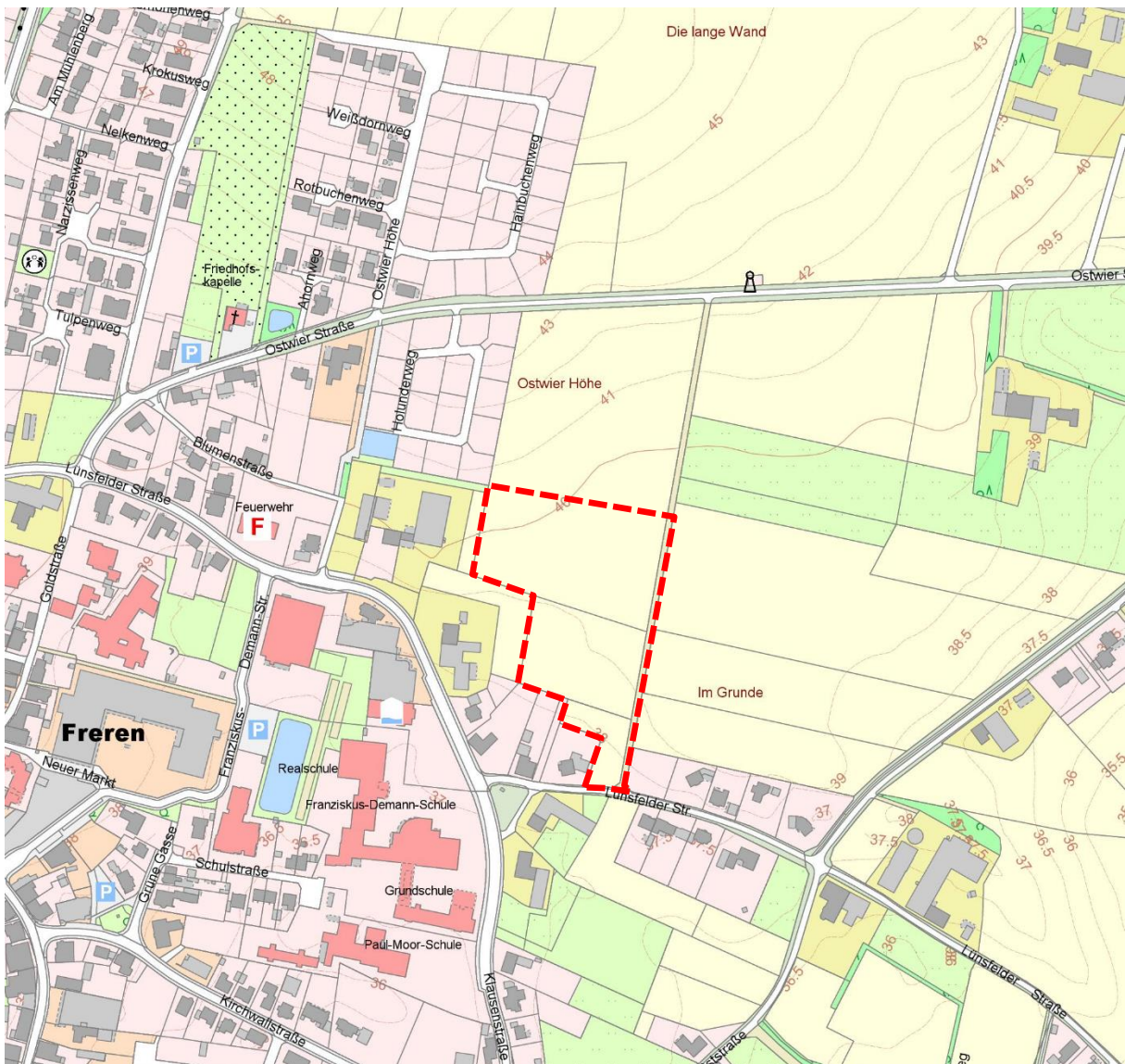


**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT  
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43  
„ZWISCHEN LÜNSFELDER STRASSE UND OSTWIER STRASSE – TEIL I“  
mit baugestalterischen Festsetzungen gem. § 84 NBauO**

**STADT FREREN  
SAMTGEMEINDE FREREN  
LANDKREIS EMSLAND**



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2021)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>		<b>7</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>7</b>
1.1	Planungsunterlagen .....	7
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....	8
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	9
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Bebauungspläne.....	11
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
4.1	Standortbegründung .....	11
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	12
4.3	Planerfordernis / Planinhalt.....	12
<b>5</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)</b> .....	<b>13</b>
5.1.1	Immissionen aus Gewerbe .....	13
5.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft .....	16
<b>5.2</b>	<b>Belange des Naturschutzes</b> .....	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
5.3.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung .....	20
5.3.2	Telekommunikation .....	20
5.3.3	Elektrizitätsversorgung .....	21
5.3.4	Oberflächenentwässerung.....	21
5.3.5	Abfallentsorgung.....	21
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	22
<b>5.4</b>	<b>Belange der Infrastruktur</b> .....	<b>22</b>
<b>5.5</b>	<b>Belange der Landwirtschaft</b> .....	<b>23</b>
<b>5.6</b>	<b>Belange des Verkehrs</b> .....	<b>23</b>

<b>5.7</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>24</b>
<b>5.8</b>	<b>Belange der Bundeswehr</b> .....	<b>24</b>
<b>5.9</b>	<b>Belange des Klimaschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>5.10</b>	<b>Richtfunktrasse</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 „ZWISCHEN LÜNS-FELDER STRAÙE UND OSTWIER STRAÙE – TEIL I“</b> .....	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> .....	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> .....	<b>27</b>
<b>6.4</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses</b> .....	<b>27</b>
<b>6.5</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b> .....	<b>30</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>		<b>31</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>31</b>
<b>1.a</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>31</b>
1.a.1	Angaben zum Standort.....	31
1.a.2	Art des Vorhabens.....	31
1.a.3	Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	32
<b>1.b</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung</b> .....	<b>32</b>
1.b.1	Fachgesetze .....	32
1.b.2	Fachplanungen.....	32
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFGABE, 2B PROGNOSE, 2C MAÙNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)</b> .....	<b>33</b>
<b>2.a</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>33</b>
2.a.1	Schutzgut Tiere.....	33
2.a.2	Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen.....	34
2.a.3	Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	34
2.a.4	Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	36

---

2.a.5	Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	37
2.a.6	Schutzgut Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	39
2.a.7	Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	39
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	41
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	41
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	41
	<i>2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft</i> .....	42
	<i>2.a.10.2 Immissionen Gewerbe</i> .....	42
	<i>2.a.10.3 Sonstige Immissionen</i> .....	43
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	43
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	43
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .....	43
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	44
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....	44
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 44	
<b>2.b</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...44</b>	
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt .....	47
2.b.2	Fläche und Boden.....	49
2.b.3	Wasser.....	50
2.b.4	Klima / Luft.....	51
2.b.5	Landschaft .....	52
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB) .....	53
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	54
2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	55
	<i>2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft</i> .....	55
	<i>2.b.8.2 Immissionen Gewerbe</i> .....	55
	<i>2.b.8.3 Immissionen Straße</i> .....	55
2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	55

<b>2.c</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich .....</b>	<b>55</b>
2.c.1	Tiere .....	55
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation .....	56
2.c.3	Fläche und Boden.....	57
2.c.4	Wasser.....	57
2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	58
2.c.6	Landschaft .....	58
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	58
<b>2.d</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl .....</b>	<b>58</b>
<b>2.e</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j) .....</b>	<b>59</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB) .....</b>	<b>59</b>
<b>3.a</b>	<b>Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB) .....</b>	<b>59</b>
<b>3.b</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>60</b>
<b>3.c</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>60</b>
<b>3.d</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>61</b>
<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>		<b>65</b>
<b>1</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>65</b>
<b>2</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>65</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>66</b>

**TABELLENVERZEICHNIS:**

Tabelle 1: Kompensationskonzept zum B-Plan Nr. 43.....	18
Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.....	46
Tabelle 3: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	47
Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung - Bestand.....	48
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung - Planung.....	48
Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	49
Tabelle 7: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Wasser .....	50
Tabelle 8: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Luft und Klima.....	51
Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	52
Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet .....	54
Tabelle 11: Kompensationskonzept.....	57

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2020) .....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	9
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren (Entwurf).....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ .....	11
Abbildung 6: Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021).....	15
Abbildung 7: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden in B-Plan 43 und 44 (TÜV NORD 2021).....	17
Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015 in %, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	35
Abbildung 9: Grad der mittleren Bodenversiegelung 2019 auf Gemeindeebene, unmaßstäblich (LBEG 2021).....	35
Abbildung 10: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2021).....	36
Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	38
Abbildung 12: Grundwasserneubildung mGROWA, unmaßstäblich (LBEG 2021) .....	38
Abbildung 13: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen .....	56

**ANLAGEN:**

- Biotoptypenkarte
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 30.04.2021
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 27.01.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 25.05.2021
- Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I" in der Stadt Freren, Landkreis Emsland“, Ingenieurbüro Grote, Papenburg, 28.05.2021

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1 ALLGEMEINES**

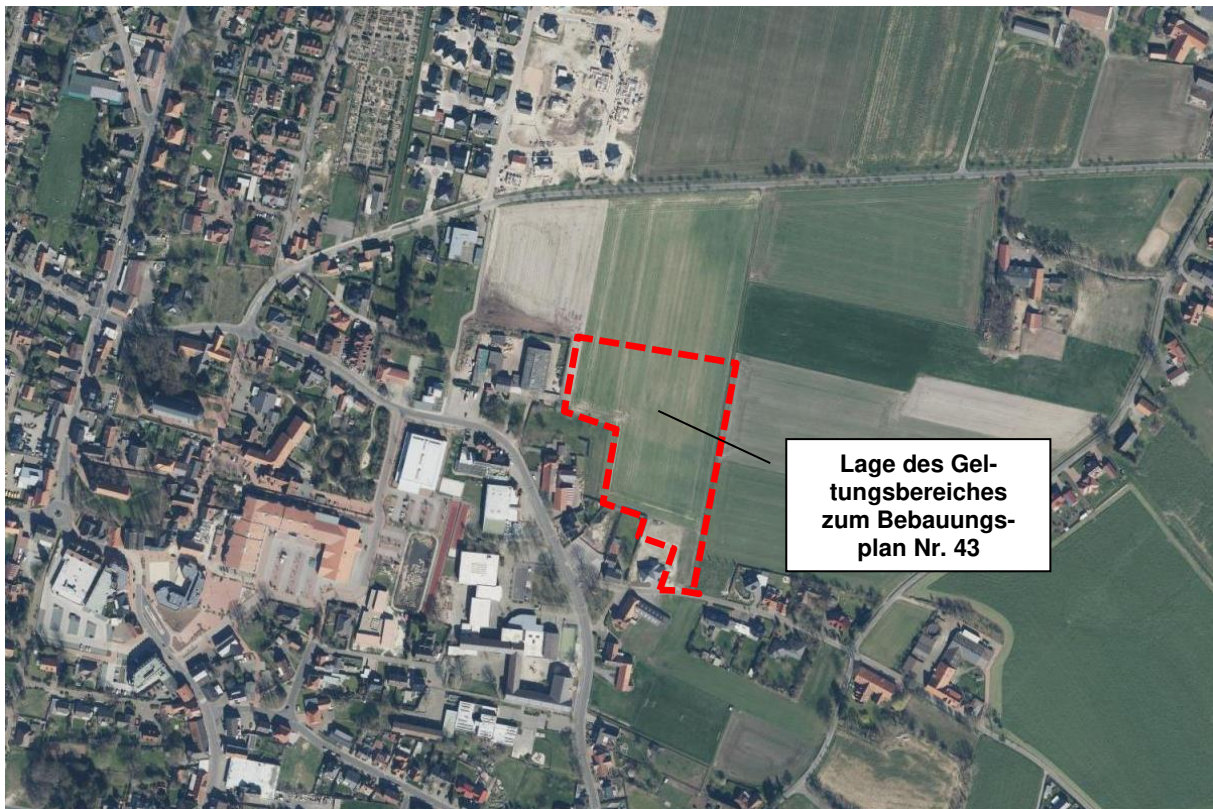
Im nordöstlichen Stadtgebiet Freren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird im Kern als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **1.1 Planungsunterlagen**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Freren, Gemarkung Freren, Flur 45. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-14/2021 geführt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ liegt im nord-östlichen Randbereich der Stadt Freren, Ortslage Ostwier Höhe. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 58 (tlw.), 60/2 und 60/6 der Flur 45 in der Gemarkung Freren.



**Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2020)**

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Die südlich und westlich gelegene Wohnbe-

bauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,29 ha. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. einer Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Etwa 500m entfernt befindet sich ein Prioritätsgewässer (Auen der WRRL), welches durch die Bebauung jedoch nicht negativ beeinflusst wird.

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Lünsfelder Straße.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

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

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. 43 seitens der Ortsentwicklung im Bereich „Ostwier Höhe“ der Stadt Freren die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche am südlichen Ortsrand als Wohnstandort mobilisiert werden kann. Besonders ist die Lage im direkten Einzugsgebiet der örtlichen Infrastruktureinrichtungen herauszustellen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.), die wenige Gehminuten südwestlich zum Geltungsbereich liegen.



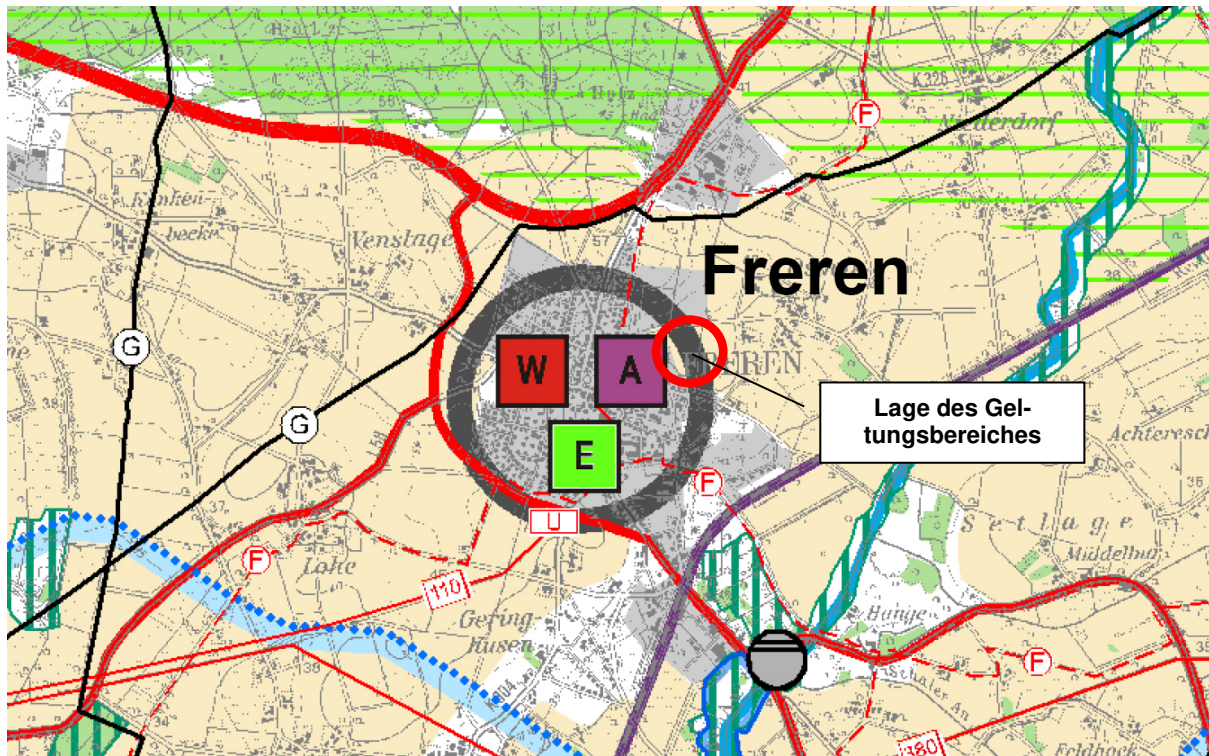


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

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

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war bisher im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der Grundstücke „Lünsfelder Straße 26“ und „Lünsfelder Straße 28“ ist als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten.

Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde eine Wohnbaufläche (W) (Überplanung der Fläche für die Landwirtschaft und der gemischten Baufläche in Höhe des Grundstückes „Lünsfelder Straße 26“) sowie in einem kleinen Teilbereich nordöstlich der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 28“ als „Lückenschluss“ eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

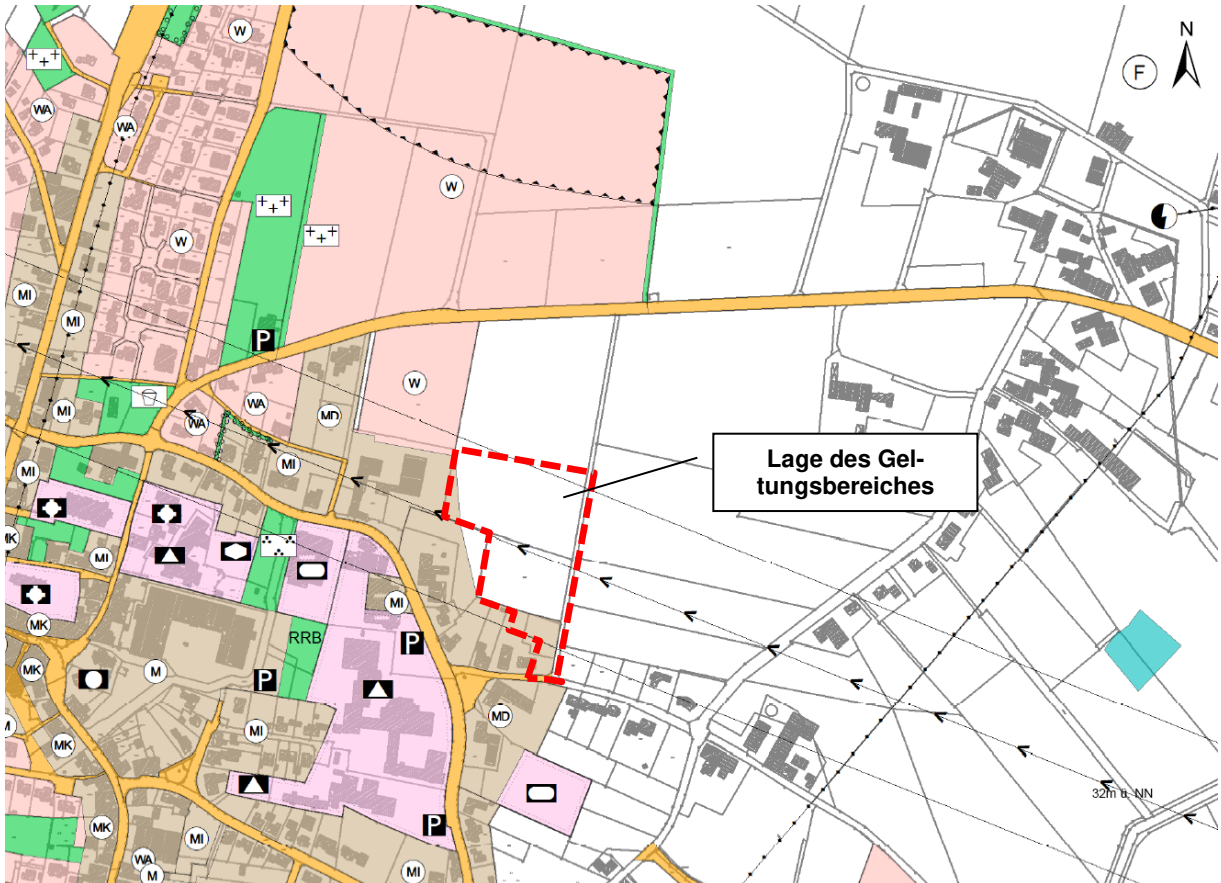


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

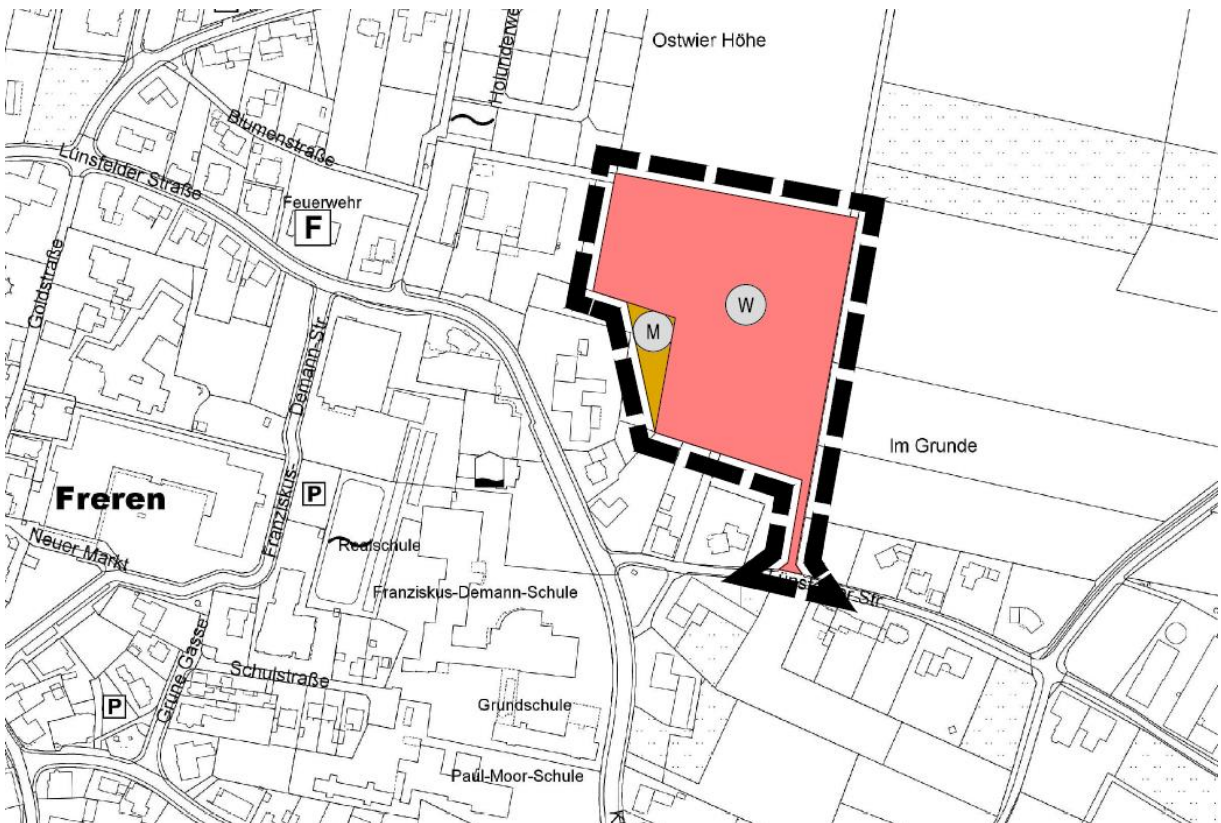
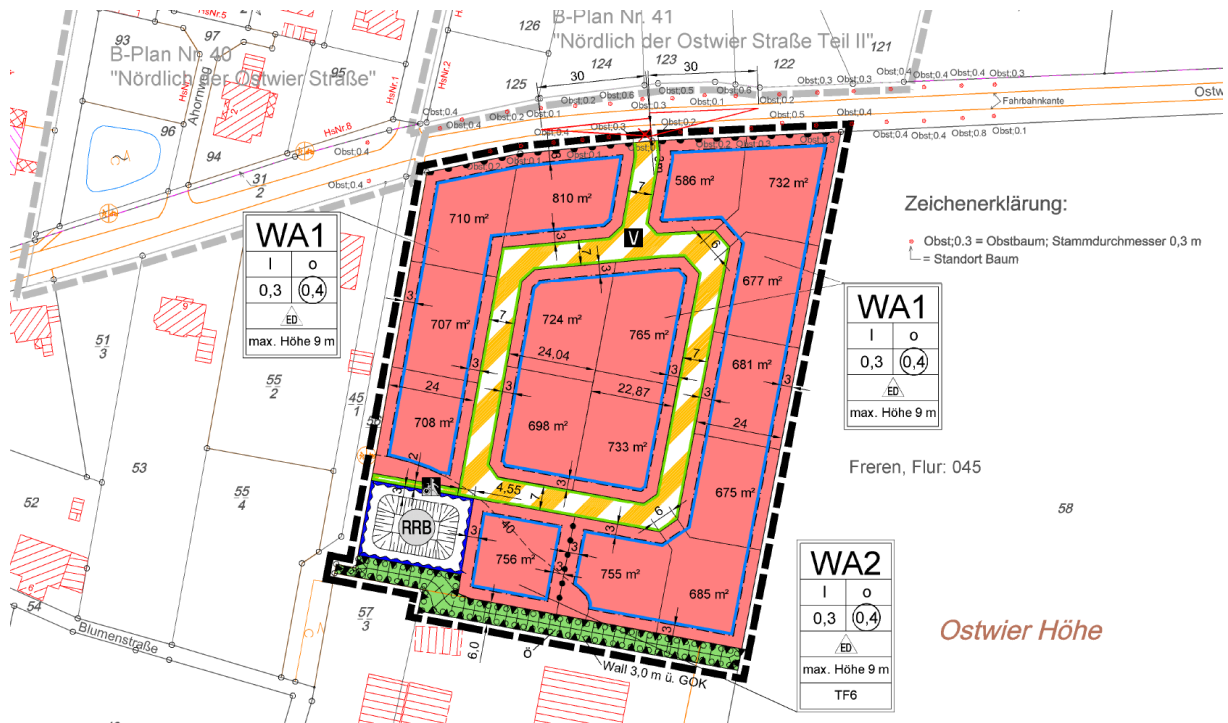


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren (Entwurf)

### 3.4 Bebauungspläne

Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“, der in den Grundzügen den inhaltlichen Rahmen für diese Bauleitplanung vorgibt.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“**

Die nachfolgenden Grundzüge kennzeichnen diesen Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- max. 1 Vollgeschoss, GRZ = 0,3 / GFZ = 0,4, max. zulässige Gebäudehöhe = 9,0 m, offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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.

## 4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 4.1 Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Stadt Freren ist es, in allen Ortsteilen mit den dazugehörigen Ortschaften des Gemeindegebietes entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung Wohnbauflächen vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Eigen- und Weiterentwicklung des Bereichs „Ostwier Höhe“ dienen. Dementsprechend beschränkt sich der Suchraum für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf das Gebiet dieser Ortslage.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in nord-östlicher Richtung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen ca. 24 Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen, da es sich bei der hier um ackerbaulich genutzte Fläche (Maisanbau in 2020) handelt. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

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

## **4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

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

## **4.3 Planerfordernis / Planinhalt**

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

In Freren sind alle Baugrundstücke veräußert. Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken ist deshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes sinnvoll und notwendig. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Ostwier Höhe, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Stadt Freren möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche, eingebettet in den nord-östlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an baurechtlich gesicherte Bereiche angrenzt.

Seitens der Stadt wurde bereits ein Leerstands- und Freiflächenkataster erstellt. Leerstand ist in Freren nur in einem geringen Umfang vorhanden. Die evtl. in Frage kommenden Baulücken bzw. Freiflächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht 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 Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der westlich und südlich angrenzenden Baugebiete. Im weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. 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 Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 2,29 ha umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens.

## **5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

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

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

#### **5.1.1 Immissionen aus Gewerbe**

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb liegt westlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Im Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wurde geprüft, inwieweit Emissionen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wirken. Im Weiteren wurde geprüft, ob die Nutzung von Stellplatzbereichen an der Lünsfelder Straße auf den Änderungsbereich wirken. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Berichtes wiedergegeben:

*„Die Stadtverwaltung Freren plant in einem Bebauungsplangebiet im Ortsteil Ostwie die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet.*

*Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschsituation, hervorgerufen durch die Gewerbeflächen im Norden, die Nutzung einer Abstellhalle für Wohnmobile sowie*

durch einen Maschinenverleih in selbiger Halle westlich des Plangebietes und durch die Gaststätte Lüns (mit "Western-Joe-Indoor-Spielparadies", Imbiss, Salzoase und Festsaal) im Südwesten, zu ermitteln und zu beurteilen.

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, sodass planerische Regelungen notwendig sind.

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). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.

Unzulässige Spitzenpegeleinwirkungen sind bei Einhaltung der Betriebsangaben und Nutzungszeiten des Weiteren nicht zu erwarten.“ (ZECH 2021)

Im Kapitel 8 des Schalltechnischen Berichts Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wird herausgestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier konkret im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43) die herausgestellte Beeinträchtigung durch eine Anpassung der Baugrenze oder mittels einer textlichen Festsetzung für den beeinträchtigten Bereich gelöst werden kann. Nachfolgend wird der Inhalt des Kapitels 8 des vorgenannten Berichtes nachrichtlich aufgeführt.

„Im Sinne der TA Lärm [1] ist darauf hinzuweisen, dass in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster o.Ä.) nicht als ausgleichende Maßnahmen zulässig sind. Der Immissionspunkt liegt 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster schützenswerter Räume.

Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen. Hierbei ist im vorliegenden Fall zu regeln, dass keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen im Bereich mit Richtwertüberschreitungen angeordnet werden können, sofern keine anderen ausgleichenden Maßnahmen zu gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen führen.

Für eine Festsetzung wäre entweder in der Planzeichnung über ausreichende Abstände sicherzustellen, dass im Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses errichtet werden können.

Alternativ ist der Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) in der Planzeichnung zu kennzeichnen und durch eine zugehörige eindeutige textliche Festsetzung der Lärmschutz im Sinne der Lärmvorsorge zu regeln. Hierfür wäre folgende textliche Festsetzung denkbar:

*Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen*

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“ (ZECH 2021)

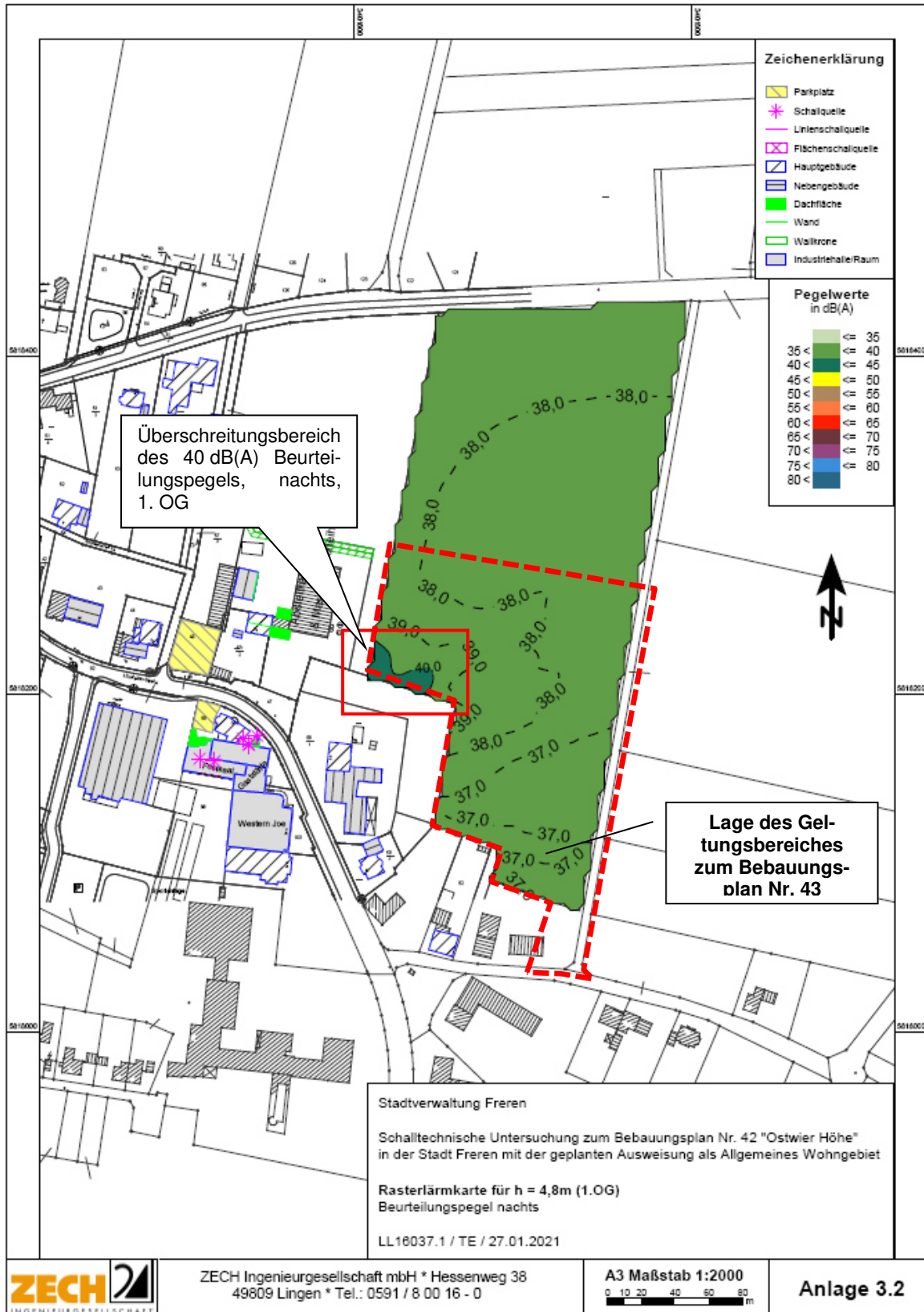


Abbildung 6: Rasterlärnkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021)

### **5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054) erarbeitet. Die Zusammenfassung wird nachfolgend wiedergegeben.

*„Im Jahr 2020 wurde von uns ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie (120 IPG125\_Rev1 vom 18.12.2020) zum Bebauungsplan Nr. 43 und Nr. 44 der Stadt Freren erstellt. Es wurden aktuelle Daten des Landkreises Emsland verwendet. Am 16.12.2020 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.*

*Mit Schreiben vom 31.03.2021 hat der Landkreis Emsland für einen Teil der Betriebe andere zu berücksichtigende Tierzahlen übersendet. Das Gutachten sollte auf dieser Basis überarbeitet werden.*

*Wir wurden mit der Fortschreibung unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beauftragt. Ziel ist es, festzustellen, ob Wohnen auf der Fläche möglich ist, ohne dass es zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.*

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

*In den Plangebieten ist die Ausweisung eines ~~reinen~~ [allgemeinen] 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.*

*Die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen betragen im Plangebiet 7 bis 11 % der Jahresstunden (auf Teilflächen im Nordosten). Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der untersuchten Fläche eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Dort sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Auf Teilflächen über 10 % dürfen keine Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen.*

*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.*

*Beim Betrieb 10\_Xxxxx wurde ein kürzlich genehmigter Stall berücksichtigt. Beim Betrieb 24\_Zzzzz wurde der genehmigte Stall nicht gebaut und nicht berücksichtigt. Dieser Betrieb ist bisher nicht durch vorhandene Wohnhäuser in seiner Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt. Er liegt jedoch mehr als 1 Kilometer vom Plangebiet entfernt, sodass die Ausweisung keinen relevanten Einfluss auf die Erweiterungsmöglichkeit hat. Alle anderen Betriebe (inclusive Betrieb 10\_Xxxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.*

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird zunächst der südliche Teilbereich planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem Bereich finden sich belästi-



gungsrelevante Kenngrößen von 7 bis 9 % der Jahresstunden. Somit können erhebliche Wirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen werden. Zudem stellt das Gutachten abschließend heraus, dass alle Betriebe bereits durch angrenzende Wohnhäuser in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

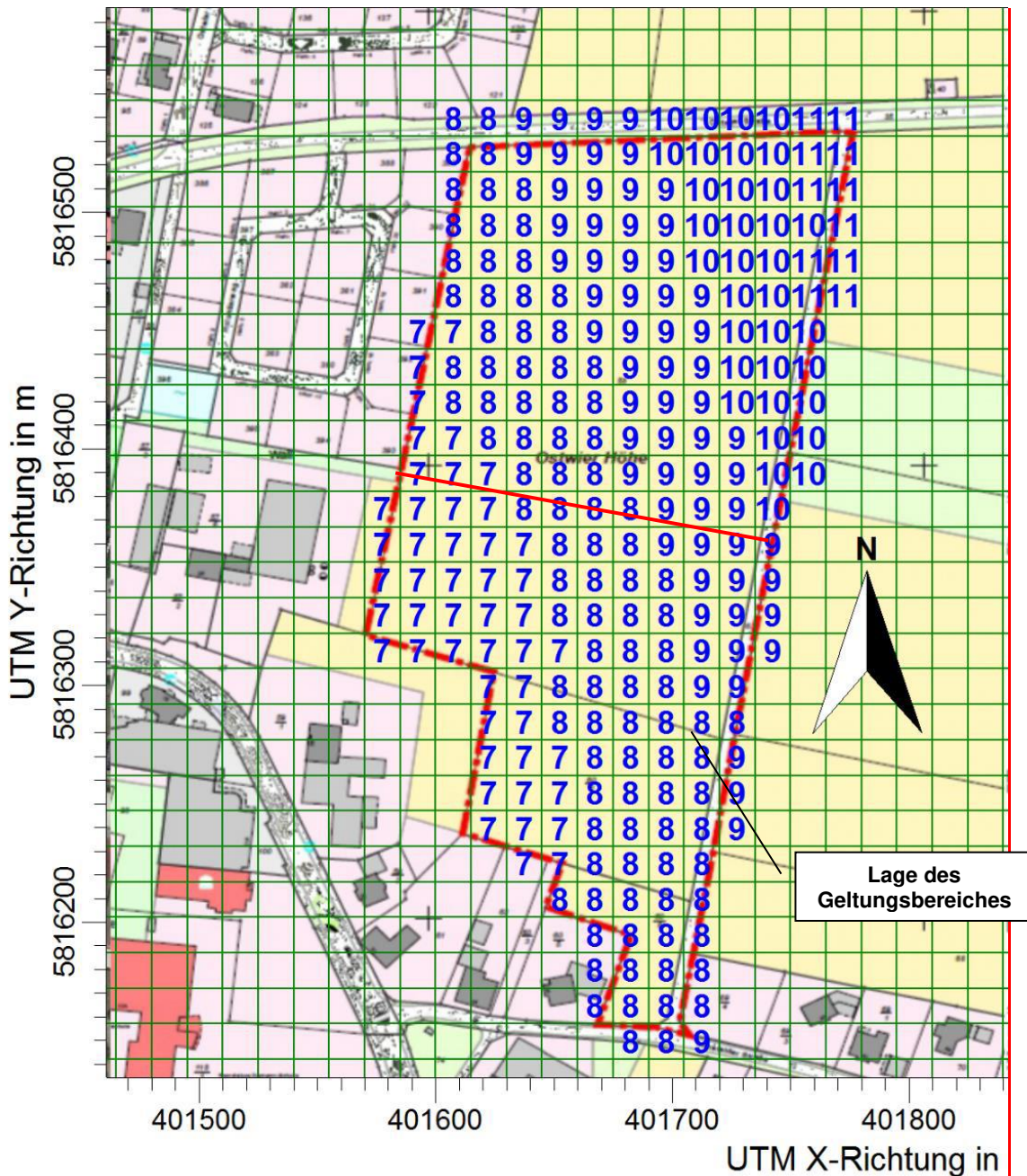


Abbildung 7: Geruchs-Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden in B-Plan 43 und 44 (TÜV NORD 2021)

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

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

## 5.2 Belange des Naturschutzes

### Eingriffsregelung

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

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

Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker in Anspruch genommen und am östlichen Rand durch einen Wirtschaftsweg flankiert. Wie bereits dargelegt, ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, ergänzt um einen kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche, an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend ein weniger wertvoller Acker (A) in Anspruch genommen wird.

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

Im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Zur Bewertung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf dessen Grundlage eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet wurde. Auf dieser Basis wurde die notwendige Kompensation festgelegt. Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 24.014 WE und des Planungswertes von 10.955 WE geht ein Kompensationsdefizit von 13.059 WE hervor. Zur Kompensation des Eingriffs stehen der Stadt Freren Ersatzflächen aus der ehem. Bahntrasse (Sukzession) zur Verfügung.

**Tabelle 1: Kompensationskonzept zum B-Plan Nr. 43**

Gemarkung	Flur	Flst.	Maßnahme	Aufwertung	verfügbar	
				(Nds. Städtetag-Modell)		
Freren	43	50/1	ehem. Bahntrasse / Sukzession	1 WE/m <sup>2</sup>	8.806 m <sup>2</sup>	8.806 WE
Freren	43	50/3		1 WE/m <sup>2</sup>	5.759 m <sup>2</sup>	5.759 WE
<b>mind. 13.059 WE</b>					<b>14.565 WE</b>	
Somit stehen aus dem Flurstück 50/1 noch 1.506 WE für zukünftige Planungen zur Verfügung.						

Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten sind.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nach dem derzeitigen Kenntnisstand, hier insbesondere mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Ergebnisse zu den westlich und

nordwestlich angrenzenden Baugebieten sowie dem aktuellen Kenntnisstand örtlicher Erfasser zum Planungsraum, nicht erfüllt. Um dies sicherzustellen, werden im Umweltbericht Vermeidungsmaßnahmen genannt, die einzuhalten sind. Bei allen Arten kann auf dieser Basis eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

#### Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) 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.

#### Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Gebiet befindet sich östlich des Geltungsbereiches in rund 3,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331).

#### Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden keine Plaggenesche oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. alte Waldstandorte) überplant.

### **5.3 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 darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

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. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

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

#### **5.3.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen zudem in der angrenzenden Straße.

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

#### **5.3.2 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

### **5.3.3 Elektrizitätsversorgung**

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

### **5.3.4 Oberflächenentwässerung**

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) sind Aussagen zum Grundwasser enthalten, die nachfolgend wiedergegeben werden.

*„Zur Zeit der Bohrarbeiten im November 2020 wurde in den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen kein Grundwasser bis zu einer Endteufe von ~3,50 m uGOK angetroffen / erkundet. Im Bereich des RRB (RKS/KRB 6) wurde Grundwasser ab ~3,60 m uGOK erkundet – Anstieg vorsichtig abgeschätzt von ~40 – 60 cm möglich. Leichte Vernässungen wurden in den Sanden bei ~1,50 m - 1,80 m uGOK erkundet - angetroffen. (...)*

*Die anstehenden Sande im Untersuchungsgebiet sind mit einem kf-Wert =  $10^{-4}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s als durchlässig zu bezeichnen. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier bei durchschnittlich  $1 \times 10^{-5}$  m/s, Grundwasser wurde bei ~3,60 - 3,70 m angetroffen / erkundet. Bei der Planung der beprobten Bereiche kann die Versickerung von Regenwasser empfohlen werden.“ (Biekötter 2020)*

Diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept (Grote 2021) für die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers der Verkehrsflächen zugrunde gelegt. Das unbelastete Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in einem am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens bewirtschaftet.

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.

### **5.3.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen wurde nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so angelegt, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Dies wurde bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes entsprechend berücksichtigt.

So wird die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen (7,0 m) und einer Ringerschließung gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher müssen die Anlieger der südlichen Sichtstraße ihre Abfallbehälter an der nächst-

liegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei wurde beachtet, 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.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

### **5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Da sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den nordöstlich bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer eingeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,3 ausgegangen. 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.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ 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.

## **5.4 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.

## **5.5 Belange der Landwirtschaft**

### Geruchsimmissionen Tierhaltung

Die Entfernungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sind so groß, dass mit unzumutbaren Immissionen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht zu rechnen ist. Anteilig reicht zudem vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als die geplante Wohnbebauung, sodass diese durch das neue Wohngebiet in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Dies wird durch ein Geruchsgutachten des TÜV-Nord untermauert.

### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

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

## **5.6 Belange des Verkehrs**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Lünsfelder Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen in Form einer Ringerschließungen (östliche Haupterschließungsachse mit einer Breite von 6,5 m zuzüglich 1,5 m breitem Fußweg, weitere Ringerschließung mit einer Breite von 7,0 m), die um einen kleinen südlichen Stich mit einer Breite von 4,0 m ergänzt wurde. Um insbesondere den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen, wurde im Zusammenhang mit der Stichstraße eine Stellfläche für Abfallbehälter an der nächstliegenden, öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße, in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

Entlang der parallel zum östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsachse wird ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmern einen geschützteren Bereich bereit zu stellen und in Richtung Schulzentrum (Franziskus-Deman-Schule, der Grundschule Freren und der Paul-Moor-Schule - Förderschule Schwerpunkt Lernen) zu leiten. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird zudem der Verlauf der Lünsfelder Straße in Richtung Schulzentrum sowie die Wegeachse in Richtung Klausenstraße großzügig ausgebaut. Über die letztgenannte Wegeachse werden insbesondere die Grundschüler zur durch Verkehrshelfer betreuten Querung über die Klausenstraße gelenkt.

## **5.7 Belange des Denkmalschutzes**

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 7 Hinweis Nr. 1).

## **5.8 Belange der Bundeswehr**

### Flugplätze/ Flugbetrieb

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

### Kampfmittel

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

## **5.9 Belange des Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.



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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

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

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl vom 0,3 bleiben mindestens 55 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem ist es vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken Gehölzpflanzungen vorzuhalten.

## **5.10 Richtfunktrasse**

Über den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Für einen störungsfreien Betrieb muss um die Achse der Richtfunkstrecke

ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 41,0 und 37,0 m NHN. Gemäß den übermittelten Unterlagen der Vodafone GmbH verläuft die Achse der Richtfunkstrecke über 100 m NHN. Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe von ca. 8,3 m (TF 2 + TF 3) über der Mitte der geplanten Erschließungsstraßen kann ein störungsfreier Betrieb durch einen Abstand von mind. 25 m zum unteren Rand der Richtfunktrasse gewährleistet werden.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 „ZWISCHEN LÜNSFELDER STRASSE UND OSTWIER STRASSE – TEIL I“**

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

### **6.1 Art und Maß 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, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind (TF 1). Hiermit soll sichergestellt werden, dass nur Einzelhäuser und keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde.

#### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Es ist eine 1-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung von 8,0 m (TF 3) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt.

#### Bauweise

Es ist lediglich eine Einzelhausbebauung zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrsflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um

im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 5).

### **6.3 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Haupteerschließung des Baugebietes wird in Form einer Straßenverkehrsfläche (6,5 m) begleitet Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg mit einer Breite von 1,5 m zur Anlage eines Gehweges festgesetzt. Hierdurch wird den schwächeren Verkehrsteilnehmern eine sichere Wegeführung in Richtung Schulzentrum und Innenstadt angeboten. Die Festsetzung der inneren Ringerschließung nebst der südlichen Stichstraße erfolgt Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

### **6.4 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 in Form eines Sickerbeckens mit den notwendigen Anlagenbestandteilen (Grote 2021) angelegt werden.

### **6.5 Textliche Festsetzungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.
3. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.
4. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. 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.

Eberesche  
Feldahorn

*Sorbus aucuparia*  
*Acer campestre*

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.

6. 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.
7. 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

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

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

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

8. 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 abgeschirmten Fassaden). Hierbei ist sicherzustellen, dass schallabschirmende Maßnahmen bei natürlichen Belüftungsein-

richtungen 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.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (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:

### Nr. 1 - Dachneigung

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

### Nr. 2 - Dachform

Das reine Pultdach wird als Dachform ausgeschlossen. Alle anderen Dachformen mit geeigneten Dachflächen, auch gegenläufige Pultdächer sind zulässig.

### Nr. 3 - Einfriedungen

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

### Nr. 4 - Oberflächenwasser

Das auf den privat befestigten Flächen anfallende ungeklärte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierbei unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig.

## **8 HINWEISE**

### 1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44- 4041 oder (05931) 44 - 4039.

### 2. Immissionen Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 3. 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.

### 4. Zugrunde liegende Vorschriften

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

## **9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die vorliegende Planung soll die bauliche Entwicklung im Bereich „Zwischen Lünsfelder Straße und der Ostwier Straße“ sichern und Entwicklungspotenziale ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 soll der Bereich planungsrechtlich zur Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO gesichert werden.

Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen und die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu stärken. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des geplanten Standortes zu schaffen. Die vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzeption wird aufgegriffen und eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung im konkreten Zusammenhang mit der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung vorgenommen.

##### **1.a.1 Angaben zum Standort**

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1 in Teil I: Begründung) entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,29 ha.

Das Plangebiet dieser Bauleitplanung liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet wird.

Mit dieser Bauleitplanung soll der Bereich planungsrechtlich zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO abgesichert werden.

##### **1.a.2 Art des Vorhabens**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie die zugehörigen Straßenverkehrsflächen nebst Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Darüber hinaus findet sich eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zur Anlage eines Sickerbeckens.

### **1.a.3 Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Planungsbereiches beträgt ca. 2,29 ha und stellt sich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 26“ ist bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 16.424 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet), ca. 4.174 m<sup>2</sup> (Straßenverkehrsfläche), ca. 303 m<sup>2</sup> (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg) sowie ca. 1.789 m<sup>2</sup> (Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens) festgesetzt.

## **1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

### **1.b.1 Fachgesetze**

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

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

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

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

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

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

### **1.b.2 Fachplanungen**

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

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

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

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich östlich des Geltungsbereiches in rund 3,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331).

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren bisher ohne Darstellung versehen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft und kleinflächig als gemischte Baufläche dargestellt worden. Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde der Großteil des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.



## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)**

### **2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **2.a.1 Schutzgut Tiere**

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Ergebnisse zu den westlich und nordwestlich angrenzenden Baugebieten sowie dem aktuellen Kenntnisstand örtlicher Erfasser zum Planungsraum, werden mögliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Im Bereich der Ackerfläche sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen wird nur mit dem Vorkommen von Ubiquisten gerechnet. Bei diesen Arten kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

*„Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2021 wurden insgesamt 31 Vogelarten im UG festgestellt. 20 Arten nutzten den Betrachtungsraum (Geltungsbereich zuzüglich 50 m-Puffer) vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht / Brutnachweis). 11 Arten konnten lediglich als Überflieger oder Nahrungsgast erfasst werden. Im Bereich der unmittelbaren Planfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43) konnten keine Brutvogelreviere festgestellt werden. Hier wurden vereinzelt die Arten Saatkrähe, Dohle, Ringeltaube, Fasan und Star als Nahrungsgäste beobachtet. Alle weiteren nahrungssuchenden Arten wurden außerhalb des Geltungsbereichs erfasst (z.B. Rauchschnalbe, Rabenkrähe, Buntspecht, Schleiereule, Straßentaube etc.). Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 entnommen werden. Im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche (Ackerstandorte) wurden keine Reviere festgestellt. Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), sind Schafstelze, Saatkrähe und Austernfischer zu nennen. Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet. Aufgrund der Biotopausstattung der Planfläche kann das Vorhandensein und die vorhabensbedingte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Flächennutzung als Acker kann eine besondere/elementare Funktion der Fläche*

*als Nahrungshabitat ebenfalls ausgeschlossen werden, erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.“ (regionalplan & uvp 2021)*

### **2.a.2 Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen**

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2020), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag- Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biotoptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet wird.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung (vgl. Tabelle 4) unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Für diesen Betrachtungsraum wurde auf dieser Grundlage ein Bestandswert von 24.014 WE ermittelt.

### **2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

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

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Mit der auf der Fläche vorgesehenen bedarfsgerechten Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gehen anteilig auch positive Wirkungen einher.

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

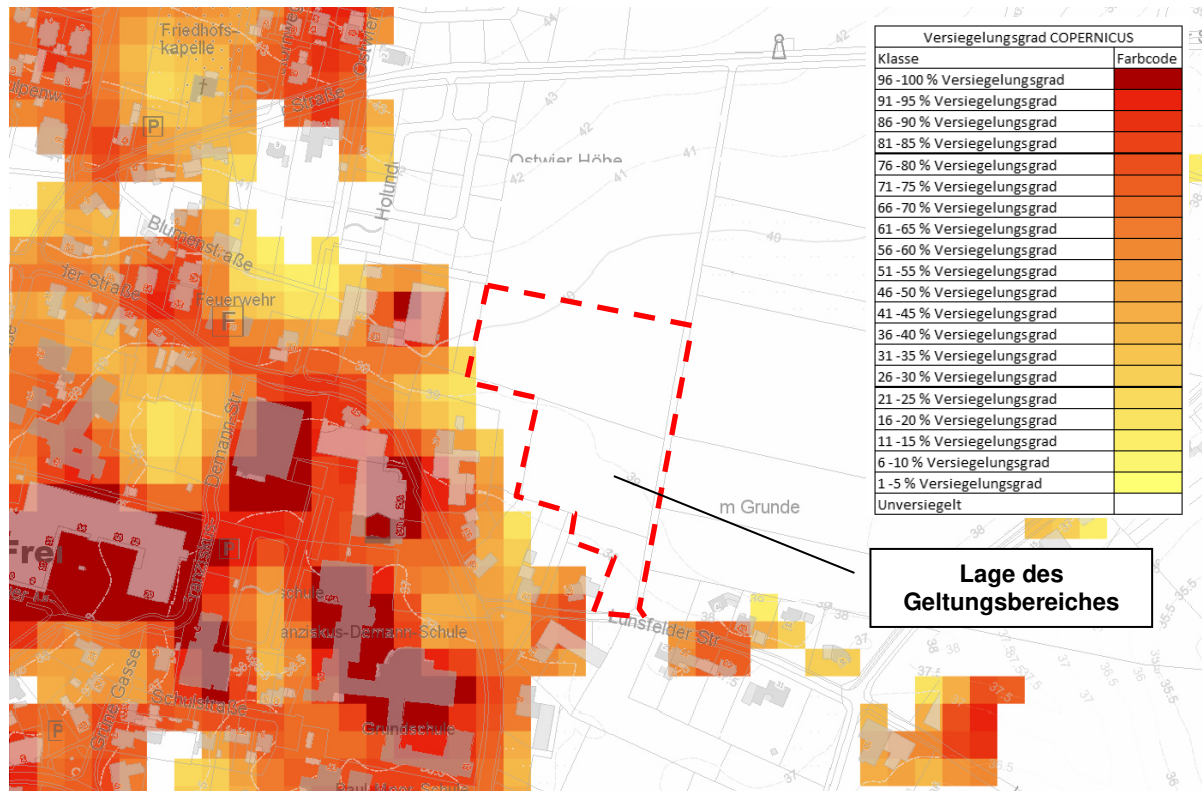


Abbildung 8: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2015 in %, unmaßstäblich (LBEG 2021)

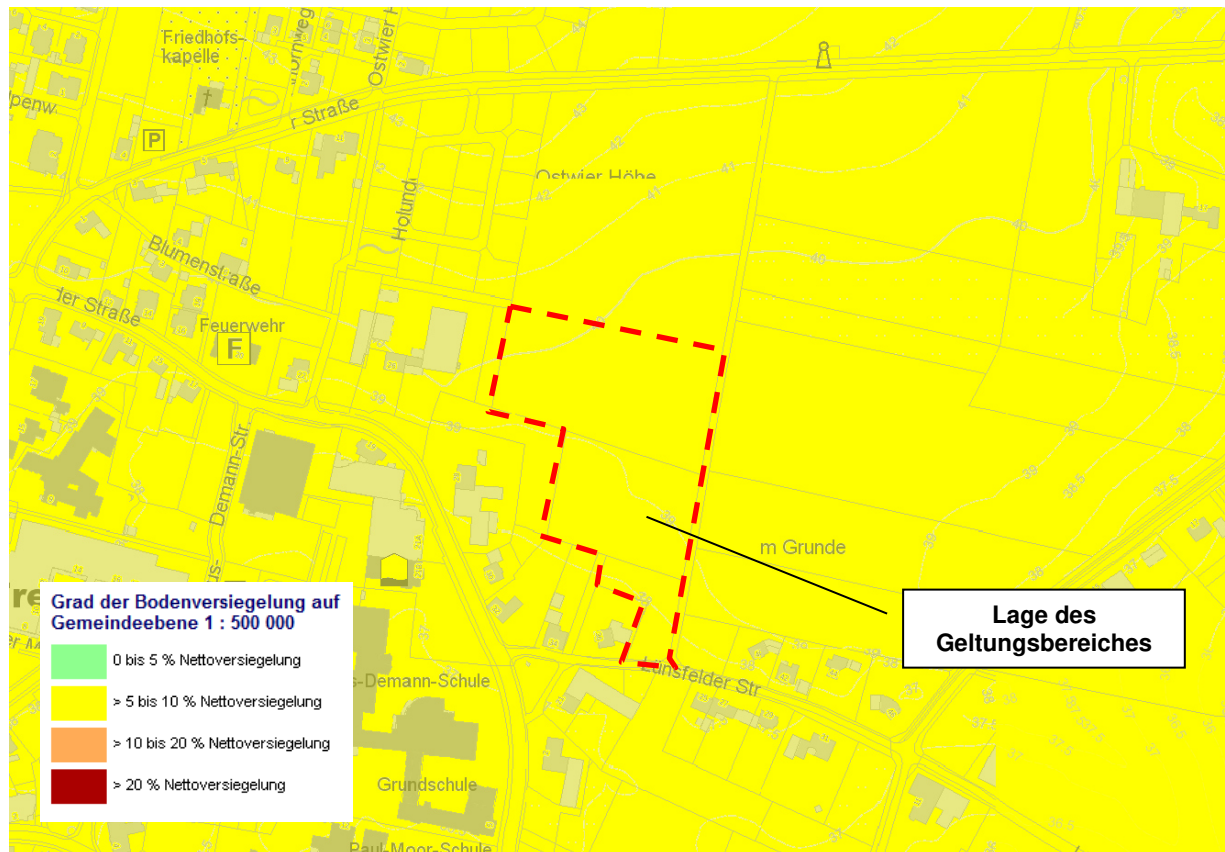


Abbildung 9: Grad der mittleren Bodenversiegelung 2019 auf Gemeindeebene, unmaßstäblich (LBEG 2021)

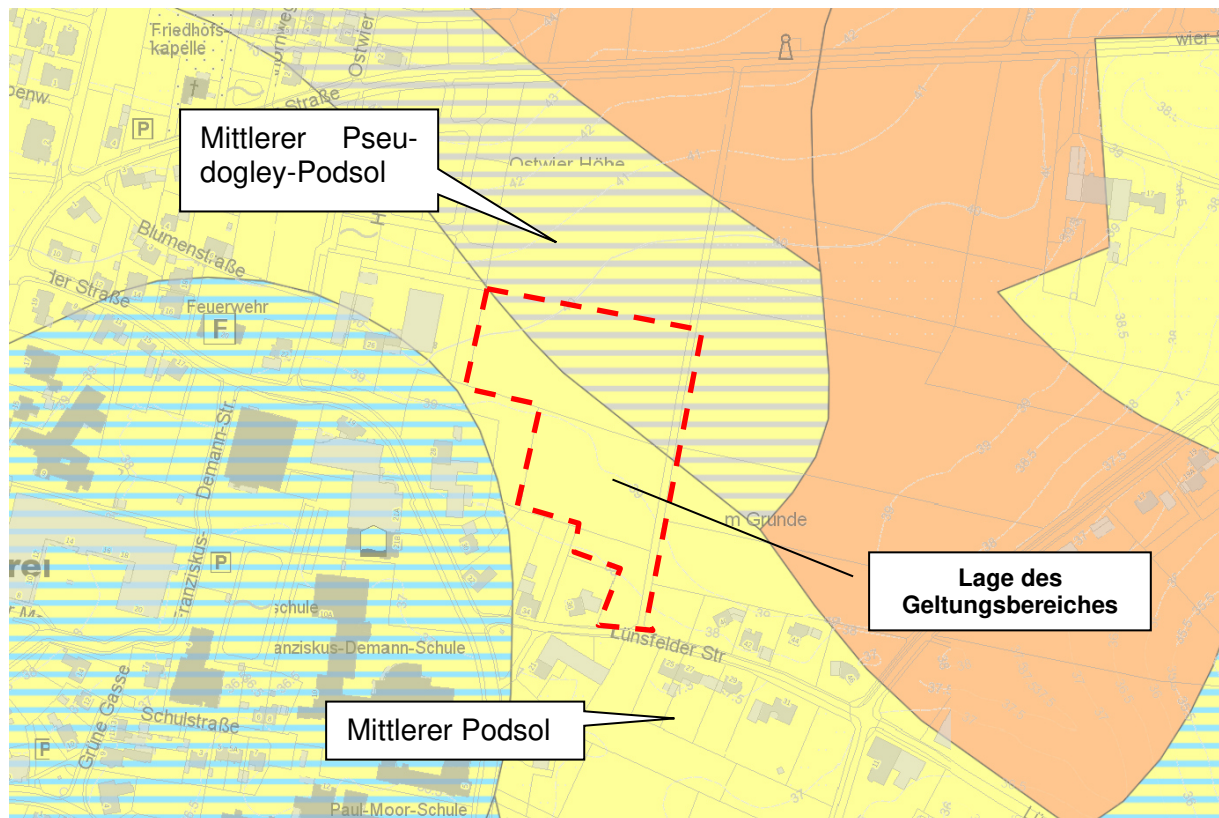
Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist somit noch nicht gegeben. Westlich und südlich grenzen je-

doch bereits bebaute Siedlungsbereiche an. Aus den beiden vorangestellten Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet Freren zwischen 5 und 10 % (6,81 %) bewegt.

#### **2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde (LBEG 2021), Bodenkarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:



**Abbildung 10: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2021)**

Im Plangebiet kommt als Bodentyp ein mittlerer Podsol und hieran nördlich angrenzend ein Mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterrestrischer Boden); beim Podsol um einen Landboden (terrestrischer Boden).

Bohrungen, Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden.

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) wird der Boden wie folgt beschrieben.

*„In den Rammkernbohrungen wurde bis zu einer Tiefe von ~0,30 - 0,40 m uGOK humoser Oberboden, schwach schluffig, sandig vorgefunden. Dieser wird von einem Sand' bräunlich, z.T. feinsandig unterlagert bis zu einer Tiefe von ca. 0,80 - 0,90 m uGOK. Dieser Feinsand wird wiederum bis zu einer Tiefe von ~2,80 m uGOK durch einen Feinsand leicht mittelsandig unterlagert. Bis zur Endteufe von ~3,50 m uGOK wurden Sande fein-mittelsandig erkundet, welche eine mitteldichte Lagerung aufzeigen.“ (Biekötter 2020)*

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

### **2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die Hydrologischen Übersichtskarten 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden.

#### Grundwasser

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

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	hoch
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 35,0 m bis 37,5 m (NHN)
Grundwasserneubildung:	Stufe 6 (grün): >250 – 300 mm/a
Grundwasserneubildung:	Stufe 7 (dunkelgrün): >300 – 350 mm/a

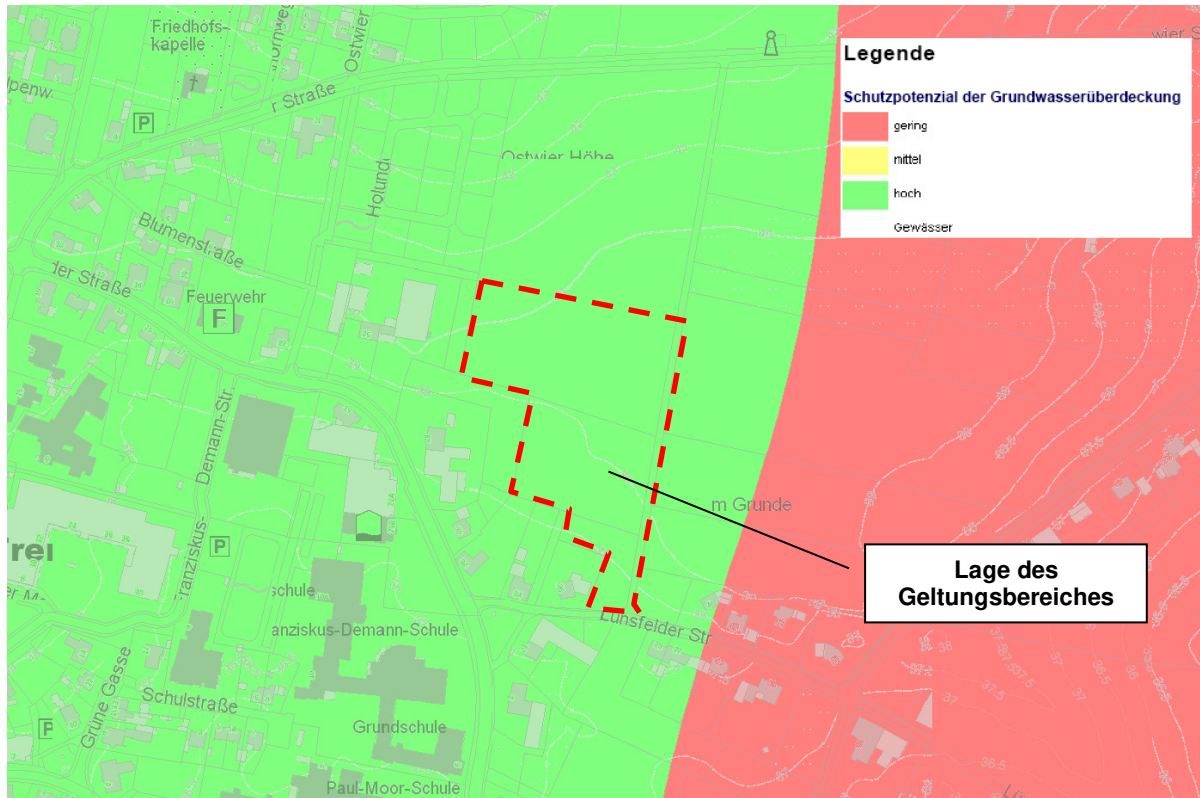


Abbildung 11: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2021)

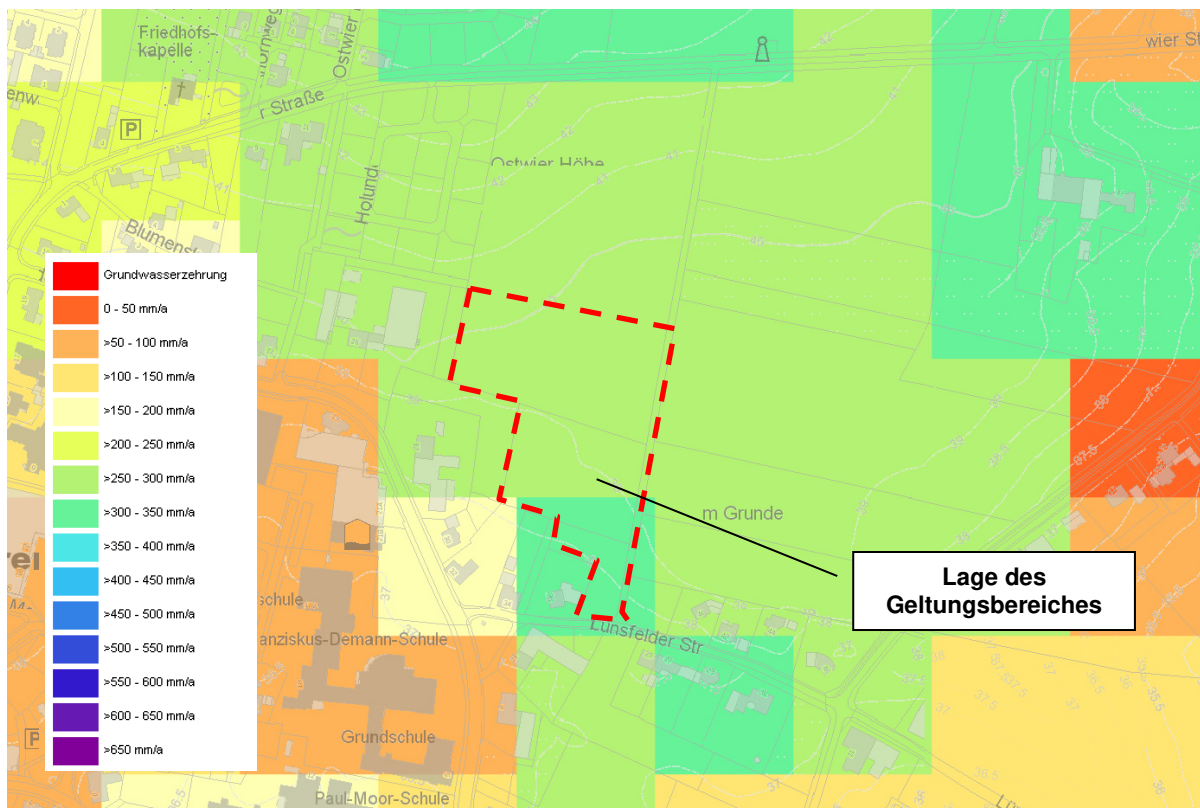


Abbildung 12: Grundwassererneubildung mGROWA, unmaßstäblich (LBEG 2021)

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit gering eingestuft.

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) sind Aussagen zum Grundwasser enthalten, die nachfolgend wiedergegeben werden.

*„Zur Zeit der Bohrarbeiten im November 2020 wurde in den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen kein Grundwasser bis zu einer Endteufe von ~3,50 m uGOK angetroffen / erkundet. Im Bereich des RRB (RKS/KRB 6) wurde Grundwasser ab ~3,60 m uGOK erkundet – Anstieg vorsichtig abgeschätzt von ~40 – 60 cm möglich. Leichte Vernässungen wurden in den Sanden bei ~1,50 m - 1,80 m uGOK erkundet - angetroffen. (...)*

*Die anstehenden Sande im Untersuchungsgebiet sind mit einem kf-Wert =  $10^{-4}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s als durchlässig zu bezeichnen. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier bei durchschnittlich  $1 \times 10^{-5}$  m/s, Grundwasser wurde bei ~3,60 - 3,70 m angetroffen / erkundet. Bei der Planung der beprobten Bereiche kann die Versickerung von Regenwasser empfohlen werden.“ (Biekötter 2020)*

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

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die mögliche flächige Versiegelung, führt somit in den bisher unbebauten Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind keine prägenden Oberflächengewässer vorhanden.

#### **2.a.6 Schutzgut Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

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

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima und Luft die intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zu nennen sind.

#### **2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit 4.1 „Plantlünener Sandebene und östliches Bentheimer Sandgebiet“ und wird wie folgt beschrieben:

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt. Gliedernde Elemente und sichtschtzbietende Gehölzpflanzungen sind die im Gebiet vorkommenden Strauch-Baum-Hecken. Besonders herauszustellen ist die Obstbaumallee entlang der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Ostwier Straße. Somit stellt das Plangebiet einen mäßig bis gut gegliederten Kulturlandschaftsbereich dar, der weniger offen und weniger einsichtig in der Landschaft liegt. Der Bereich des Plangebietes fällt nach Süden hin ab. So bewegt sich das Relief zwischen 41,0 und 37,0 m NHN. Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit Mittel zu definieren, da anthropogene Überformungen orts- und landschaftsprägend sind. Es sind Landschaftsbildeinheiten mit einer deutlichen Überprägung durch die menschliche Nutzung vorhanden. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in geringem Umfang zu finden. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

#### **2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

#### **2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Es sind im weiteren Umfeld keine Natura 2000-Gebiet vorhanden. Wirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke können somit ausgeschlossen werden.

#### **2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung. Vorhaben aus benachbarten Plangebietes wurden z.B. im Rahmen der Lärmuntersuchung berücksichtigt.

### **2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen - Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054) erarbeitet. Das Ergebnis kann wie folgt wiedergegeben werden.

*„Die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen betragen im Plangebiet 7 bis 11 % der Jahresstunden (auf Teilflächen im Nordosten). Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist auf der untersuchten Fläche eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Dort sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Auf Teilflächen über 10 % dürfen keine Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen.*

*(...) Alle anderen Betriebe (inclusive Betrieb 10\_Xxxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ (TÜV NORD 2021)*

#### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

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

### **2.a.10.2 Immissionen Gewerbe**

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb grenzt unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich dieser Änderung. Im Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wurde geprüft, inwieweit Emissionen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplan Nr. 43 wirken. Im Weiteren wurde geprüft, ob die Nutzung von Stellplatzbereichen an der Lünsfelder Straße auf den Änderungsbereich wirken. Nachfolgend werden die Kernaussagen des Berichtes wiedergegeben:

*„Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschsituation, hervorgerufen durch die Gewerbeflächen im Norden, die Nutzung einer Abstellhalle für Wohnmobile sowie durch einen Maschinenverleih in selbiger Halle westlich des Plangebietes und durch die Gaststätte Lüns (mit "Western-Joe-Indoor-Spielparadies", Imbiss, Salzoase und Festsaal) im Südwesten, zu ermitteln und zu beurteilen.*

*Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, sodass planerische Regelungen notwendig sind.*

*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). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.*

(...) *Unzulässige Spitzenpegeleinwirkungen sind bei Einhaltung der Betriebsangaben und Nutzungszeiten des Weiteren nicht zu erwarten.*“ (ZECH 2021)

### **2.a.10.3 Sonstige Immissionen**

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

### **2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derzeit sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verzeichnet.

### **2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

#### Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie von Straßenverkehrsflächen nebst Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.

#### Abfallentsorgung

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

#### Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Wasserverband Lingener Land (WVLL) für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. 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.

### **2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

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. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

### **2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

### **2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

### **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben er-

strecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden durch den auf der Basis dieses Bebauungsplans Nr. 43 attraktive Bauflächen geschaffen, die der Bevölkerung zur Schaffung von Eigentum dienen und das Stadtgebiet Freren nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus, die jedoch im Zuge der Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen bzw. durch die Zuordnung von Ersatzflächen kompensiert werden können.

### **Wirkfaktoren**

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

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

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

#### **Baufeldfreimachung/Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

#### **Baustellenbetrieb**

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

### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **Flächeninanspruchnahme, Versiegelung**

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die spätere Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung sowie durch die Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die zukünftige Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

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

**Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan**

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die geplante Bebau- ung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Ver- änderung des (natürli- chen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Unter- grund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von Acker (A) und eines unbefes- tigten Feldwegs (GRT)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen	Versiegelung und nach- haltiger Lebensraumver- lust	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versicke- rungsrate, erhöhter Ober- flächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Kli- matopen	Klima
	Neubau von baulichen Anlagen (Wohnhäuser) und Infrastruktureinrich- tungen (Erschließungs- straßen)	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen durch	Belastung der Atmo-	Zusätzliche Belastung der	Mensch

Nutzung des Wohngebietes (z.B. Hausbrand) sowie durch Kraftfahrzeuge	sphäre	Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Mensch Gesundheit Tiere

**2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt**

Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend intensiv genutzte Ackerbereiche (A) sowie ein unbefestigter Feldweg (GRT) für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Im Zusammenhang mit dem Artenschutz werden für den Raum vorhandene Daten aus den angrenzenden Baugebieten genutzt. Für diesen Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine Brutvogelkartierung ergänzt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen (Acker). Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird für diese Änderung eine Versiegelung von 45 % für die Wohnbaufläche zugrunde gelegt. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,3 aus dem Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I“, zuzüglich der Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

**Tabelle 3: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten durch Versiegelung und Beseitigung von Acker und einem Feldweg	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstehenden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung von Acker und einem Feldweg	Es entstehen neue Lebensräume durch Grünstrukturen und externer Kompensation.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der Schaffung von Pflanz- und Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

Nachfolgend erfolgt die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Darstellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

**Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung - Bestand**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Acker (A)	21.738	1	21.738
Feldweg (GRT)	1.138	2	2.276
<b>Gesamtsumme</b>	<b>22.876</b>	<b>Summe</b>	<b>24.014</b>

**Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung - Planung**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,3 inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 45 %)	7.488	0	0
WA (unversiegelte Bereiche = 55 %)	9.153	1	9.153
Straßenverkehrsflächen	4.130	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	303	0	0
Regenrückhaltebecken (Sickerbecken)	1.802	1	1.802
<b>Gesamtsumme</b>	<b>22.876</b>	<b>Summe</b>	<b>10.955</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>13.059</b>
-----------------------------	---------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 24.014 WE und des Planungswertes von 10.955 WE geht ein Kompensationsdefizit von 13.059 WE hervor. Bei einer möglichen Aufwertung von 1 Wertfaktor auf einer ehemaligen Bahntrasse (Sukzession) entspricht dies einer Fläche von 13.059 m<sup>2</sup>.



**2.b.2 Fläche und Boden**

Aufgrund der anteilig bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die baulichen Anlagen sowie der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

**Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Flächenverlust durch Versiegelung und Beseitigung von Acker und einem Feldweg.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Flächenverlust durch Überplanung von Acker und einem Feldweg.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

**2.b.3 Wasser**

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie von Straßenverkehrsflächen ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als z.B. in Gewerbegebieten zu erwarten. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bauflächen führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Der Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren (Biekötter 2020) zeigt auf, dass innerhalb des Änderungsbereiches das anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann.

**Tabelle 7: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Wasser**

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie der unversiegelten Bereiche auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff jedoch deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann örtlich verrieselt werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie der unversiegelten Bereiche auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff jedoch deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann örtlich verrieselt werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima	Die max. zulässige Flä-	Erhebliche Beeinträchti-

(zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	chenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	gungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

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

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser wird mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert.

Grundwasser

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

Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann versickert werden. Das auf den zukünftigen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird einem Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens zugeführt und über einen südlich gelegenen Regenwasserkanal gedrosselt abgeführt.

**2.b.4 Klima / Luft**

Im Falle der zukünftigen Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

**Tabelle 8: bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Luft und Klima**

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer gerin-	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung

	gen Änderung des Mikroklimas.	kommt es zu kleinflächigen unerheblichen Änderungen des Mikroklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringen Änderung des Mikroklimas.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzzeitige Erhöhung von Immissionen durch während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen (öffentliche Grünflächen im B-Plan 87; Parallelverfahren) und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

**2.b.5 Landschaft**

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

**Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorgungsunternehmen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der zukünftigen öffentlichen Grünflächen (Pflanz- und Grünflächen) und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

### **2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)**

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

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

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

Im Plangebiet führt die zukünftig mögliche Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches,

während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch</b>		o	+	+	o	o	o	-	+	o
<b>Fläche</b>	-		+	+	+	o	o	o	o	o
<b>Pflanzen</b>	-	o		+	+	o	o	o	++	o
<b>Tiere</b>	o	+	+		+	o	o	o	+	o
<b>Boden</b>	--	+	+	+		o	o	o	o	o
<b>Wasser</b>	--	+	o	o	+		o	o	o	o
<b>Klima</b>	-	+	+	+	o	o		o	+	o
<b>Luft</b>	-	o	+	+	o	o	+		+	o
<b>Landschaft</b>	o	o	++	o	o	o	+	o		+
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

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

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

### **2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Auf Grund des Abstandes von ca. 3,6 km in östlicher Richtung zum nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (hier: „Pottebruch und Umgebung“ (3411-331)) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

### **2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

### **2.b.8.2 Immissionen Gewerbe**

Im Kapitel 8 des Schalltechnischen Berichts Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) wird herausgestellt, dass im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 43 die herausgestellte Beeinträchtigung durch eine Anpassung der Baugrenze oder mittels einer textlichen Festsetzung für den beeinträchtigten Bereich gelöst werden kann. Nachfolgend wird der Inhalt des Kapitels 8 des vorgenannten Berichtes nachrichtlich aufgeführt.

*„Für eine Festsetzung wäre entweder in der Planzeichnung über ausreichende Abstände sicherzustellen, dass im Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) keine Gebäude mit schützenswerten Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses errichtet werden können.*

*Alternativ ist der Überschreibungsbereich > 40 dB(A) nachts (s. Anlage 3.2) in der Planzeichnung zu kennzeichnen und durch eine zugehörige eindeutige textliche Festsetzung der Lärmschutz im Sinne der Lärmvorsorge zu regeln. Hierfür wäre folgende textliche Festsetzung denkbar:*

*Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“  
(ZECH 2021)*

### **2.b.8.3 Immissionen Straße**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

## **2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist nachrichtlich in die Begründung aufzunehmen.

## **2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich**

### **2.c.1 Tiere**

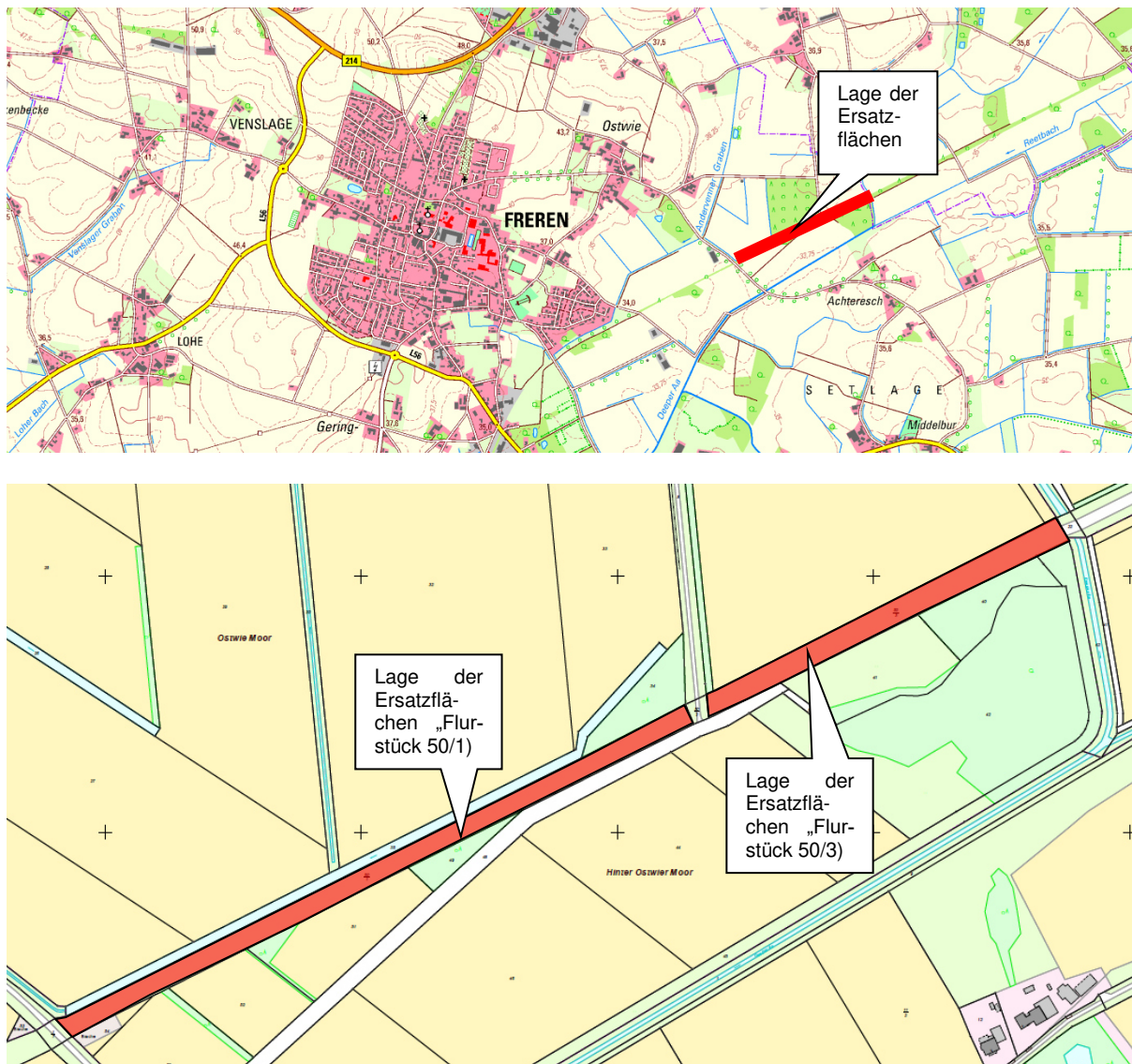
Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

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

### 2.c.2 **Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation**

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 24.014 WE und des Planungswertes von 10.955 WE geht ein Kompensationsdefizit von 13.059 WE hervor. Zur Kompensation des Eingriffs stehen der Stadt Freren Ersatzflächen aus der ehem. Bahntrasse (Sukzession) zur Verfügung. Die nachfolgend aufgeführten Flächen reichen aus, um zu dokumentieren, dass die Kompensation durch die Stadt Freren erbracht werden kann bzw. gesichert ist.



**Abbildung 13: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen**



**Tabelle 11: Kompensationskonzept**

Gemarkung	Flur	Flst.	Maßnahme	Aufwertung (Nds. Städtetag-Modell)	verfügbar	
Freren	43	50/1	ehem. Bahn- trasse / Sukzession	1 WE/m <sup>2</sup>	8.806 m <sup>2</sup>	8.806 WE
Freren	43	50/3		1 WE/m <sup>2</sup>	5.759 m <sup>2</sup>	5.759 WE
					<b>mind. 13.059 WE</b>	<b>14.565 WE</b>
Somit stehen aus dem Flurstück 50/1 noch 1.506 WE für zukünftige Planungen zur Verfügung.						

### **2.c.3 Fläche und Boden**

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

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > Geo-Berichte > GeoBerichte 28).

### **2.c.4 Wasser**

Auf die Wirkungen durch die zukünftige Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann auf diesen verrieselt werden.

### **2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes**

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen weitestgehend erhalten bleibt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

### **2.c.6 Landschaft**

Zusätzliche Maßnahmen des Landschaftsschutzes sind aufgrund des engen Bezugs zur angrenzenden Bebauung nicht notwendig bzw. über die externe Kompensation berücksichtigt. Durch Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum erfolgt eine Einbindung in das örtliche Landschaftsbild.

### **2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In die Planunterlagen sollte ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

## **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl**

Der Änderungsbereich überplant im Stadtgebiet Freren eine siedlungsnahen Fläche mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Zudem ist die Fläche für die Stadt Freren aktuell verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung wird maßvoll innerhalb der Grenzen dieses Bebauungsplanes weiterentwickelt.

## **2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)**

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind zudem keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)**

### **3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet.

#### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde auf die Ausführungen zu den angrenzenden Baugebieten zurückgegriffen.

#### **Entwässerungskonzept**

Zur Einschätzung der Möglichkeiten zur späteren Entwässerung des Baugebietes wurde ein Entwässerungskonzept (Grote 2021) unter Berücksichtigung des Gutachtens „Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren“ (Biekötter 2020) erarbeitet.

#### **Immissionen**

Im Zusammenhang mit der Einschätzung möglicher Immissionen auf den Änderungsbereich wurde ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), (TÜV NORD 2021) und der Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ZECH 2021) berücksichtigt.

#### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können

einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

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

### **3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Stadt Freren nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Vorhabens unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1 in Teil I: Begründung) entnommen werden. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Freren. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich und westlich gelegenen und überwiegend bereits bebauten Grundstücke sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. Arrondierung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2020). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Bio-

toptyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird ein parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender unbefestigter Feldweg (GRT) in die Planung einbezogen, der der Wertstufe 2 zugeordnet werden kann.

Die Größe des gesamten Planungsbereiches beträgt ca. 2,29 ha und stellt sich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Teilbereich in Höhe der ehem. Hofstelle „Lünsfelder Straße 26“ ist bisher als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 16.424 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet), ca. 4.174 m<sup>2</sup> (Straßenverkehrsfläche), ca. 303 m<sup>2</sup> (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg) sowie ca. 1.789 m<sup>2</sup> (Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens) festgesetzt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,

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

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **3.d Referenzliste der Quellen**

#### **Literatur und Quellen**

BIEKÖTTER (2020): Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

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

GROTE (2021): Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I" in der Stadt Freren, Landkreis Emsland“, Ingenieurbüro Grote, Papenburg, 26.05.2021

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

REGIONALPLAN & UVP (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 25.05.2021

TÜV NORD (2020): Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000675137 / 120IPG125\_Rev1), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 18.12.2020

TÜV NORD (2021): Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 44)“ (8000677218 / 121IPG054), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 30.04.2021

ZECH (2021): Schalltechnischer Bericht Nr. LL16037.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostwier Höhe“ in der Stadt Freren mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet., Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 27.01.2021

## Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

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

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

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

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

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

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

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

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

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

Server des Bundesumweltministeriums

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

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

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



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

### **1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

### **2 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

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

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

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

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Samtgemeinde Freren und die Stadt Freren stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nebst der zugehörigen Erschließung und eines Sickerbeckens vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

### 3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 26.08.2021

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

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 26.08.2021

(Siegel)

gez. Ritz.....  
Stadtdirektor

gez. Prekel.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Freren hat am 22.06.2021 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Freren, den 22.06.2021

(Siegel)

gez. Ritz.....  
Stadtdirektor

gez. Prekel.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, den 03.08.2021

(Siegel)

gez. Ritz.....  
Stadtdirektor

gez. Prekel.....  
Bürgermeister

---

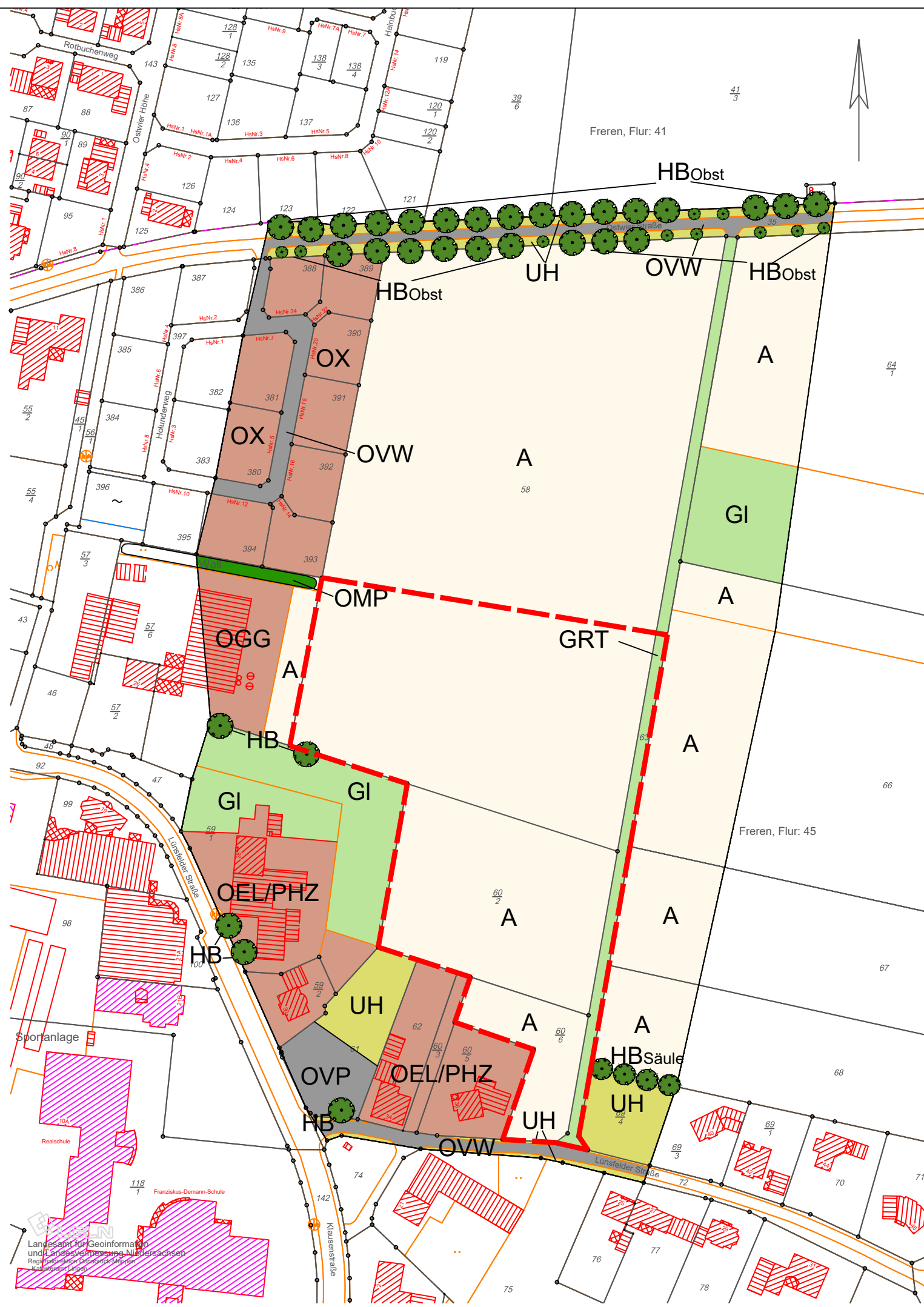
Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 30.09.2021 beschlossen.

Freren, den 30.09.2021

(Siegel)

gez. Ritz.....  
Stadtdirektor

gez. Prekel.....  
Bürgermeister



# Legende

- Acker (A)**
  
- Grünland**  
 GI Intensivgrünland  
 GRT Trittrassen
  
- Ruderalflächen**  
 UH Halbruderaler Gras- und Staudenflur
  
- Gehölze / Wald / Einzelbäume**  
 HB Einzelbaum  
 OMP bepflanztter Wall
  
- Siedlungsbereiche**  
 OEL locker bebautes Einzelhausgebiet  
 PHZ neuzeitlicher Ziergarten  
 OX Baustelle  
 OGG Gewerbegebiet
  
- Straßen/Wege/versiegelte Flächen**  
 OVW Weg  
 GRT Trittrassen  
 OVP Parkplatz

**Geltungsbereich**

**LGLN** Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen

**regionalplan & uvp**

bearbeitet : j

**planungsbüro peter stelzer GmbH**  
 Grünlandstraße 2 • 49832 Freren  
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

gezeichnet : jm Datum: 12.02.2021

## Stadt Freren - Bebauungsplan Nr. 43 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße"

<b>Biotoptypkartierung</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Maßstab:</td> <td style="text-align: right;">1 : 2.000</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Blatt Nr.:</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Unterlage:</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table>	Maßstab:	1 : 2.000	Blatt Nr.:	1	Unterlage:	1
Maßstab:	1 : 2.000						
Blatt Nr.:	1						
Unterlage:	1						

**Auftraggeber:**  
 Stadt Freren  
 Markt 1  
 49832 Freren

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung vom 15.03.2021 bis 16.04.2021) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 05.03.2021 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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	08.03.2021
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	11.03.2021
3.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	08.04.2021
4.	Ericsson Services GmbH	15.03.2021
5.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	06.04.2021
6.	Landkreis Osnabrück	16.03.2021
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen	22.03.2021
8.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	12.03.2021
9.	Niedersächsisches Forstamt Ankum	05.03.2021
10.	Samtgemeinde Lengerich	22.03.2021
11.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	15.03.2021
12.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	08.04.2021
13.	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	16.04.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 05.03.2021</b>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung 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 - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, wird auf maximal 8,0 m festgesetzt. Somit sind</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>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>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 in die Begründung und den Bebauungsplan mit übernommen.</p>
<p><b>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 15.04.2021</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. 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.</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung Baugebietes beachtet.</p>
<p><b>3. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 19.03.2021</b></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</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>In der Begründung sind Hinweise und Ausführungen zur Beachtung und zum Schutz vorhandener Leitungen enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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 Versorgungsleitung 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 berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten 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>Die EWE-Netz wird frühzeitig im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Baugebietes eingebunden.</p> <p>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungsstreifen/-korridore eingerichtet werden können.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>4. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 16.04.2021</b>	
<p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück- Emsland- Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zu folgender Planung:</p> <p>-Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zur Siedlungserweiterung der bestehenden Wohnbebauung.</p> <p>Ziel ist, der Nachfrage nach verfügbaren Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Dazu sollen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohnnutzungen realisiert werden. In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das Unternehmen Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen beteiligt.</p> <p>Grundsätzlich dürfen sich für den bestehenden Gewerbebetrieb durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen ergeben. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Anlässlich der Planung wird die gewerbliche Immissionssituation untersucht. Die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Überschreitung der Richtwerte des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum in einigen Bereichen empfehlen wir die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (zusätzliche Bauvorschriften für schutzbedürftige Räume: keine zu öffnenden Fenster an den den Unternehmen nicht vollständig abgewandten Fassaden). Fenster an diesen Fassadenseiten sind stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Zudem sind die zukünftigen Besitzer und Bewohner der Grundstücke in den Verträgen auf die benachbarten Gewerbebetriebe und die bestehende Immissionssituation hinzuweisen. Sollte sich im weiteren Planungsprozess zeigen, dass sich durch die Planung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist diese anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Der schalltechnische Bericht Nr. LL16037.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, die jedoch durch planerische Regelungen berücksichtigt werden können.</p> <p>Unter Beachtung des vorgenannten Schallgutachtens sind keine zusätzlichen Belastungen für die Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG zu erwarten.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>Darüber hinaus empfehlen wir zur Konfliktvermeidung die Einbindung des betroffenen Unternehmens in den weiteren Planungsprozess. 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>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Das Aufstellungsverfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Daher ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p>	<p>Die IHK wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 24.03.2021</b></p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>



Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
<b>6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Lingen: Schreiben vom 23.03.2021</b>	
<p>Den mir übersandten Entwurf habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nur mir fehlt der BBP-Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ der Stadt Freren, als Ganzes.</p> <p>Dieser erstellte Plan, ist ein Teilstück aus der von mir erstellten Planunterlage zum BBP „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III“ der Stadt Freren entnommen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Katasteramtes Lingen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Bebauungsplanentwurf wird im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt.</p>
<b>7. Landkreis Emsland: Schreiben vom 14.04.2021</b>	
<p>Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b> Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Artenschutz:</u></b> Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o.g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und-zeitraumausreichend abbilden.</p> <p><b><u>Biotoptypenkartierung:</u></b> Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2016; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NAGBNatSchG und § 22 NAGBNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den ei-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p><b><u>Zu Naturschutz und Forsten:</u></b></p> <p><b><u>Zu Artenschutz:</u></b> Dem Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis methodischer Arterfassungen mit Schwerpunkt Brutvögel durchgeführt und zur Sicherung der weiteren Planung zugrunde gelegt.</p> <p><b><u>Biotoptypenkartierung:</u></b> Es wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2016; dritte Ebene) durchgeführt. Hierbei werden gefährdete Farn- und Blütenpflanzen miterfasst. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sowie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie werden soweit vorhanden mit dargestellt. Dabei wird beachtet, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB		Abwägung																					
<p>gentlichen Planbereich des o.g. Bebauungsplans beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkungsbereich der Planung, d.h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren, sofern sichergestellt ist, dass nach einer notwendigen Überarbeitung des immissionsschutztechnischen Berichtes des TÜV Nord vom 18.12.2020 der zulässige Immissionswert gern. Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden Geruch nicht überschritten wird. Die innerhalb des vorgenannten Gutachtens berücksichtigten Tierbestände stimmen in Teilen nicht mit den genehmigten Tierbeständen überein:</p>		<p>auf den eigentlichen Planbereich beschränkt, sondern den Wirkungsbereich der Planung berücksichtigt. Daher werden auch angrenzende Nutzungen erfasst und dargestellt.</p> <p><b>Zu Immissionsschutz</b> Die angegebenen Daten wurden in das Gutachten des TÜV Nord eingearbeitet und im Weiteren berücksichtigt. Änderungen im Zusammenhang mit den Geruchsstunden innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bauleitplans haben sich dadurch aber nicht ergeben.</p>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Betrieb</th> <th>Annahme TÜV Nord</th> <th>genehmigter Tierbestand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Driever</b></td> <td>24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 50 Ferkel</td> <td>24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 16 Kälber 87 Mastbullen</td> </tr> <tr> <td><b>Hilgen</b></td> <td>120 Kälber 70 Mastschweine 48 Bullen</td> <td>120 Kälber 70 Mastschweine</td> </tr> <tr> <td><b>Schlütken</b></td> <td>1.080 Mastschweine</td> <td>1.039 Mastschweine</td> </tr> <tr> <td><b>Berndsen</b></td> <td>600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 400 Ferkel 150 Bullen</td> <td>600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 240 Ferkel 150 Bullen</td> </tr> <tr> <td><b>Thelen</b></td> <td>108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber</td> <td>108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber 18 Jungsauen</td> </tr> <tr> <td><b>Foppe</b></td> <td>113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel</td> <td>113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel 12 Kühe</td> </tr> </tbody> </table>	Betrieb	Annahme TÜV Nord	genehmigter Tierbestand	<b>Driever</b>	24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 50 Ferkel	24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 16 Kälber 87 Mastbullen	<b>Hilgen</b>	120 Kälber 70 Mastschweine 48 Bullen	120 Kälber 70 Mastschweine	<b>Schlütken</b>	1.080 Mastschweine	1.039 Mastschweine	<b>Berndsen</b>	600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 400 Ferkel 150 Bullen	600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 240 Ferkel 150 Bullen	<b>Thelen</b>	108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber	108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber 18 Jungsauen	<b>Foppe</b>	113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel	113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel 12 Kühe	
Betrieb	Annahme TÜV Nord	genehmigter Tierbestand																					
<b>Driever</b>	24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 50 Ferkel	24 NT-Sauen 14 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 16 Kälber 87 Mastbullen																					
<b>Hilgen</b>	120 Kälber 70 Mastschweine 48 Bullen	120 Kälber 70 Mastschweine																					
<b>Schlütken</b>	1.080 Mastschweine	1.039 Mastschweine																					
<b>Berndsen</b>	600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 400 Ferkel 150 Bullen	600 Mastschweine 78 NT-Sauen 2 Eber 12 Jungsauen 30 Sauen mit Ferkeln 240 Ferkel 150 Bullen																					
<b>Thelen</b>	108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber	108 Sauen mit Ferkeln 260 NT-Sauen 1 Eber 18 Jungsauen																					
<b>Foppe</b>	113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel	113 NT-Sauen 52 Sauen mit Ferkeln 6 Jungsauen 360 Ferkel 12 Kühe																					

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><b>Abfallwirtschaft</b> Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.</p> <p>Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.</p>	<p><b>Zu Abfallwirtschaft</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ergänzend werden die Hinweise in die Begründung übernommen.</p>
<p><b>8. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 05.03.2021</b></p>	
<p>Bzgl. des obigen Bebauungsplans 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 Baugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<b>9. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 30.03.2021</b>	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 05/03/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Durch die Festsetzung der maximalen Bauhöhe über Grund kann ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.</p>
<b>10. Westnetz GmbH: Schreiben vom 07.04.2021</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.03.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Zur Belieferung des o.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich Transformatorstation zu errichten. Der Standort sollte, wenn sich auf eine Variante festgelegt wurde, im Vorfeld mit Jürgen Ahlers (juergen.ahlers@westnetz.de) abgesprochen werden. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas und elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes</p>	<p>Die Stellungnahme Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.</p> <p>Mit der Westnetz GmbH wird abgestimmt, in welchem Bereich die Transformatorstation errichtet werden soll.</p> <p>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es gewährleistet, dass ausrei-</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.</p> <p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.</p> <p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>chend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.</p> <p>In der Begründung sind Hinweise und Ausführungen zur Beachtung und zum Schutz vorhandener Leitungen enthalten.</p> <p>Bis zur Vorbereitung der späteren Erschließungsplanung wird eine Luftbilddauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), veranlasst. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt und wurden auch nicht durch den Landkreis Emsland mitgeteilt.</p>

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung vom 01.07.2021 bis 02.08.2021) sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 23.06.2021 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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	01.07.2021
2.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	12.07.2021
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	24.06.2021
4.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	23.06.2021
5.	Ericsson Services GmbH	28.06.2021
6.	Gemeinde Hopsten	29.06.2021
7.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	13.07.2021
8.	Landkreis Emsland	15.07.2021
9.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	24.06.2021
10.	Samtgemeinde Fürstenau	30.07.2021
11.	Samtgemeinde Lengerich	28.07.2021
12.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	19.07.2021
13.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Richtfunk)	23.07.2021
14.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (zwei Schreiben)	21.07.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 23.06.2021</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. Die Ausführungen sind bereits in der Begründung im Kapitel 5.8 enthalten.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.	
Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bau-	

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>liche Anlagen - einschließlich 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>	
<b>2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 05.07.2021</b>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>In der Begründung sind Hinweise und Ausführungen zur Beachtung und zum Schutz vorhandener Leitungen enthalten.</p> <p>Die EWE wird frühzeitig im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Baugebietes eingebunden.</p> <p>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>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 Versorgungsleitung 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 berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die EWE wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis zur Weiterentwicklung der Netze sowie zur Planauskunft wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 02.08.2021</b>	
<p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück- Emsland- Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zu folgender Planung:</p> <p>-Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zur Siedlungserweiterung der bestehenden Wohnbebauung.</p> <p>Ziel ist, der Nachfrage nach verfügbaren Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Dazu sollen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohnnutzungen realisiert werden. In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das Unternehmen Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen beteiligt.</p> <p>Grundsätzlich dürfen sich für den bestehenden Gewerbebetrieb durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen ergeben. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezo-</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Der schalltechnische Bericht Nr. LL16037.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der</p>



Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>gener Verkehr) führen. Anlässlich der Planung wird die gewerbliche Immissionssituation untersucht. Die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Überschreitung der Richtwerte des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum in einigen Bereichen empfehlen wir die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (zusätzliche Bauvorschriften für schutzbedürftige Räume: keine zu öffnenden Fenster an den den Unternehmen nicht vollständig abgewandten Fassaden). Fenster an diesen Fassadenseiten sind stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Zudem sind die zukünftigen Besitzer und Bewohner der Grundstücke in den Verträgen auf die benachbarten Gewerbebetriebe und die bestehende Immissionssituation hinzuweisen. Sollte sich im weiteren Planungsprozess zeigen, dass sich durch die Planung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist diese anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir zur Konfliktvermeidung die Einbindung des betroffenen Unternehmens in den weiteren Planungsprozess. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und um Zusage des Ergebnisses der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.</p>	<p>Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, die jedoch durch planerische Regelungen berücksichtigt werden können.</p> <p>Unter Beachtung des vorgenannten Schallgutachtens sind keine zusätzlichen Belastungen für die Lüns Gastronomie GmbH &amp; Co. KG zu erwarten.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägungsberatung wird der IHK zugeleitet.</p>
<p><b>4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 29.06.2021</b></p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.</p>
<b>5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 25.06.2021</b>	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><b><u>Fläche A</u></b></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	
<b>6. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 24.06.2021</b>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Der geplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Große Aa“, hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>
<b>7. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 07.07.2021</b>	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 23/06/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen wurden bereits nachrichtlich in die Begründung aufgenommen (vgl. Kapitel 5.10 „Richtfunktrasse“). Im Rahmen der weiteren Planung wird die Richtfunkstrecke berücksichtigt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe kann ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.</p>
<b>8a. Westnetz GmbH: Schreiben vom 14.07.2021</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.06.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Anmerkungen beachtet werden.</p> <p>Unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der sons-</p>	<p>Die Stellungnahme Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 07.04.2021 wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>tigen Träger öffentlicher Belange vom 07.04.2021 ist weiterhin maßgebend. An unseren Versorgungsanlagen wurden seitdem keine relevanten Änderungen vorgenommen. Auf einen aktuellen Planauszug (Bestand Gas, Bestand Strom) wird daher verzichtet.</p>	
<p><b>8b. Westnetz GmbH: Schreiben vom 07.04.2021</b></p>	
<p><i>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.03.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</i></p> <p><i>Zur Belieferung des o.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich Transformatorenstation zu errichten. Der Standort sollte, wenn sich auf eine Variante festgelegt wurde, im Vorfeld mit Jürgen Ahlers (juergen.ahlers@westnetz.de) abgesprochen werden. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.</i></p> <p><i>Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas und elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</i></p> <p><i>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.</i></p> <p><i>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolen-</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</i></p> <p><i>Mit der Westnetz GmbH wird im Zuge der Vermessung bzw. Erschließung des Baugebietes abgestimmt, in welchem Bereich die Transformatorenstation errichtet werden soll. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche im Bebauungsplan wird verzichtet, um so bei der Standortwahl der Station bzw. der Aufteilung der Wohnbaugrundstücke flexibel bleiben zu können.</i></p> <p><i>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.</i></p>

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
<p>systemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.</p> <p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>In der Begründung sind Hinweise und Ausführungen zur Beachtung und zum Schutz vorhandener Leitungen enthalten.</p> <p>Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt und wurden auch nicht durch den Landkreis Emsland mitgeteilt.</p>