrsberuhigte Bereiche)
- Zu- und Abfahrtsverbot von den Baugrundstücken zur „Ostwier Straße“
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (Regenrückhaltebecken)
- Grünfläche mit einer Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes inkl. Pflanzgebot.

## **5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

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

## **5.1. Belange des Naturschutzes**

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit wird:

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

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 11.411,0 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.423,3 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (regionalplan & uvp 2019) zu diesem Bebauungsplan aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung (TF 9b) übernommen (vgl. Kapitel 6.7). Somit kann bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeschlossen werden, sodass 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.

Für die Erschließung muss ein Obstbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von < 0,1 m entnommen werden. Als Ersatz sind zwei Obstbäume mit einem Stammumfang (StU 10- 12) westlich des Entnahmepunktes parallel zur „Ostwier Straße“ neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Kapitel 6.7, TF 9c).

Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (Oktober 2019) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“. Diese liegt nordöstlich des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um „*Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform konserviert*“.

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

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die

Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind direkt angrenzend bzw. im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung keine weiteren Schutzgebiete vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind somit nicht von der Planung betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ befindet sich ca. 3,5 km östlich von Freren im Grenzbereich der Landkreise Emsland und Osnabrück.

## **5.2. Belange der Ver- und Entsorgung**

Angrenzend zum Plangebiet sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

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

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

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.

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

### **5.2.1. Oberflächenentwässerung**

Die geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter aus Ibbenbüren (Biekötter 2019), die für die im Rahmen dieser Bauleitplanung geplanten Wohngrundstücke keine Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers konstatiert, ist als Anlage beigefügt. Die Aussagen zum anstehenden Boden, den Grundwasserverhältnissen sowie den Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers können wie folgt zusammengefasst werden.

*„In den Rammkernuntersuchungen wurde bis zu einer Tiefe von ~0,40 m uGOK humoser Oberboden, schwach schluffig / sandig vorgefunden. Dieser wird von einer sogenannten braunen Erde [sandig] bis ~0,70 - 0,95 m unterlagert. Dieser Boden wird an den Aufschlussbohrungen 1 / 2 / 3 / 5 bis ~2,60 m uGOK (~2,90 m) aus humosen, schwach bis stark schluffigen, z. T. schwach lehmigen Feinsanden angetroffen. Darunter folgt bis ~4,20 m verlehmteter Sand / schluffig / sandig / schwach kiesig (Einlagerungen sehr schwach kiesig)“ (Biekötter 2019, S. 6).*

*„Zur Zeit der Bohrarbeiten im August 2019 wurde Grundwasser nur im Bereich RKS / KRB 5 bei ~3,20 m uGOK angetroffen. Vernässungen bis z. T. starke Vernässungen wurden im Bereich RKS / KRB 1 / 2 / 4 in Tiefen von ~1,40 m - 2,00 m (Nr. 1), ~2,40 m - 3,00 m (Nr. 2) und ~1,50 m - 2,00 m (Nr. 4) angetroffen. Im Rahmen der jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Niederschlagsintensität und der festgestellten Sedimentausbildung kann mit einem Anstieg des Grundwasserstan-*

des um mehrere Dezimeter [ $\sim 0,4$  m -  $0,60$  m] gerechnet werden. Langzeitbeobachtungen zur Verifizierung dieser Aussage liegen jedoch nicht vor. Oberhalb des schlecht wasserdurchlässigen verlehnten Sandes ist in niederschlagsreichen Witterungsperioden mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen. Zudem kann der verlehnte Sand **wasserführende Schichten** enthalten.“ (Biekötter 2019, S. 9)

„Im Baugebiet stehen oberflächennah z.T. wasserdurchlässige Sande an, die aber schon in geringen Tiefen ( $\sim 1,40$  m -  $1,70$  m uGOK) von weniger wasserdurchlässigen z.T. verlehnten Sanden unterlagert werden. Aufgrund des geringen Abstandes zum verlehnten Sand ( $\sim 1,40$  m -  $2,10$  m uGOK) ist das Baugebiet für den Betrieb von Versickerungsanlagen im aktuellen Zustand der Flächen als **ungeeignet zu bewerten**. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten Sande "oberhalb der verlehnten Sande" ein kf-Wert von  $\sim 2 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Der verlehnte Sand weist erfahrungsgemäß einen kf-Wert von  $1 \times 10^{-6}$  m/s -  $1 \times 10^{-7}$  m/s auf. Die Versickerungseignung des Untergrundes für Niederschlagswasser wird insbesondere vom Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kf-Wert bestimmt. Nach der ATV - Arbeitsblatt A138 kommen Versickerungsanlagen in Böden mit kf-Werten zwischen  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  m/s -  $1 \times 10^{-6}$  m/s in Frage. Nach unseren Erfahrungen sind Versickerungsanlagen jedoch auch bei Wasserdurchlässigkeiten von  $k_f \geq 10^{-6}$  m/s bereits erfolgreich ausgeführt worden“ (Biekötter 2019, S. 10).

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

Zusammengefasst wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der privaten Baugrundstücke in einem Regenrückhaltebecken in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung, eingeleitet. Von dort aus wird es auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen dieser Bauleitplanung mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

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

### **5.2.2. Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. 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.

### **5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Freren angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. 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.

### **5.2.4. Abfallentsorgung**

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

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

### **5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) sowie Dorfgebieten (MD) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.).

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt.

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

### **5.3. Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Freren gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

### **5.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### **5.4.1. Immissionen Landwirtschaft**

Den Ausführungen zu den Geruchsimmissionen wird vorangestellt, dass die Tierhaltung auf der südlich angrenzenden Hofstelle Lüns mit der Entwicklung des Wohngebietes aufgegeben wird. Mit dem Verkauf der Fläche wird die Hofstelle von sämtlichen landwirtschaftlichen Geruchsemissionen und -immissionen, die im Zusammenhang mit der Tierhaltung stehen, freigehalten.

#### Geruchsimmissionen Tierhaltung (aus TÜV NORD 2019)

„[Die TÜV NORD] wurde damit beauftragt, ein Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu erarbeiten. Ziel ist es, festzustellen, ob Wohnen auf der Fläche möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

*Von den auftragsgemäß zu berücksichtigenden Betrieben wurden (...) aktuelle Daten über genehmigte Tierzahlen des Landkreises Emsland übermittelt. Darin wurden geplante Tierzahlen aus aktuellen Genehmigungsverfahren von zwei Betrieben berücksichtigt.*

*Die Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Die belastungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung (Gewichtung der Immissionen nach Tierart) wurden angegeben.*

*Auf dem Plangebiet ist die Ausweisung eines Wohngebiets geplant. Der Immissions(grenz)wert der GIRL für solche Gebiete beträgt 10 % der Jahresstunden. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.*

*Wie aus den Ergebnissen ersichtlich ist, betragen dort die Werte für die belastungsrelevante Kenngrößen höchstens 8 % der Jahresstunden. Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der gesamten Fläche eingehalten. Demnach sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.*

*Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.*

Die finalen Tierzahlen der Betriebe mit aktuellen Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt. Mit diesen Änderungen sind alle Betriebe nun durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden ist noch nicht erreicht, daher schränkt die Ausweisung des Wohngebietes die Erweiterungen der Betriebe nicht weiter ein.“

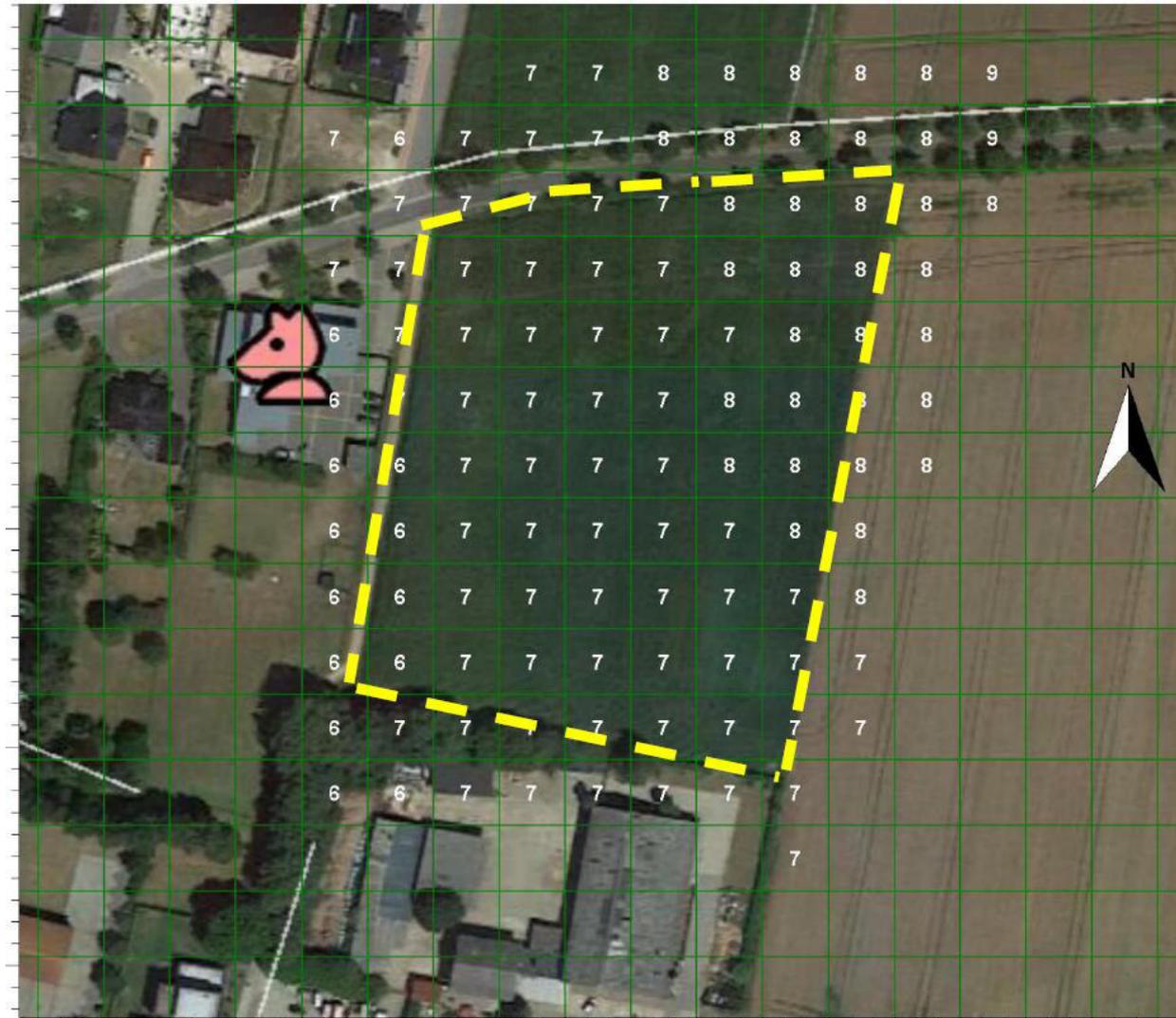


Abbildung 3: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden (TÜV NORD 2019)

#### 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. Düngeverordnung). 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.

#### 5.4.2. Schallimmissionen

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Rahmenbedingungen zum Themenkomplex Schallimmissionen aus dem Schalltechnischer Bericht Nr. LL14692.1/01 über schalltechnische Untersuchungen zu einem geplanten Wohngebiet im Ortsteil „Ostwie“ der Stadt Freren (ZECH 2019) wiedergegeben.

### Berechnungsergebnisse und schalltechnische Anforderungen an die Planung

Erste Berechnungen haben gezeigt, dass ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen auch in der Erdgeschosslage im Plangebiet Richtwertüberschreitungen durch die Parkplatznutzung nachts zu erwarten sind. Ferner können anlagentypische Verladetätigkeiten mittels üblicher Stapler im unabgeschirmten Einsatzbereich westlich der geplanten Strohlagerhalle tagsüber zu Richtwertüberschreitungen im Plangebiet beitragen.

Somit wurden nach Vorgabe der Stadt Freren folgende planerische Randbedingungen festgelegt:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der südlichen Plangebietsgrenze (siehe z.B. Anlagen 2 und 3 in ZECH 2019). Anhand der Vorgaben wurde eine maximale Fußbreite von 6,0 m berücksichtigt. Bei einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:1 ergibt sich hieraus eine Wallhöhe von 3,0 m über Geländeoberkante (GOK).
- Verlegung der Verladezone des Gabelstaplers an die Südseite der Strohlagerhalle bei Einhaltung der Nutzungsangaben gemäß Kapitel 4.2 des oben genannten Gutachtens (ZECH 2019).

Die Ergebnisse sind als farbige Rasterlärmkarten in den Anlagen 2 und 3 sowie für die Spitzenpegelbetrachtung in der Anlage 5 (ZECH 2019) dargestellt. Hierzu ergeben sich folgende Beurteilungen:

### Beurteilung der Gewerbelärmsituation in der Erdgeschosslage

*„In den Anlagen 2.1 bis 2.3 werden die Beurteilungspegel tags und nachts für das im Plangebiet im Erdgeschoss unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls mit einer Wallhöhe von 3,0 m über Gelände und bei Verlegung der Verladezone des Gabelstaplers an die Südseite der Strohlagerhalle dargestellt.*

*Die Ergebnisse für die Tageszeit der Anlagen 2.1 (werktags) und 2.2 (sonn- und feiertags) zeigen, dass bei der angegebenen Nutzung der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.*

*Aus der Anlage 2.3 wird ferner deutlich, dass der Wall - bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr für den Saalbetrieb - nahezu im gesamten Plangebiet eine ausreichende Minderungswirkung bezogen auf die Erdgeschosslage bewirkt.*

*Geringe Überschreitungen des Richtwertes von 40 dB(A) nachts sind nur in einem minimalen Randbereich zu erwarten (s. Anlage 2.3). Dieser Bereich sollte sich im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Wohnbauflächen befinden.“ (ZECH 2019)*

*„In den Anlagen 3.1 bis 3.3 werden die Beurteilungspegel tags und nachts für das im Plangebiet im 1. Obergeschoss unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls mit einer Wallhöhe von 3,0 m über Gelände und bei Verlegung der Verladezone des Gabelstaplers an die Südseite der Strohlagerhalle dargestellt.*

*Die Ergebnisse für die Tageszeit der Anlagen 3.1 (werktags) und 3.2 (sonn- und feiertags) zeigen, dass bei der angegebenen Nutzung der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) auch im 1. Obergeschoss im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Die Einhaltung des Beurteilungspegels von 55 dB(A) im Plangebiet wird auch erreicht, wenn der Stapler für Verladetätigkeiten innerhalb der Halle eingesetzt wird (ohne separate Dokumentation in der Anlage). Bei Verlegung der Verladezone mit Stapler in den unabgeschirmten Bereich westlich der Strohlagerhalle hingegen wäre ein Stapler einzusetzen, der bei der angegebenen Verladedauer von bis zu 1,5 Std./Tag und 1 LKW - begrenzt auf einen Tagesbetrieb im Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr (werktags, tags außerhalb der Ruhezeiten) - einen Gesamtschalleistungspegel von  $L_{wA} = 100$  dB(A) nicht überschreitet. Hierbei ist darauf zu achten, dass dieser Schalleistungspegel nicht nur durch den Fahrbetrieb des Staplers, sondern einschließlich der zugehörigen Geräusche bei den Verladetätigkeiten eingehalten werden muss (Transport von nicht-klapperndem Transportgut; Einhaltung des Standes der Technik (keine losen/klappernden Gabeln, Fahrt über ebenem Boden etc.)).*

Beurteilung der Gewerbelärmsituation im 1. Obergeschoss

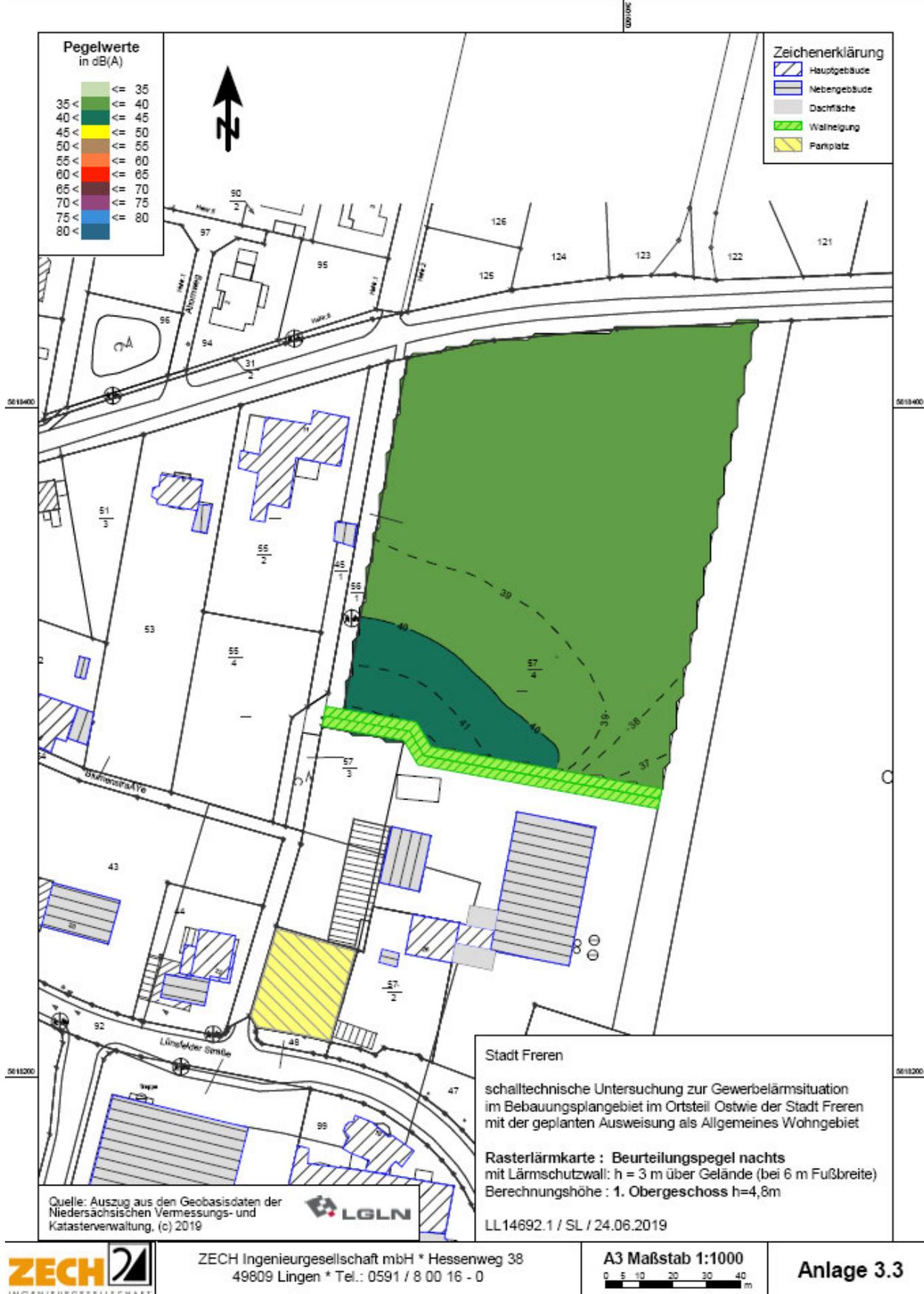


Abbildung 4: Anlage 3.3 (ZECH 2019)

Der Anlage 3.3 [siehe auch Abbildung 4 auf der vorherigen Seite] ist die Geräuschsituation für die Nachtzeit zu entnehmen. Hierbei wird deutlich, dass - bezogen auf das 1. Obergeschoss - der Wall

keine ausreichende Minderungswirkung ausübt. In einer Teilfläche wird der Richtwert von 40 dB(A) nachts um bis zu 2 dB überschritten. Hier ist bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für das Obergeschoss der Schutzabstand anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.3 festzulegen und es sind durch entsprechende Festsetzungen zur Lärmvorsorge gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. In diesem Überschreibungsbereich ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig sind (z.B. bei Anordnung im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich).“ (ZECH 2019)

Innerhalb des oben beschriebenen Überschreibungsbereiches wird das Regenrückhaltebecken angelegt. Auf einem weiteren angrenzenden Grundstück wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung aufgenommen, um den Schallschutz in schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

### **Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen**

Innerhalb des WA2 sind im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig (z.B. durch Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich; ggf. fensterunabhängige Belüftung der schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume über schallgedämpfte Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern; Ausrichtung von natürlichen Belüftungseinrichtungen an ausreichend abgeschirmten Fassaden). Hierbei ist sicherzustellen, dass schallabschirmende Maßnahmen bei natürlichen Belüftungseinrichtungen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Gewerbelärm-Bewertungspegels nachts um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts bewirken.

Darüber hinaus wird die Baugrenzen so angepasst, dass die weiteren Baufelder außerhalb der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.3 (vgl. Abbildung 4 und ZECH 2019) liegen. Darüber hinaus müssen keine weiteren Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung in den angrenzenden Bauflächen erfolgen.

#### Beurteilung der Spitzenpegelsituation

„In den Anlagen 5.1 und 5.2 werden die Ergebnisse zur Spitzenpegelbetrachtung tags/nachts für das vom Lärm stärker betroffene 1. Obergeschoss im Plangebiet dargestellt. Aus diesen Ergebnissen ist ersichtlich, dass der maximal zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) tags bzw. von 60 dB(A) nachts durch Einzelereignisse (Türenschnellen von PKW etc.) bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Unzulässige Spitzenpegel sind bei dieser Variante nicht zu erwarten.“ (ZECH 2019)

## **5.5. Belange des Verkehrs**

### **5.5.1. Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Ostwier Straße“ und damit über das inner- und überörtliche Verkehrsnetz.

### **5.5.2. Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird eine Haupteerschließungsachse mit 7,0 m Breite in Form einer Ringerschließung festgesetzt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen.

## **5.6. Belange der Landwirtschaft**

Bereits in Ziff. 5.4.1 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist (vgl. TÜV NORD 2019). Anteilig reicht zudem vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), so dass 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. 5.4.1 wird verwiesen.

## **5.7. Belange des Denkmalschutzes**

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

## **5.8. Belange des Klimaschutzes**

Mindestens 55 % der Bauflächen bleiben als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem werden im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken auf der Basis der textlichen Festsetzung 9a Gehölzpflanzungen vorgehalten.

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

## **5.9. Altlasten**

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

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

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

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

Diese Ausführungen werden als Hinweis in den Planteil übernommen.

### **5.10. Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgabe-missionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Dies wird durch diese Bauleitplanung im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen 3 und 4 sichergestellt.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „SÜDLICH DER OSTWIER STRASSE“**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorge-nannten Ausführungen.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbau-lichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

#### Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 42 wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird er ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen. Hieraus resultiert, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebie-ten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aus-geschlossen werden müssen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich ein-stellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sicherge-stellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

### **6.2. 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 Bau-gebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Boden-versiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Somit werden die Volumina 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.

Anzahl der Wohnungen

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 textliche Festsetzung getroffen (TF 2):

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

### **6.3. 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 freistehenden Einfamilienhäusern, der am Ort charakteristisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung Baugrenzen bestimmt.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwich 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 (TF 8):

*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 aufgelockerter öffentlicher Straßenraum gesichert. Demzufolge wird auch folgende Festsetzung getroffen (TF 5):

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

## **6.4. Grünfläche**

Am südlichen Rand wird ein Lärmschutzwall mit einer Breite von 6,0 m und einer Höhe von 3,0 m über GOK angelegt. Dieser Wall dient der Abschirmung zur südlich gelegenen Hofstelle und eines ebenfalls südlich gelegenen Parkplatzes (vgl. Kapitel 5.4.2). Hierzu wird die Grünfläche mit einer Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie einem Pflanzgebot (Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) belegt. Die Pflanzenauswahl zur Begrünung des Walles hat entsprechend der Pflanzenauswahl unter der textlichen Festsetzung Nr. 9a zu erfolgen. Durch die Bepflanzung wird der Wall als Bauwerk in das Ortsbild integriert und wertet den Raum im Zusammenhang mit dem Artenschutz zusätzlich auf.

## **6.5. Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Baugebietes wird entsprechend der angrenzenden Baugebiete als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Haupteerschließungsachse wird mit einer Breite von 7,0 m in Form einer Ringerschließung festgesetzt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Zur „Ostwier Straße“ wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Somit dürfen zur Ostwier Straße keine Grundstückszufahrten angelegt werden. Diese Festsetzung dient zum einen dem Schutz der parallel zur „Ostwier Straße“ verlaufenden Obstbaumreihe und im Weiteren der Verkehrssicherheit auf der „Ost-

wier Straße“ als Verbindungsachse zwischen der Stadtkern Freren und der Ortslage Ostwie. Nördlich des Regenrückhaltebeckens wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Hierdurch erhält das Baugebiet eine direkte Anbindung an den westlich des Geltungsbereiches in den Stadtkern führenden Geh- und Radweg.

## **6.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**

Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken wird mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. In diesem Bereich kann das durch das Wassertechnische Konzept definierte und notwendige Regenrückhaltebecken (GLADEN 2019) angelegt werden.

## **6.7. 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. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits eine mit einer asphaltierten Deckschicht versehene Erschließungsstraße hergestellt wird, die dann als Orientierungsmaßstab dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.
4. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.
5. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Dieses Bauverbot dient zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit und weitet das Straßenbild optisch.

6. Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb des WA2 sind im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig (z.B. durch Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich; ggf. fensterunabhängige Belüftung der schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume über schallgedämpfte Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern; Ausrichtung von natürlichen Belüftungseinrichtungen an ausreichend abgeschirmten Fassaden). Hierbei ist sicherzustellen, dass schallabschirmende Maßnahmen bei natürlichen Belüftungseinrichtungen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Gewerbelärm-Beurteilungspegels nachts um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts bewirken. Diese textliche Festsetzung dient dazu, wie bereits in Kapitel 5.4.2 beschrieben, den Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.
7. 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 9a).
8. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB  
Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz
  - a) Pflanzgebot (Wall) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

Pflanzmaterial:

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

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt  
zweireihige Pflanzung

Pflege:

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

b) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

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

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

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

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

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

c) Pflanzung von zwei Obstbäumen

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

Pflanzdurchführung:

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

Baumverankerung:

Baumverankerung als Pfahlblock herstellen. Pfähle kegelt und gespitzt, standfest einschlagen. Pfahlblock mit drei Pfählen (Dreibock), Pfahllänge 3,0 m, Zopfdurchmesser 10 bis 12 cm, Pfahl aus Nadelholz geschält und imprägniert, Pfahlzöpfe durch Querhölzer seitlich verbinden. Die Pfahlverbindung erfolgt durch geschältes Halbrundholz mit einem Durchmesser von ca. 5 cm. Die Verbindung erfolgt durch eine Vernagelung.

**Pflege:**

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

**6.8. Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

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

**6.9. Hinweise**

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

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

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

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

2. Denkmalpflege  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde ge-

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

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

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

## **7. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 12.11.2019

i.A. gez. Thiemann

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren.

Freren, den 12.12.2019

gez. Ritz

(Siegel)

gez. Prekel

.....  
Stadtdirektor

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis zum 23.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, den 24.01.2020

gez. Ritz

(Siegel)

gez. Prekel

.....  
Stadtdirektor

.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 05.03.2020 beschlossen.

Freren, den 05.03.2020

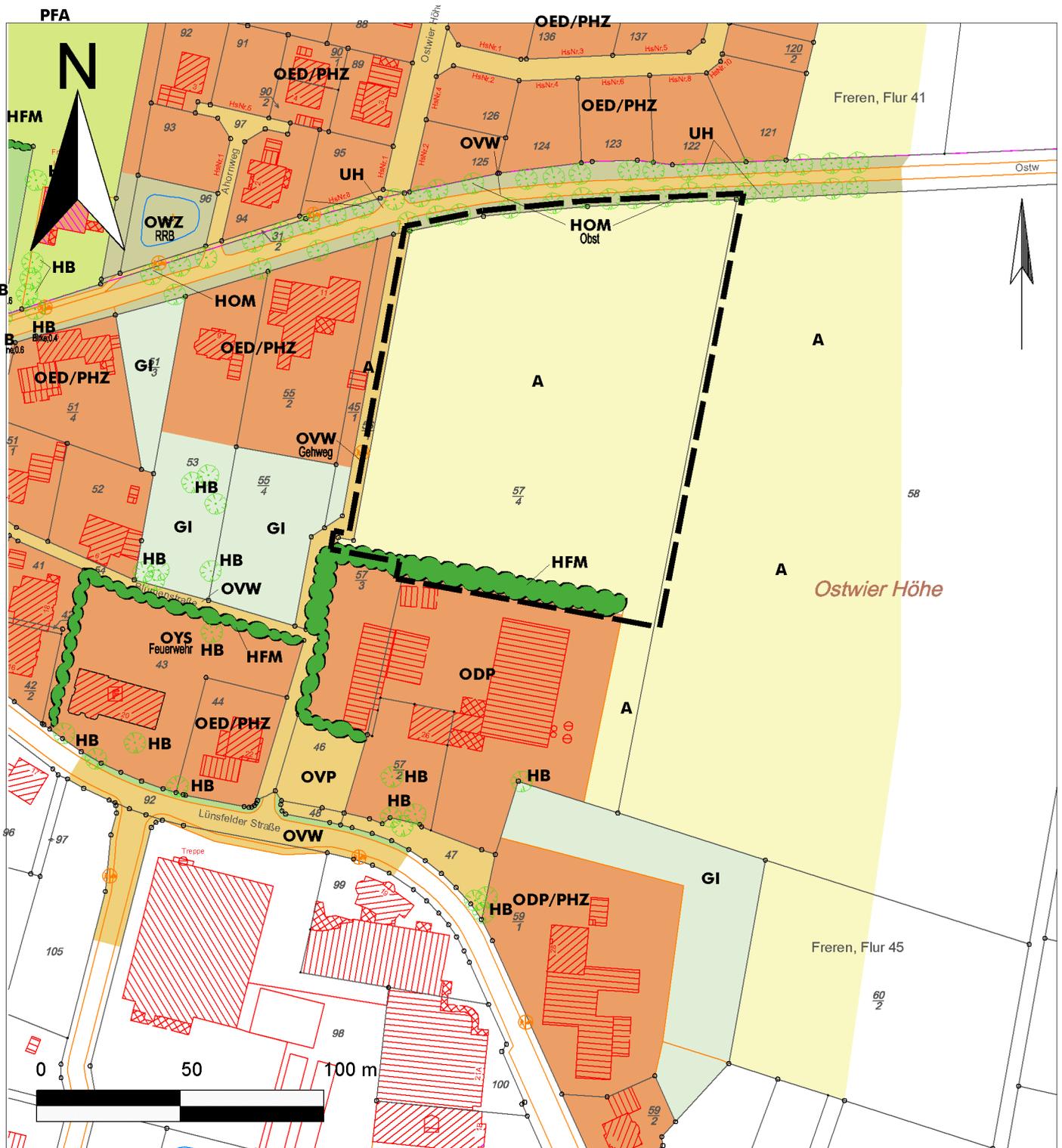
gez. Ritz

(Siegel)

gez. Prekel

.....  
Stadtdirektor

.....  
Bürgermeister



**Biotoptypenkartierung**  
(nach Drachenfels 2016)

-  Acker (A)
-  Intensivgrünland (GI)
-  Sonstige wasserbauliche Anlage (OWZ)  
halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)
-  Weg (OVW)  
Parkplatz (OVP)
-  verdichtetes Einzel- und Reihenshausgebiet (OED)  
Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)  
Sonstiges Bauwerk (OYS)  
neuzeitherlicher Ziergarten (PHZ)
-  Einzelbaum (HB)
-  mittelalterler Streuobstbestand (HOM)  
Baum-Strauchhecke (HFM)
-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 42

 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019  
Suchpfad: ... Biotoptypenkarte B42 Freren(1).dwg

 **regionalplan & uvp**  
planungsbüro peter stelzer GmbH  
Grulandstraße 2 • 49832 Frere  
Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-1  
bearbeitet: jt gezeichnet: sh Datum: 28.10.21

**Bebauungsplan Nr. 42**  
**"Südlich der Ostwier Straße"**

<b>Biotoptypenkartierung</b>	Maßstab: 1 : 2.00
	Blatt Nr.:
	Unterlage:

Auftraggeber:  
 Stadt Freren  
 Mark 1  
 49832 Freren

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.12.2019 bis zum 23.01.2020 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 13.12.2019 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

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

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1	Amprion GmbH	16.12.2019
2	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	17.12.2019
3	DSF Deutsche Flugsicherung GmbH	14.01.2020
4	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	13.12.2019
5	Ericsson Services GmbH	21.12.2019
6	Gemeinde Hopsten	19.12.2019
7	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	06.01.2020
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	14.01.2020
9	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Lingen	06.01.2020
10	Landkreis Osnabrück	23.01.2020
11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	17.12.2019
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	16.12.2019 (Eingang)
13	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	20.01.2020
14	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	13.01.2020
15	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.01.2020
16	Westnetz GmbH	22.01.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 13.12.2019</b>	
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu den Planungen seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Somit sind Bauhöhen mit 30,0 m über Grund unzulässig und insofern nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis zu den vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wird als „Hinweis“ in die Begründung sowie in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PT112: Schreiben vom 20.01.2020</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.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, PT112, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p> <p>Der Hinweis zu § 77k Abs. 4 TKG ist bereits im Bebauungsplan sowie in der Begründung enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<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. Wir sind dann gerne bereit, einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
<b>3. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 18.12.2019</b>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die 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 § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigen den Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage 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 Frau Tönies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 295.</p>	
<b>4. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 23.01.2020</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Mit der Bauleitplanung werden allgemeine Wohngebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Anlässlich der Planung wurde die gewerbliche Immissionssituation untersucht. Die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwi-</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>schen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Daher wurden im Bebauungsplan Maßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3 m über Gelände) ergriffen. Als weitere Maßnahme sollen in dem Bereich der dem Unternehmen nicht vollständig abgewandten Fassaden durch zusätzliche Bauvorschriften für schutzbedürftige Räume keine zu öffnenden Fenster angeordnet werden. Fenster an diesen Fassadenseiten wären stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Zudem sind die zukünftigen Besitzer und Bewohner der Grundstücke in den Verträgen auf den benachbarten Gewerbebetrieb hinzuweisen. Wir empfehlen, dass die Planung nur nach Realisierung des Lärmschutzwalles vor Bezug der Wohngebäude umzusetzen ist.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG beteiligt. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.</p>	<p>Die Käufer der betroffenen Grundstücke werden im Kaufvertrag auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hingewiesen. Der Lärmschutzwall wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes und somit vor Bezug der Wohngebäude umgesetzt.</p> <p>Der genehmigte Bestand der Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG wurde im Schallgutachten der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 26.06.2019, das diesem Bauleitplan zugrunde liegt, berücksichtigt. Unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten schallmindernden Maßnahmen (Lärmschutzwall und Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen) sind keine zusätzlichen Belastungen für den Betrieb zu erwarten.</p>
<b>5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 15.01.2020</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Städtebau</u></b> Das <u>Bestimmtheitsgebot</u> verlangt, dass in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen der Bezugspunkt eindeutig bestimmt ist. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen genügt dabei nicht dem Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bei der Bestimmung des Bezugspunktes darauf zu achten ist, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und nicht mehr veränderbar ist. Die Bezugnahme auf eine geplante Erschließungsstraße ist nur dann rechtlich zulässig, wenn deren Höhenlage (z.B. über ... NHN) festgesetzt wird, da im Zuge des Ausbaus sonst ggfs.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>Städtebau:</u></b> In der geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum „WA-Gebiet-Ostwier Höhe (südlich) in Freren“, Architektur- &amp; Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR sowie im wassertechnischen Konzept zur Erschließung des Wohngebietes „Ostwier Höhe“, GLADEN Ingenieure, sind (für die Punkte der Rammkernsondierung) Geländehöhen mit Höhenangaben NHN aufgenommen worden, die in den entsprechenden Gutachten verortet sind. Zudem sind im wassertechnischen Konzept Höhenlinien dargestellt, die ebenfalls eine Ableitung der Höhe über Grund zulassen. Insofern wird an der textlichen Festsetzung festgehalten. Da das Gebiet von Norden nach</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>die Höhenlage der Straße noch verändert wird. Dabei ist wiederum auf die genaue Zuordnung dieser Punkte zu den baulichen Anlagen zu achten.</p> <p>Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu sorgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Begründung auf S. 13 wird aufgeführt, dass die Hofstelle Lüns in der Geruchsberechnung nicht mehr berücksichtigt wurde, da die Hofstelle verkauft und damit keine Geruchsimmissionen hiervon mehr zu erwarten sind. Damit die Hofstelle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht mehr berücksichtigt werden muss, muss die Tierhaltung bis zum Satzungsbeschluss rechtlich und tatsächlich aufgegeben sein.</li> <li>- Sofern eine Verlegung der Verladezone des Gabelstaplers in Bezug auf die Einhaltung von Lärmwerten erforderlich ist (s.S. 15 der Begründung), hat dies bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist rechtlich abzusichern.</li> </ul> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b> Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen: <i>"Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland."</i></p> <p>Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p>	<p>Süden abfällt, werden auch keine unmaßstäblichen Höhenentwicklungen innerhalb des Baugebietes sowie zu den angrenzenden bebauten Flächen erwartet.</p> <p>Die Stellungnahme zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird beachtet. Auf der südlich zum Plangebiet angrenzenden Hofstelle werden schon heute keine Tiere mehr gehalten. Überdies hat sich der Eigentümer der Hofstelle in dem mit der Stadt geschlossenem notariellen Tauschvertragsangebot vom 11.04.2019 verpflichtet, ab dem Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages, seine Hofstelle frei von sämtlichen landwirtschaftlichen Geruchsemissionen und -immissionen, die im Zusammenhang mit Tierhaltung stehen, zu halten und diesbezüglich bei Bedarf eine entsprechende schriftliche Erklärung bzw. eine entsprechende Baulasterklärung gegenüber dem Landkreis Emsland abzugeben. Die Annahme des notariellen Tauschvertragsangebotes durch die Stadt Freren wird parallel zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan erfolgen, sodass die Tierhaltung damit auch rechtlich aufgegeben ist.</p> <p>Eine eventuelle zukünftige Nutzung des Schweinemaststalles als Strohlager ist auf besonderen Wunsch des Eigentümers als Option im Schallgutachten der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 26.06.2019, mit untersucht worden. Eine Umsetzung des Vorhabens hat noch nicht stattgefunden. Ebenso liegt bislang auch noch kein erforderlicher Bauantrag auf Nutzungsänderung des Stalles zu einem Strohlager vor. Sollte dieser (überhaupt) eingereicht werden, hätte er den dann schon rechtskräftigen, nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Freren sowie das dieser Bauleitplanung zugrundeliegende Schallgutachten zu beachten.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft:</u></b> Die Ausführung wird als Hinweis in die Begründung und den Planteil aufgenommen. Eine Aufnahme als textliche Festsetzung ist nicht möglich, da sie nicht den in § 9 BauGB beschriebenen Inhalten des Bebauungsplanes entspricht bzw. diesen zugeordnet werden kann.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<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. <math>\leq 80</math> m) nicht überschreiten.</p>	<p>Zur inneren Erschließung wurde eine Haupteerschließungsachse mit 7,0 m Breite in Form einer Ringerschließung festgelegt. Den beschriebenen Belangen der Ver- und Entsorgung wird somit entsprochen. Die vorgesehene Erschließungsstraße kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Zudem sind keine Stichstraßen enthalten, so dass die weiteren Ausführungen unbeachtlich bleiben.</p>
<p><b>6. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 18.12.2019</b></p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
<p><b>7. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 20.01.2020</b></p>	
<p>Unter Berücksichtigung der u.g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.</p> <p>Bei der Durchführung der Maßnahmen im Bereich öffentlicher 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 und einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.</p>	<p>Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) sowie Dorfgebieten (MD) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.). Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsanlagen wird in der Begründung bereits auf die genannten Arbeitsblätter und deren Berücksichtigung hingewiesen.</p>