

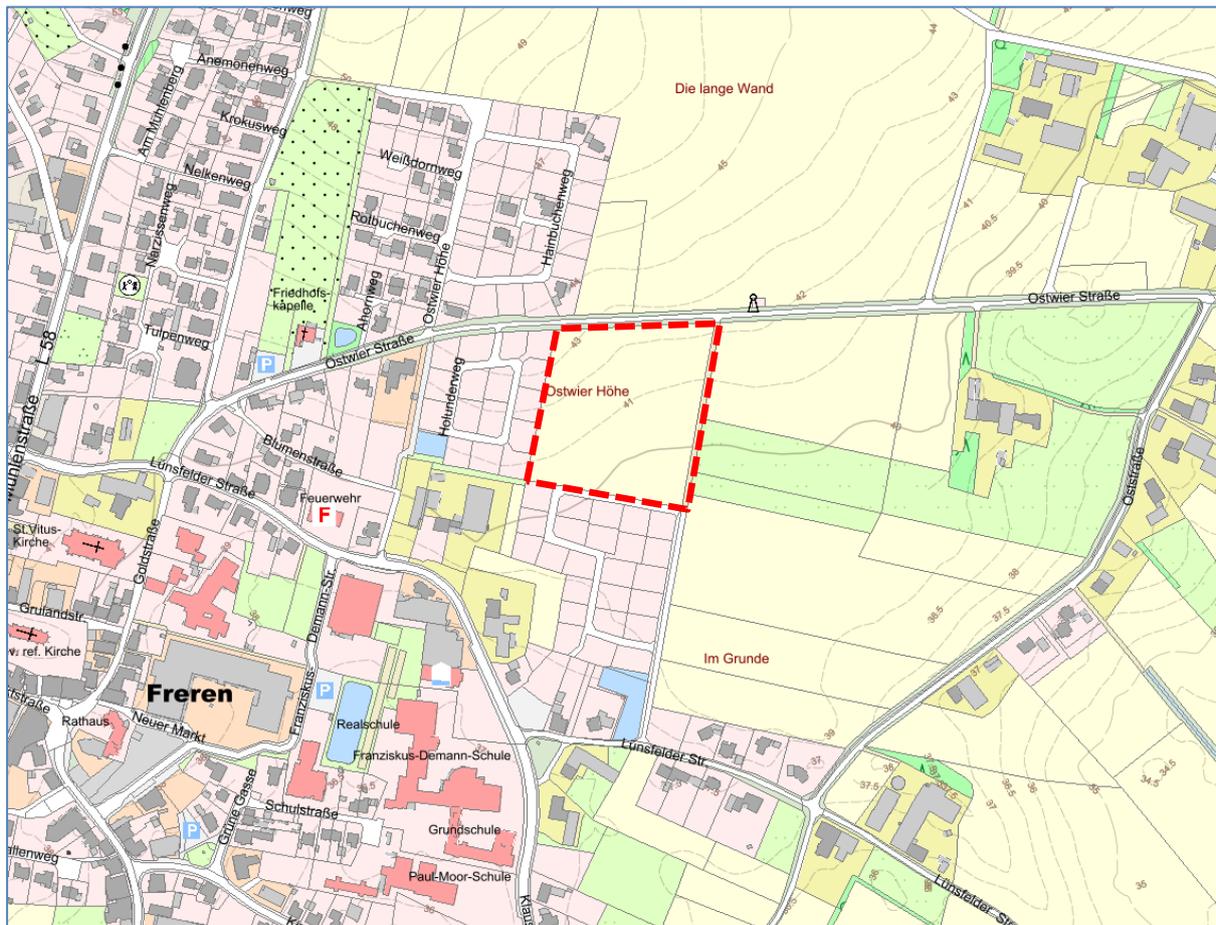
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „ZWISCHEN LÜNSFELDER STRASSE UND OSTWIER STRASSE – TEIL II“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DURCH EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN)

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

STADT FREREN SAMTGEMEINDE FREREN LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2022)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	5
1.1	Planungsunterlagen.....	5
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	7
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	7
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	8
3.3	Flächennutzungsplan	8
4	ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG.....	9
4.1	Standortbegründung	9
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes	9
4.3	Planerfordernis/Planinhalt	9
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....	13
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	13
5.1.1	Immissionen aus Gewerbe	13
5.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	14
5.2	Belange des Naturschutzes	16
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung.....	20
5.3.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	21
5.3.2	Telekommunikation	21
5.3.3	Elektrizitätsversorgung	21
5.3.4	Oberflächenentwässerung.....	21
5.3.5	Abfallentsorgung.....	22
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz	22
5.4	Belange der Infrastruktur	23
5.5	Belange der Landwirtschaft	23
5.6	Belange des Verkehrs.....	24
5.7	Belange des Denkmalschutzes	24
5.8	Belange der Bundeswehr	25
5.9	Belange des Klimaschutz.....	26

5.10	Richtfunktrasse	27
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 „ZWISCHEN LÜNSFELDER STRASSE UND OSTWIER STRASSE – TEIL II“	27
6.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	28
6.4	Öffentliche Verkehrsfläche	28
6.5	Textliche Festsetzungen	29
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO.....	31
8	HINWEISE.....	32
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	33
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	33
11	VERFAHREN	35

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Übersicht zu den Grundstücksverkäufen im Stadtgebiet Freren in den Jahren 2014 bis 2021	10
--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freren (LSN 2022, Tabelle Z100003G).....	11
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Freren (LSN 2022, Tabelle Z100003G).....	11
Abbildung 6: Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021).....	13
Abbildung 7: belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb nach Anhang 7 der TA Luft durch Stallanlagen und Nebenquellen in Prozent der Jahresstunden im Plan-gebiet. Zur Bestimmung der Kenngrößen als relative Häufigkeiten müssen die Werte in der Abbildung mit dem Faktor 0,01 multipliziert werden. (TÜV NORD 2023).....	15
Abbildung 8: Übersichtskarte zur Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme A1 (Landkreis Emsland 2022)	18
Abbildung 9: Lageplan zur artenschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme A1 (LGLN 2022)..	18
Abbildung 10: Ausschnitt zu den Suchräumen schutzwürdiger Böden - Plaggenges (NIBIS-Kartenserver des LBEG 2022)	19

ANLAGEN:

- Biotoptypenkarte
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil I + II in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020 (die geologische Kurzbeurteilung umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 43 und 45)
- 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 (das Entwässerungskonzept hat bereits die Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes Nr. 45 in die Berechnung mit eingestellt)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 07.09.2022
- Abschlussbericht der Prospektion (20.02.-23.02.2023) – Freren – NLD_OL_2023_014, Denkmal3D, Vechta, 03.05.2023
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 45)“ (8000684766 / 123IPG043), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 04.05.2023

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Freren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ erforderlich, um erneut auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ sowie „Geh-/Radweg“

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. L4-49/2022 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ liegt im nordöstlichen Randbereich der Stadt Freren, Ortslage Ostwier Höhe. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 58/1 und 63 (tlw.) Flur 45 in der Gemarkung Freren.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die nördliche Grenze des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“, der westlich gelegenen und bereits bebauten Grundstücke (Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“), durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der in diese Planung einbezogen wurde, sowie die nördlich angrenzende Ostwier Straße mit einer prägenden Obstbaumallee. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. einer Abrundung der nordöstlichen siedlungsstrukturellen Entwicklungsf lächen im Stadtgebiet Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich genutzt (Maisanbau im Jahr 2021). Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2022, 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 600 m südwestlich entfernt befindet sich ein Prioritätsgewässer (Auen der WRRL), welches durch die Bebauung jedoch nicht negativ beeinflusst wird.



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Lünsfelder Straße im Süden (zugleich die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz im Stadtgebiet Freren) und die Ostwier Straße im Norden.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 und der Wiederaufnahme des § 13b BauGB in das Baugesetzbuch im Jahr 2021 können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ und diese Bauleitplanung kumulierend zu betrachten. Bei einer Wohnbaufläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 20.953,0 m² und von 11.411,0 m² im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche von 9.709,2 m² die somit weiterhin unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Ein räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Östlich der Westendorfer Straße“ am südwestlichen Rand des Stadtgebietes im Bereich der Ortslage Suttrup wird aufgrund der Entfernung von fast 4 km (Luftlinie) ausgeschlossen.

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.

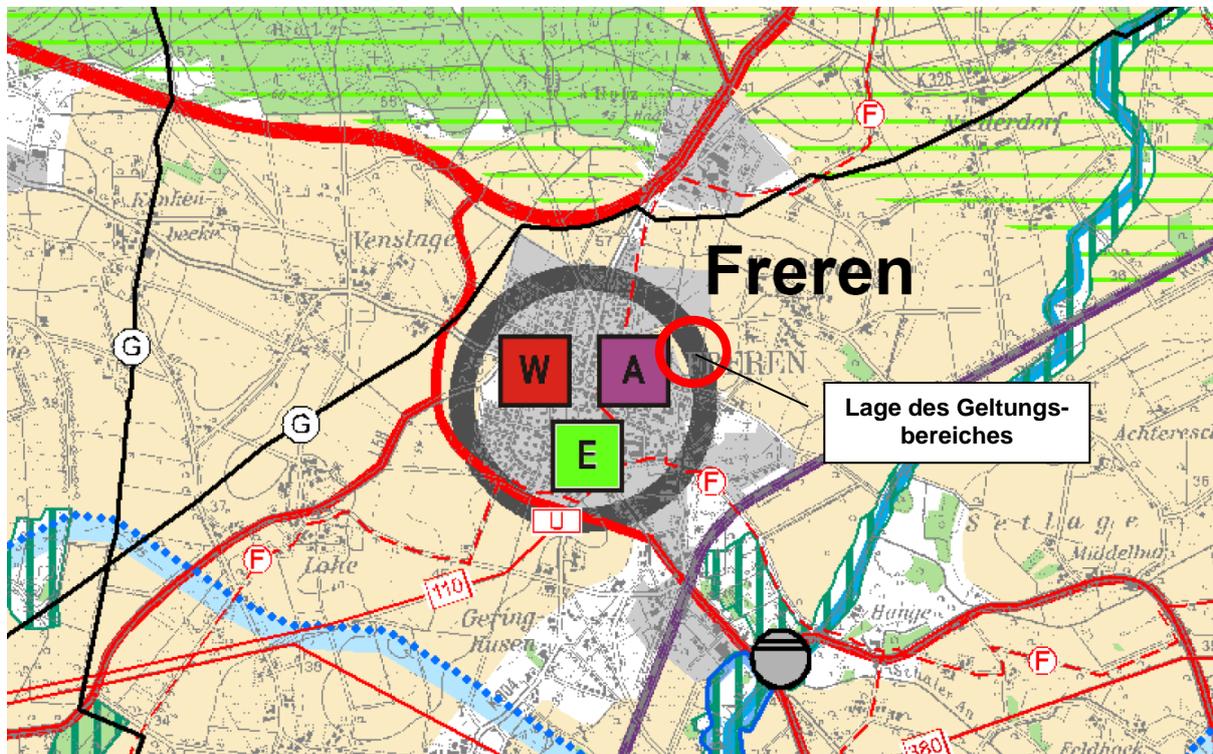


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

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. 45 seitens der Ortsentwicklung im Bereich „Ostwier Höhe“ der Stadt Freren die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche am nord-östlichen Stadtrand 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.

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

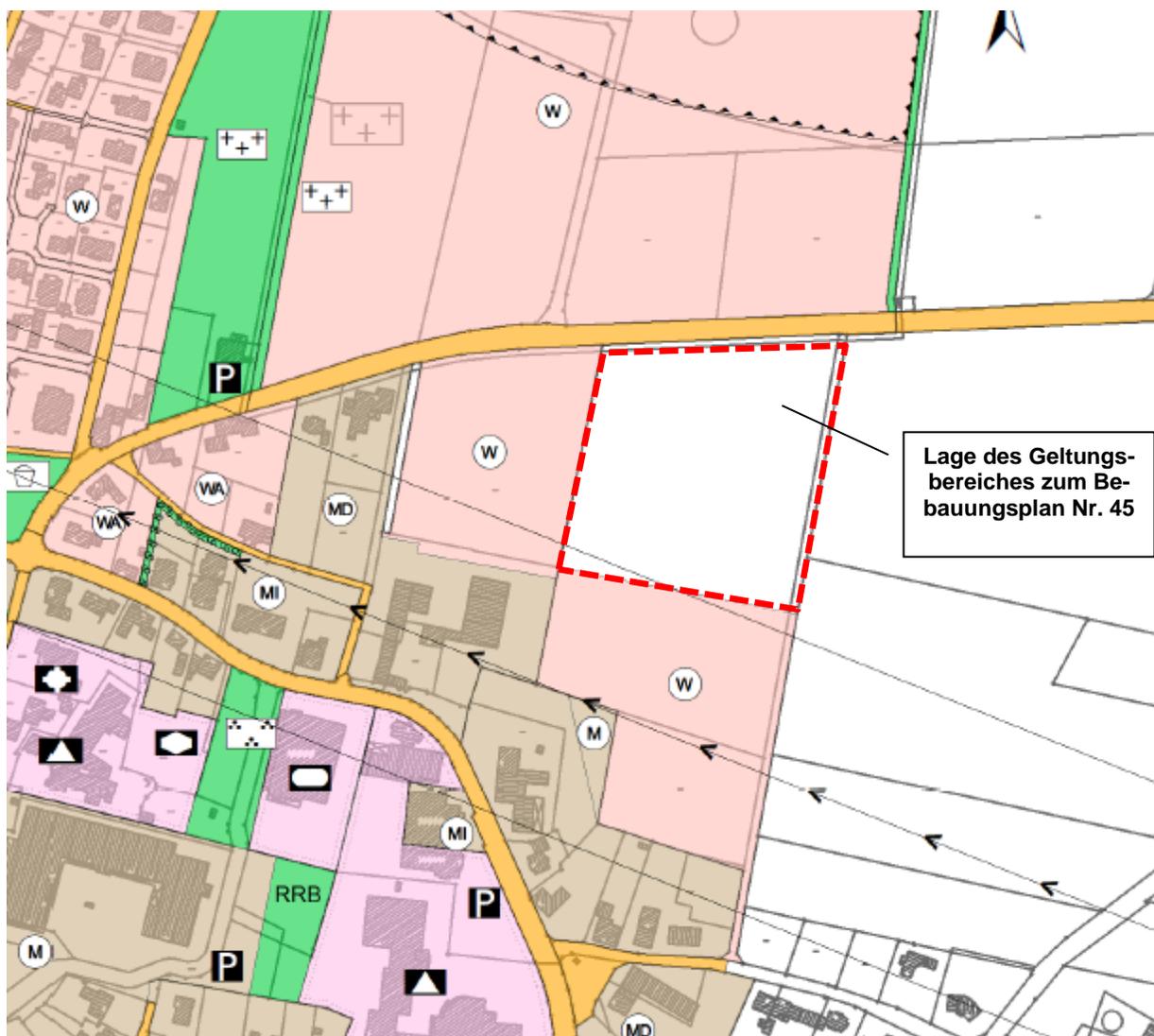


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bereits durch den Flächennutzungsplan wird dokumentiert, dass es sich um einen sinnvollen „Lückenschluss“ im Zusammenhang mit den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen handelt. Die nördlich der Ostwier Straße gelegenen und noch nicht bebauten Flächenbereiche stehen der Stadt Freren aktuell nicht zur Verfügung.

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

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 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 diesen Bereich am nordöstlichen Stadtrand.

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. 32 Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen, da es sich bei der hier um ackerbaulich genutzte Fläche (Maisanbau in 2021) handelt. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte stehen der Stadt Freren jedoch aktuell im nördlichen Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

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).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Ostwier Höhe, eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Stadt Freren möchte daher mit einem weiteren gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung die Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche, eingebettet in den nordöstlichen 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.

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 3 Entwicklungsrichtungen für die Wohnbebauung im Stadtgebiet Freren aufgezeigt. Die Entwicklungsbereiche „Nördlich der Jägerstraße“ und „Am Schnappen“ wurden bereits entwickelt und sind ausgeschöpft. Somit bildet eine Entwicklung der Wohnbebauung in nordöstlicher Richtung, hier der Bereich Ostwier Straße, eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Wohnbebauung im Stadtgebiet Freren. Daher ist in diesem Bereich nicht nur der kurzfristige Bedarf, sondern auch die mittel- bis langfristige Entwicklungsabsicht im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten sind in besonderem Maße in die damalige Standortüberlegungen eingeflossen. Weitere Fragestellungen umfassten die Entwicklung der nördlich liegenden gewerblichen Bauflächen sowie der überregionalen Straßenachse (B214). Die Betrachtung und Sicherung erfolgten im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren. Von den im Rahmen dieser Änderung dargestellten 12,68 ha Wohnbaufläche wurden mittlerweile ca. 5,0 ha durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“ und Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße Teil II“ als Wohngebiete ausgewiesen. Die noch verfügbaren 7,68 ha liegen nördlich und östlich angrenzend mit Ausrichtung in die freie Landschaft sowie dort bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung.

Die zurückliegend durch die Bebauungspläne Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“, Nr. 41 „Nördlich der Ostwier Straße Teil II“ und Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ ausgewiesenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Freren sind gänzlich veräußert worden. Aktuell werden die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ vermarktet (vgl. nachfolgende Tabelle). Hier stehen aktuell (Stand 28.09.2022) noch 18 Grundstücke zur Verfügung. Um der Nachfrage nach freien Baugrundstücken aber nicht nur kurzfristig, sondern mittel- bis langfristig genügen zu können, wird das Angebot von 32 zusätzlichen Baugrundstücken für erforderlich gehalten.

Tabelle 1: Übersicht zu den Grundstücksverkäufen im Stadtgebiet Freren in den Jahren 2014 bis 2022

Baugebiet	Insgesamt Bauplätze	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ostwier Höhe	26	10	4	4	4	3	1	-	-	-
Ostwier Höhe – Teil II	32	-	-	-	-	8	22	2	-	-
Südl. der Ostwier Straße	16	-	-	-	-	-	-	14	2	-
Zw. Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I	24	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Summe	98	10	4	4	4	11	23	16	2	6

Die Stadt Freren hätte im Jahr 2021 deutlich mehr Grundstücke verkaufen können, jedoch standen die Grundstücke im Baugebiet „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ noch nicht zur Verfügung. Im aktuellen Jahr (2022) sind bislang 6 Grundstücke verkauft worden. Der aktuelle Einbruch der Nachfrage an Baugrundstücken wird insbesondere auf die gestiegenen Baustoffpreise und Zinsen, die insbesondere auch in der derzeitigen weltpolitischen Lage begründet sind, zurückgeführt. Nach Einschätzung der Stadt wird sich die Nachfrage nach Baugrundstücken aber in den kommenden Jahren wieder erholen.

Ein weiteres Kriterium für die Ermittlung des Bedarfs ist die Entwicklung und Prognose der Bevölkerungszahlen. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass die Bevölkerungszahl in der

Samtgemeinde Freren im Zeitraum 2011 bis 2020 zum Stichtag 31.12. eines Jahres von 10.387 auf 10.541 Einwohner*innen gestiegen ist. Dies entspricht einer Zunahme von 154 Einwohnern*innen. Zum Stichtag 31.09.2021 lag diese Zahl bereits bei 10.563 Einwohner*innen.

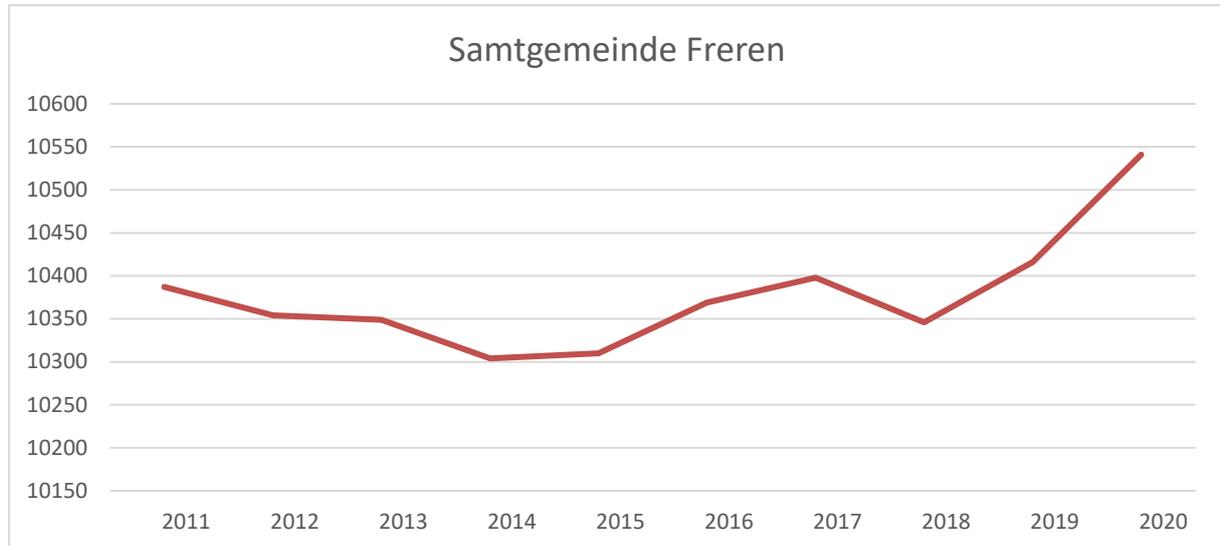


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freren (LSN 2022, Tabelle Z100003G)

Im Stadtgebiet Freren ergibt sich für den gleichen Zeitraum eine Zunahme um 112 Einwohner*innen von 5.003 auf 5.115 Einwohner*innen.

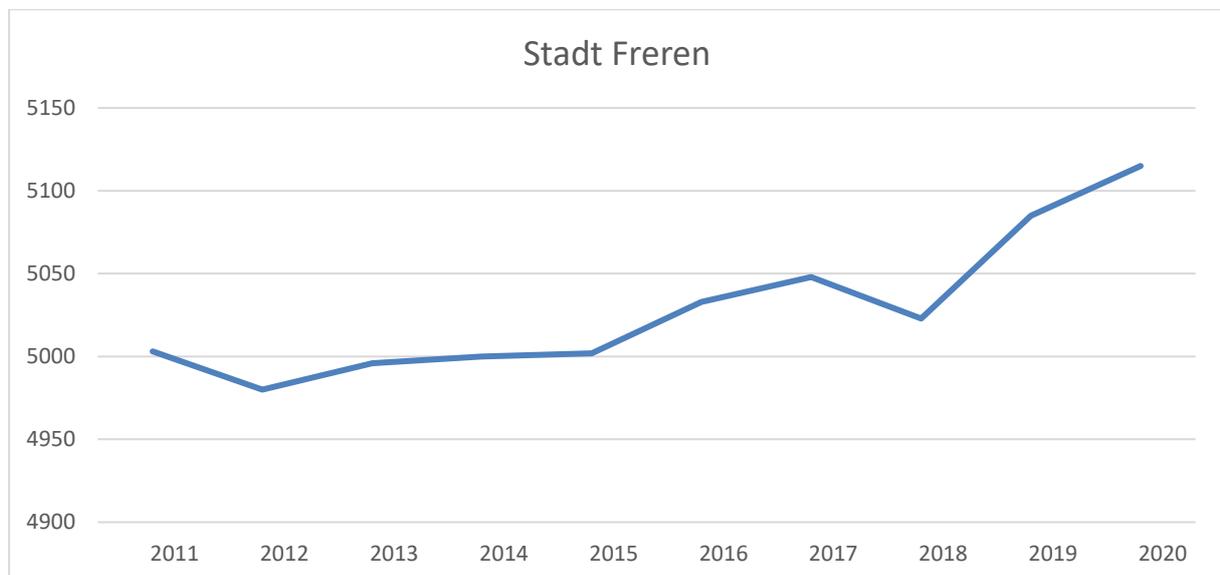


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Freren (LSN 2022, Tabelle Z100003G)

Nach der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028“ des Landesamtes für Statistik Niedersachsen aus dem Jahr 2021 (LSN 2021) ist ausgehend von dem Basisjahr 2020 (10.541 Einwohner*innen) für die Samtgemeinde Freren mit einer Zunahme der Bevölkerung 10.775 Einwohner*innen bis 2025 (+234) bzw. 11.015 Einwohner*innen bis 2030 (+474) zu rechnen. Auf der Basis der vorangestellten Abbildung 5 kann zudem herausgestellt werden, dass sich in den zurückliegenden Jahren auch die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Freren positiv entwickelt hat. Diesen Trend möchte die Stadt Freren durch eine maßvolle Bereitstellung von Bauland weiter stärken, um hierdurch auch die in der Stadt Freren bestehenden Infrastruktureinrichtung weiter zu stützen.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann nach der Rechtsprechung 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. Unter diesem Gesichtspunkt hält die Stadt Freren die Neuausweisung von ca. 32 Bauplätzen im nordöstlichen Stadtgebiet für gerechtfertigt. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken könnte nach hiesiger Einschätzung damit für die nächsten fünf Jahre gedeckt werden.

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

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

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

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung der nordwestlich, 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 Biotop 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. 2,45 ha umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (20.953 m²)
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich (1.173 m²)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (2.105 m²)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ (225 m²) sowie „Geh-/Radweg“ (82 m²)

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 südwestlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Wirkungen auf diesen Bebauungsplan ergeben sich nicht, da dieser Betrieb bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ berücksichtigt wurde. Zur Dokumentation wurde nachrichtlich die „Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2“ aus dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL16037.1/01 (ZECH 2021) aufgenommen. Im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung werden die zulässigen Werte der TA Lärm für Wohngebiete (55 dB/A tags bzw. 40 dB/A nachts) eingehalten.

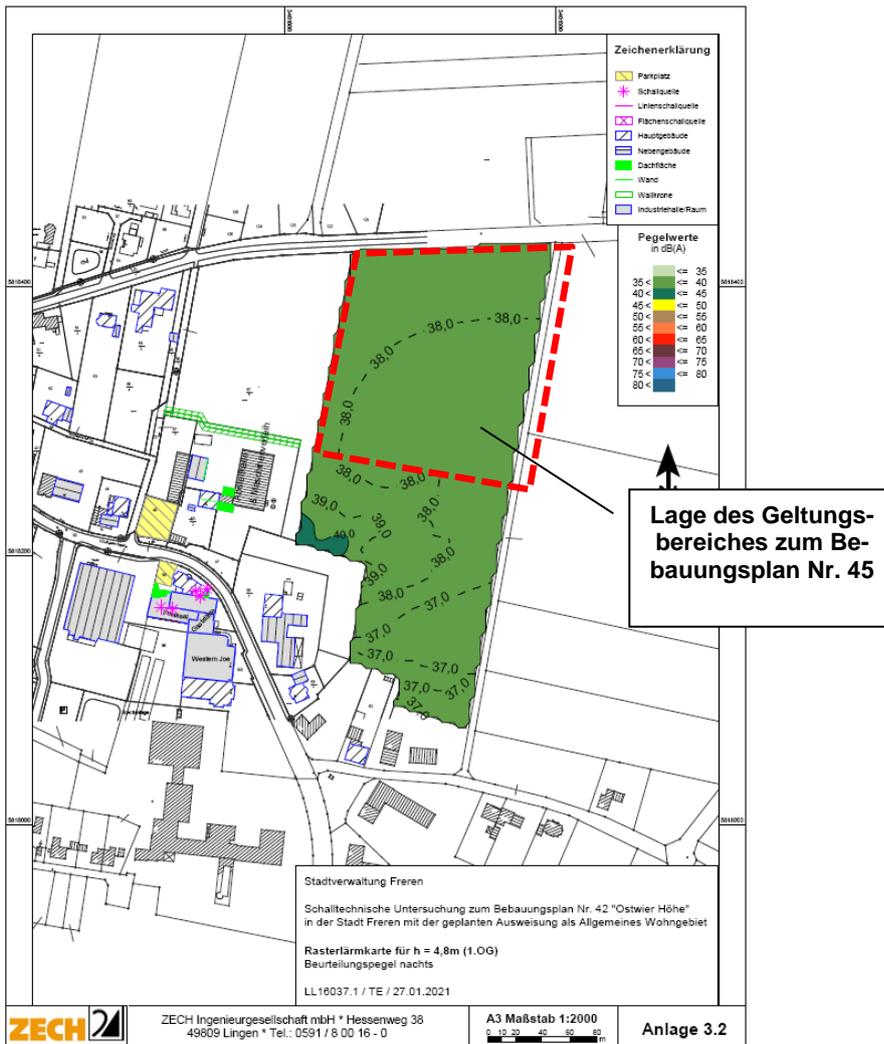


Abbildung 6: Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021)

5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Im Zusammenhang mit den Geruchsimmissionen wurde durch den TÜV NORD (2023) das „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 45)“ (8000684766 / 123IPG043)“ erarbeitet. Die Zusammenfassung wird nachfolgend wiedergegeben.

„Im Jahr 2020 wurde von TÜV NORD Umweltschutz 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~~ [Nr. 45] der Stadt Freren erstellt. Dieses Gutachten, das auf der Basis der damals gültigen Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt wurde, wurde auf der Grundlage von aktualisierten Tierzahlen des Landkreises Emsland überarbeitet (121IPG054 vom 30.04.2021).

Seit Dezember 2021 ist für Geruchsuntersuchungen statt der GIRL der Anhang 7 der TA Luft 2021 anzuwenden. Die Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 43 und ~~Nr. 44~~ [Nr. 45] sind auf Vorgabe des Landkreises Emsland auf der Basis der TA Luft 2021 fortzuschreiben. Die Stadt Freren beauftragte uns mit diesen Arbeiten. Es wurden die belästigungsrelevanten Kenngrößen nach Nummer 4.6 des Anhangs 7 (Berücksichtigung tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren) berechnet. Die Betriebe Nr. 6_xxxx und 24_xxxx sowie der Gemeinschaftsgüllebehälter im Außenbereich werden aufgrund der großen Entfernungen (über 800 m Abstand zum Plangebiet) und der geringen Relevanz nicht berücksichtigt.

Alle Stallanlagen, der Ausbreitungsweg und die Immissionsorte wurden während eines Orts-termins am 16.12.2020 von der Gutachterin in Augenschein genommen.

Die Geruchsemissionen der Ställe wurden auf Basis der Emissionsfaktoren der VDI 3894 Bl. 2 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Haltungsverfahren und Emissionen“ ermittelt. Die Berechnungen der Geruchsbelastung wurden entsprechend Anhang 7 der TA Luft 2021 unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz durchgeführt.

Im Plangebiet werden belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb (tierart-spezifische Gewichtung) von 5 % bis 10 % der Jahresstunden erreicht.

Eine Wohnnutzung ist bis 10 % der Jahresstunden möglich.

Eine weitergehende Bewertung der Geruchimmissionen ist nicht beauftragt.

Beim Betrieb 10_xxxx wurde ein kürzlich genehmigter Stall berücksichtigt. Alle Betriebe (inclusive Betrieb 10_xxxx) sind durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Bei Ausweisung des Plangebietes findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt.“

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird der nördliche Teilbereich planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und am östlichen Rand eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich finden sich belästigungsrelevante Kenngrößen von 6 bis 10 % der Jahresstunden. In der nordöstlichen Spitze des Geltungsbereiches wird der gem. GIRL maßgebliche Wert für Wohnbaugebiete von 10 % nicht überschritten. Da es sich hier aber um einen Übergang zum Außenbereich handelt, könnten auch Werte bis zu 15 % der Jahresstunden zugelassen werden.

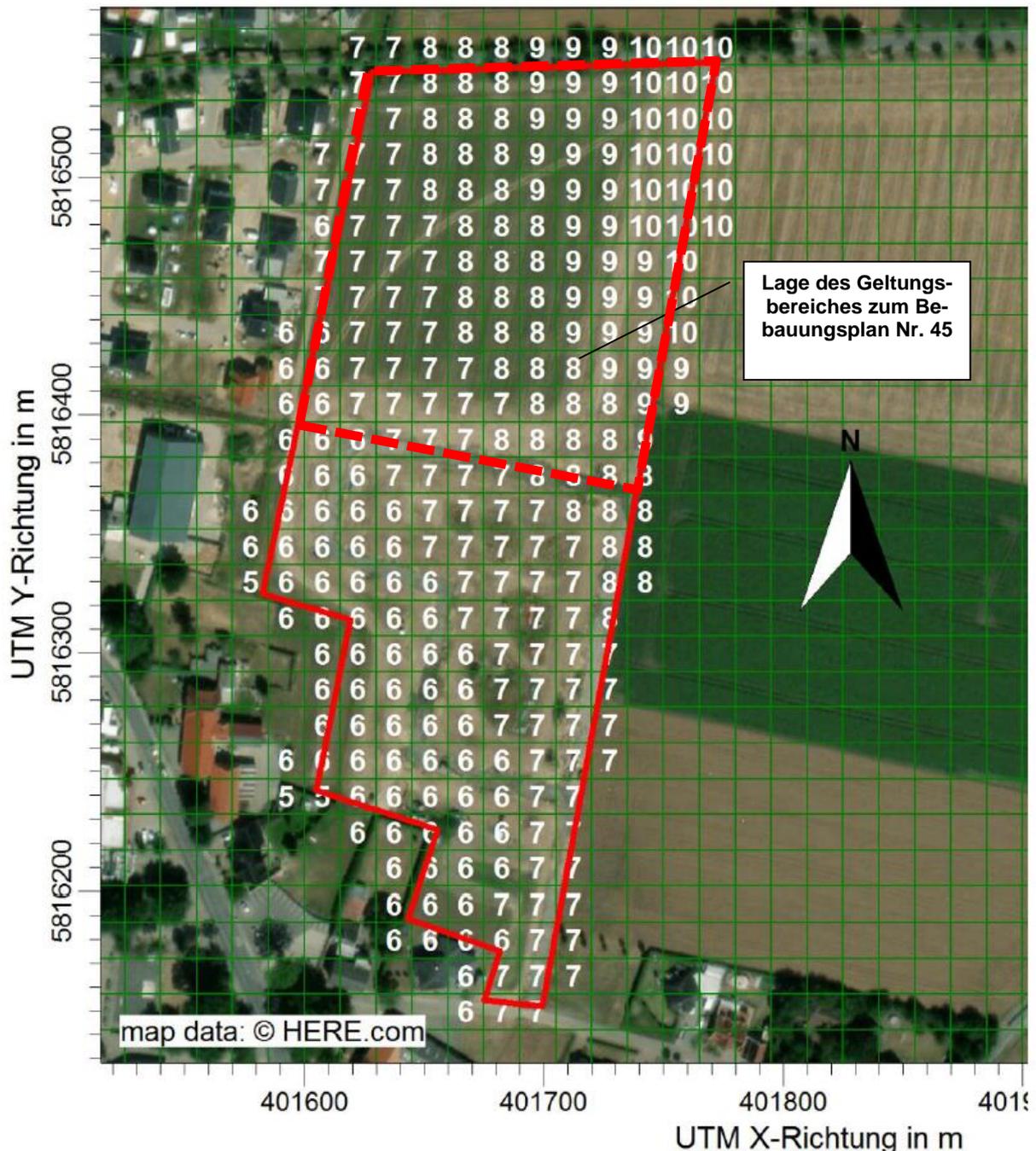


Abbildung 7: belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb nach Anhang 7 der TA Luft durch Stallanlagen und Nebenquellen in Prozent der Jahresstunden im Plangebiet. Zur Bestimmung der Kenngrößen als relative Häufigkeiten müssen die Werte in der Abbildung mit dem Faktor 0,01 multipliziert werden. (TÜV NORD 2023)

Geruchsimmissionen – Ausbringung von Wirtschaftsdünger

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

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

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

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 und der Wiederaufnahme des § 13b BauGB in das Baugesetzbuch im Jahr 2021 können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ und diese Bauleitplanung kumulierend zu betrachten. Bei einer Wohnbaufläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 20.953,0 m² und von 11.411,0 m² im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche von 9.709,2 m² die somit weiterhin unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt.

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

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a/b BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

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.

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für das 2021 nachgewiesene Rebhuhnrevier und die potenzielle vorkommende Feldlerche ist eine ca. 0,5 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im räumlichen Zusammenhang anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Bewirtschaftung gelten die nachfolgenden auflagen:

- Nutzung als Dauergrünland,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaaten“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen von Senken),
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
- eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) nur nach Rücksprache mit der UNB
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes)
- frühester Mähtermin ist der 01.07. eines jeden Jahres. Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt. Die Fläche ist nicht für das tägliche Grünfütterholen zu verwenden,
- beim 1. Schnitt ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen (ein Abhäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig),
- Nutzung als Weide: In der Zeit vor dem 30.06. eines jeden Jahres darf die Fläche mit höchstens 2 Stück Weidevieh je Hektar beweidet werden,
- keine Unterkopplung der Flächen,
- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen,

- aufwachsende Binsen u.a. hochwachsende Pflanzenarten sind ggf. im zeitigen Frühjahr bis zum 15.03. beispielweise mit einem Freischneider zu entfernen.



Abbildung 8: Übersichtskarte zur Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme A1 (Landkreis Emsland 2022)



Abbildung 9: Lageplan zur artenschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme A1 (LGLN 2022)

Die Stadt Freren stellt hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freren, Flur 43) in einer Größe von 4.814 m² zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien zur Verfügung. Hierdurch wird den Vorgaben der saP entsprochen.

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

Altlasten und Bohrungen sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (September 2022) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022), Suchräume für schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“. Diese nehmen jedoch auch die gesamte Ortslage Anderverne nebst den angrenzenden Bereichen ein. Hierbei handelt es sich um „Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform konserviert“.

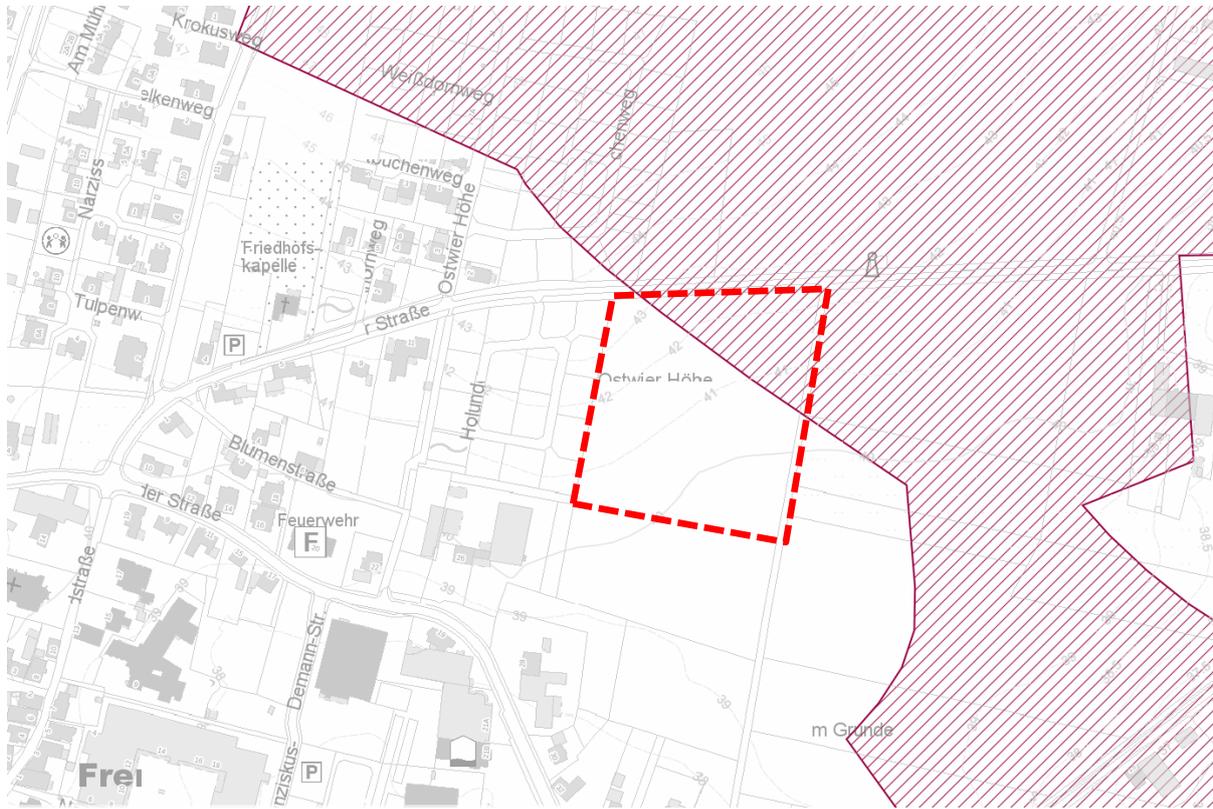


Abbildung 10: Ausschnitt zu den Suchräumen schutzwürdiger Böden - Plaggenesch (NIBIS-Kartenserver des LBEG 2022)

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um einen kleinen Teilbereich bzw. um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss in der Bebauung südlich der „Ostwier Straße“ handelt und der Flächenanteil bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt ist (Tiefpflügen, Drainage, regelmäßige Bodenbearbeitung) wird an dieser Bauleitplanung festgehalten.

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

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

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

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

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

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln 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.

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 Rohrgrabensbreite 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.

5.3.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen werden. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen (Ostwier Straße, Baustraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ in Verlängerung bis zur Ostwier 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. Die Bezeichnung Teil II + III bezieht sich auf die Bebauungspläne Nr. 43 und 45.

„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 1×10^{-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)

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ (Grote 2021) für die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers hat bereits den Anteil der diesem Bebauungsplan Nr. 45 zugrunde liegenden Verkehrsflächen in seiner Berechnung berücksichtigt. Das unbelastete Oberflächenwasser der Verkehrsflächen beider Bebauungspläne kann über ein am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ gelegenen Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens bewirtschaftet werden.

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

5.3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. 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 drei Sichtstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden 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. ≤ 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 m³/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 Lingener Land (WVLL) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

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

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes 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

Bereits im Kapitel 5.1.2 wurde unter Berücksichtigung des „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 45)“ (8000684766 / 123IPG043)“ des TÜV NORD (2023) dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass nicht mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen Ausbringung von Wirtschaftsdüngern

Im näheren Umfeld, insbesondere nördlich und östlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (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 Ostwier Straße sowie in Richtung Stadtkern 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 drei kleinere Stichwege mit einer Breite von 4,0 m ergänzt wurden. Um insbesondere den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen, wurde im Zusammenhang mit den Stichwegen 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.

In Richtung der nördlich gelegenen Baugebiete wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als 3,0 m breiter „Geh-/Radweg“ festgesetzt, um die Baugebiete über kurze Wege direkt miteinander zu vernetzen. Entlang der parallel zum östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Haupterschließungsachse wird ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Dieser dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen 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*innen betreuten Querung über die Klausenstraße gelenkt.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00013-F
Objektbezeichnung: Urnengräberfeld

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00014-F
Objektbezeichnung: Großsteingrab

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00015-F
Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Steinaxt

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00016-F
Objektbezeichnung: Siedlung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00017-F
Objektbezeichnung: Körpergrab

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00021-F

Objektbezeichnung: Teil einer Siedlung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00025-F

Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Klinge

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. das Planungsgebiet weist ein äußerst hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung / Dokumentation der Denkmalsubstanz. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Durch die Fa. Denkmal3D (2023) aus Vechta erfolgte eine Prospektion innerhalb des Geltungsbereiches. Diese erfolgte vom 20.02 bis 23.02.2023. Im Rahmen der Prospektion wurden 10 Suchgräben mit einer Breite von je-weils 2,0 m angelegt. Hierbei wurden keine Befunde im Planum 1 als archäologisch relevant angesprochen. Als datierendes Material konnten während der Grabung keine Fundgebilde magaziniert werden. Im Ergebnis konnte auf dem untersuchten Gelände durch die Fa. Denkmal3D keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig machen würden. Mit E-Mail vom 8. Mai 2023 wurde durch Herrn Kassens (Kreisarchäologe) die Freigabe für die weiteren Bauarbeiten erteilt.

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 8 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 einen Teilbereich des Geltungsbereiches 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 Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen (siehe Kapitel 8, Hinweis Nr. 6).

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. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer

Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. 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.

Auf der Basis einer Grundflächenzahl von 0,3 unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben mindestens 55 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Ergänzend wurden gestalterische Auflagen zu den Vorgärten sowie Steinbeeten und Folienabdeckungen aufgenommen, um Versiegelungen durch Gartengestaltung zu unterbinden (siehe GF 5 und 6; Kapitel 7). Zudem ist es vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken Gehölzpflanzungen vorzuhalten (siehe TF 6; Kapitel 6.6).

5.10 Richtfunktrasse

Südlich 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. Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 37,0 und 41,0 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. 9,3 m (TF 3 + TF 4) 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. 45 „ZWISCHEN LÜNSFELDER STRAÙE UND OSTWIER STRAÙE – TEIL II“

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

6.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 45 wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird er ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen. Hieraus resultiert, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden müssen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig

wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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 9,0 m (TF 4) 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.

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 2). 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.

6.3 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).

6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Von der inneren Ringschließung wird ein 3,0 m breiter „Geh-/Radweg“ in Richtung Norden (Ostwier Straße) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt, um die Baugebiete für die schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen zusätzlich besser untereinander zu verknüpfen. Die Hauptschließung des Baugebietes wird in Form einer Straßenverkehrsfläche (6,5 m) begleitet von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ mit einer Breite von 1,5 m zur Anlage eines Gehweges festgesetzt. Hierdurch wird den schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen eine sichere Wegführung in Richtung Schulzentrum und Innenstadt angeboten. Die Festsetzung der inneren Ringschließung

(7,0 m) nebst der drei Stichwege (4,5 m) erfolgt durch Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

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. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein-/Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.

Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits eine mit einer asphaltierten Deckschicht versehene Erschließungsstraße hergestellt wurde, die hier als Orientierungsmaßstab dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.

5. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Beidseitig der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit einem Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig

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

6. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Pflanzmaterial:

Hochstamm (Lb)

= H/Stu.12-14

Strauch (Ls)

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

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

7. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

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

Diese Festsetzung dient dazu, die optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.

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

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.

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für das 2021 nachgewiesene Rebhuhnrevier und die potenzielle vorkommende Feldlerche ist eine ca. 0,5 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im räumlichen Zusammenhang anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stadt Freren stellt hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freren, Flur 43) in einer Größe von 4.814 m² zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes mit Bewirtschaftungsauflagen (vgl. Kap. 5.2) zur Verfügung.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

Die örtlichen Bauvorschriften (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 (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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

Die definierte Dachneigung entspricht der in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Dachneigung und entspricht somit den vorherrschenden Baustielen.

Nr. 2 - Dachform (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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

Durch den Ausschluss des Pultdaches sollen im Verhältnis zur umgebenden Bebauung und auch mit Blick auf den Verzicht einer festgesetzten Traufhöhe überdimensionierte aufsteigende Wände vermieden werden.

Nr. 3 - Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

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

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhe der Einfriedung wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält. Zudem dient sie der Verkehrssicherheit.

Nr. 4 - Oberflächenwasser (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

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.

Nr. 5 - Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch

anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.

Nr. 6 - Steinbeete und Folienabdeckungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche.

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. Durch die gestalterischen Festsetzungen Nrn. 5 und 6 wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem im Plangebiet minimiert sowie ein Beitrag zum aktiven Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet.

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) 6605 oder (05931) 44 - 2173.

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. Netzinfrastruktur

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

5. Abfallentsorgung

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

6. Umgang mit Kampfmitteln

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

7. 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.

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): 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, Stand März 2021, Hannover

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

Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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), aktuelle Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung
- 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 Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

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/

Server des Bundesumweltministeriums

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

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

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

11 VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 12.05.2023

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

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 30.05.2023 (Siegel)

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

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Freren, den 10.01.2023

(Siegel)

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

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister

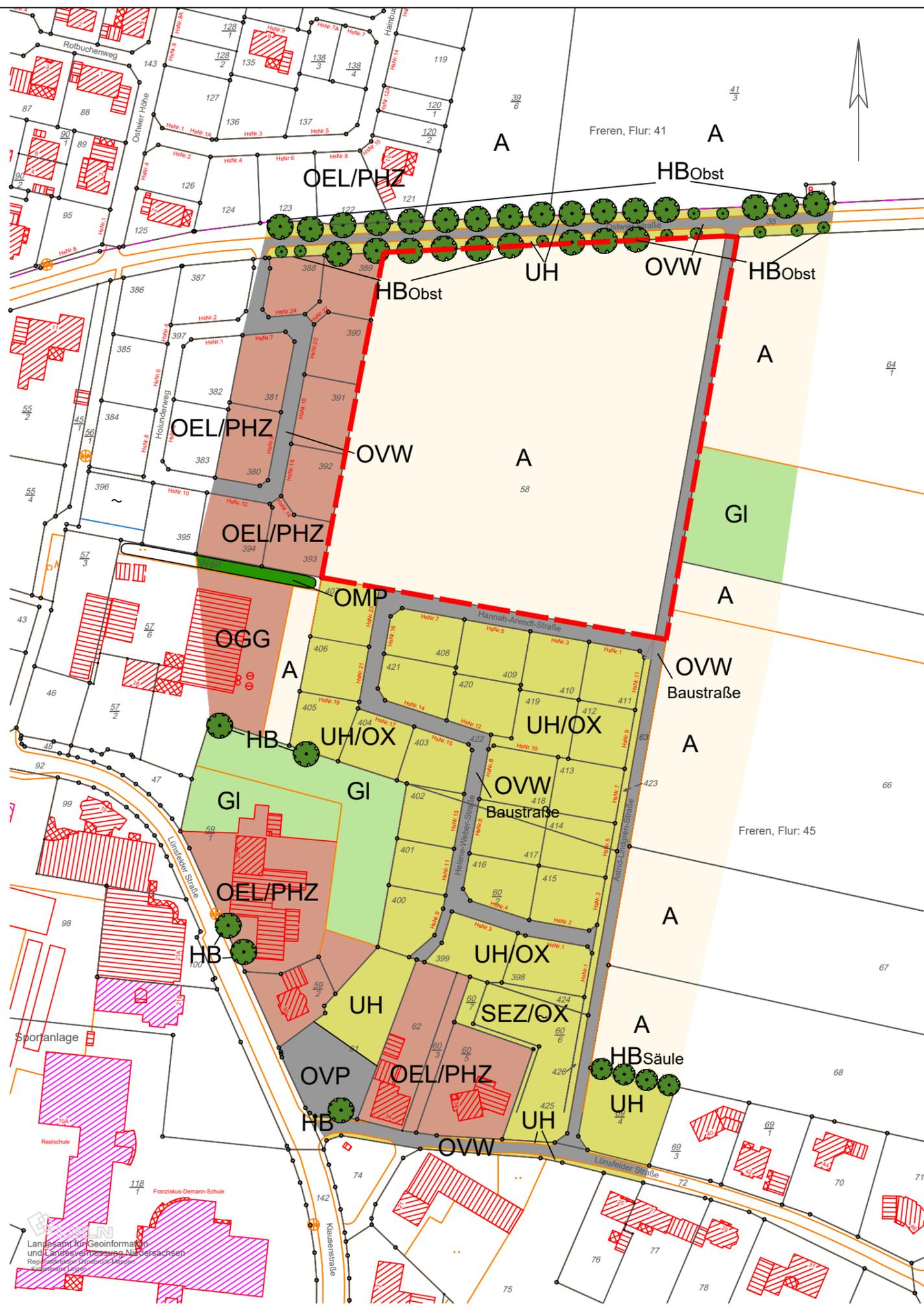
Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 30.05.2023 beschlossen.

Freren, den 30.05.2023

(Siegel)

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

.....gez. Prekel.....
Bürgermeister



Legende

- Acker (A)**

- Grünland**
 GI Intensivgrünland
 GRT Trittrassen

- Ruderalflächen**
 UH Halbruderaler Gras- und Staudenflur
 OX Baustelle
 SEZ Regenrückhaltebecken (im Bau)

- Gehölze / Wald / Einzelbäume**
 HB Einzelbaum
 OMP beplanter Wall

- Siedlungsbereiche**
 OEL locker bebauter Einzelhausgebiet
 PHZ neuzeitlicher Ziergarten
 OX Baustelle
 OGG Gewerbegebiet

- Straßen/Wege/versiegelte Flächen**
 OVW Weg
 GRT Trittrassen
 OVP Parkplatz

Geltungsbereich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen

regionalplan & uvp

bearbeitet: jt gezeichnet: jt

planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grünlandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33
 Datum: 07.09.2022

Stadt Freren - Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Lümsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II"

Biotoptypkartierung	Maßstab: 1 : 2.000 Blatt Nr.: 1 Unterlage: 1
----------------------------	--

Auftraggeber:
 Stadt Freren
 Markt 1
 49832 Freren

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Münster
 Kallersbergstraße 1

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

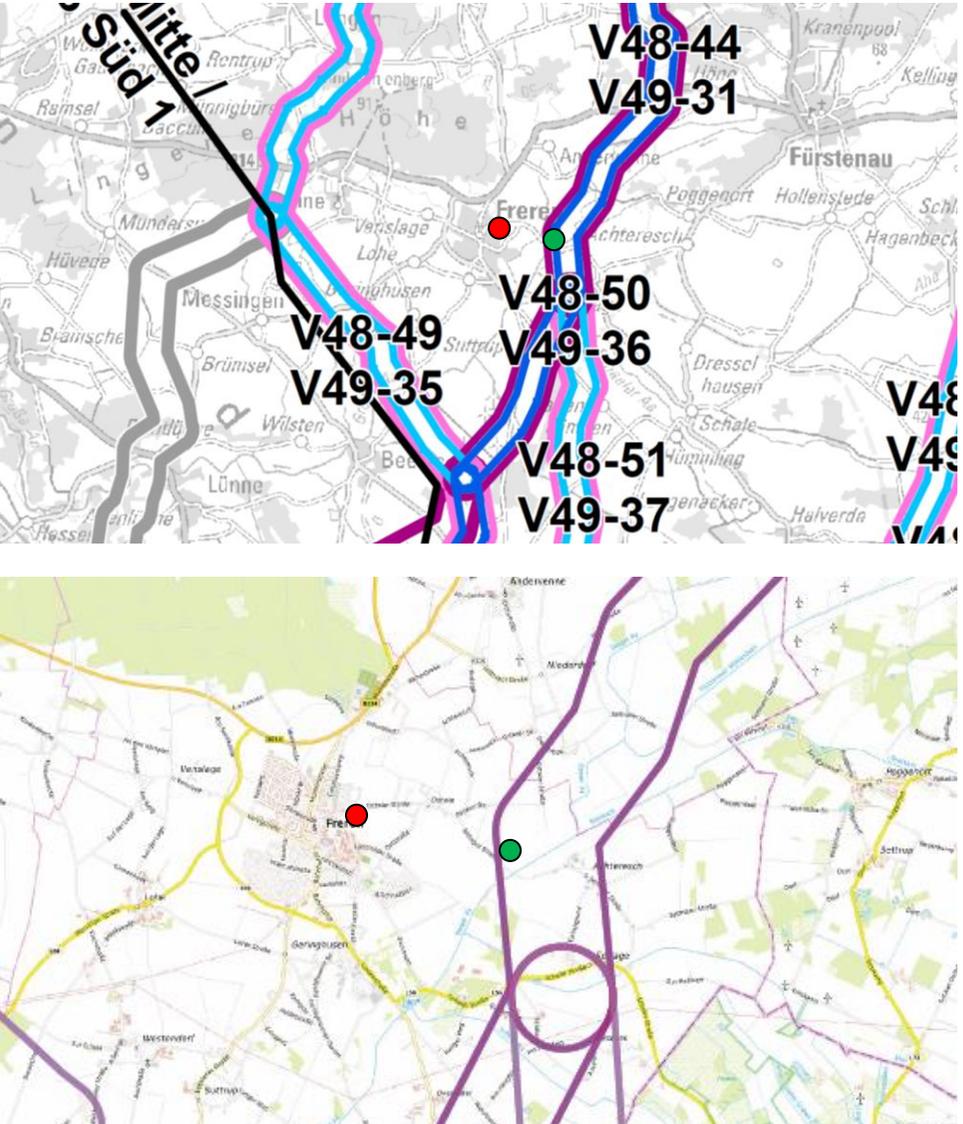
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 2 und § 3 II BauGB vom 09.12.2022 bis zum 09.01.2023 wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Mit Schreiben vom 01.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

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

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	01.12.2022
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.12.2022
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	10.01.2023
4.	DFS Deutsche Flugsicherung	19.12.2022
5.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	19.12.2022
6.	EWE NETZ GmbH	01.12.2022
7.	Gemeinde Hopsten	05.12.2022
8.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	21.12.2022
9.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	07.12.2022
10.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	05.12.2022
11.	Samtgemeinde Fürstenau	07.12.2022
12.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	08.12.2022
13.	Vodafone GmbH (Richtfunk)	02.01.2023
14.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: SO1220642)	05.01.2023
15.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: SO1220643)	05.01.2023
16.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: SO1220644)	05.01.2023
17.	Wasserverband Lingener Land	19.12.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
1. Amprion GmbH: Schreiben vom 30.12.2022	
Über den Geltungsbereich der obigen Bauleitplanung verlaufen derzeit keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Die Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Amprion plant jedoch, die im Betreff genannte 525-kV-Höchstspannungsgleichstromerdkabelverbindung zwischen Wilhelmshaven und Hamm, Bl. 7008, auch Korridor B genannt, in diesem Bereich zu verlegen. Das	Die Trassenkorridore östlich der Stadt Freren (Abschnitte V48-44/V49-31 und V48-50/V49-36) verlaufen ca. 1,2 km östlich des Geltungsbereiches (östlich von Gut Hange), so dass die hier vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen ist (roter Punkt). Aufgrund der Siedlungsrandlage sowie östlich

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Leitungsprojekt ist als Vorhaben 49 im Bundesbedarfsplangesetz festgeschrieben.</p> <p>Der Antrag auf Bundesfachplanung (§ 6 NABEG) wurde am 21.09.2022 gestellt und somit das Genehmigungsverfahren eingeleitet.</p> <p>Den Geltungsbereich haben wir mit unserem Trassenkorridornetz abgeglichen und festgestellt, dass es hier zu Überschneidungen mit unseren Korridorplanungen kommen kann.</p> <p>Der Verlauf der Trassenkorridore kann sich unteren anderem in den nachfolgenden Verfahren noch verändern.</p> <p>Um die Belange in unseren Planungen berücksichtigen zu können, bitten wir um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>(Ostwie) und südlich (Am Schnappen) gelegener Siedlungsansätze, dies sich zudem weiter in östlicher Richtung ziehen, ist auch nicht mit Einschränkungen durch diese Bauleitplanung zu rechnen. Am Bauleitplanverfahren wird festgehalten.</p> 

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
	Die geplante Kompensationsfläche (grüner Punkt) liegt am westlichen Rand des genannten Vorzugskorridors, direkt südlich angrenzend zur ehemaligen Bahntrasse (Kompensationsflächenpool der Stadt Freren). Hier ist es vorgesehen in Verbindung mit Bewirtschaftungsauflagen ein extensiv genutztes Grünland für die Arten Rebhuhn und Feldlerche zu unterhalten. Pflanzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es werden keine Konflikte mit der Trassenplanung gesehen, da die Fläche auch im ungünstigsten Fall nach einer Inanspruchnahme durch die Trassenplanung im Nachgang wieder als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet werden kann.
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12): Schreiben vom 14.12.2022	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung des Baugebietes berücksichtigt.
3. Ericsson Services GmbH: Schreiben vom 01.12.2022	
Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt.	Die Stellungnahme der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskuunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Wenn sich Ihre Anfrage auf einen bestehenden Vorgang bezieht oder die Realisierung Ihres Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.23 liegt, senden Sie Ihre Anfrage bitte erneut an das Postfach bauleitplanung@ericsson.com und nehmen das Schlüsselwort „Nachfrage“ in die Betreffzeile Ihrer E-Mail mit auf.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk) wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen die vorgetragene Bauleitplanung erhoben.</p> <p>Wenn das Vorhaben vor dem 31.12.2023 realisiert werden soll, wird die Ericsson Services GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung erneut beteiligt.</p>
<p>4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 05.01.2023</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG § 1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich, wie in den Unterlagen beschrieben, laut den Daten des LBEG „Suchräume für schutzwürdige Böden“ entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Plaggenesch</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Boden In der Begründung ist der beschriebene Sachverhalt bereits enthalten. Es ragt nur ein kleiner Teilbereich des Plaggenesch, hier im Bereich der nordöstlichen Ecke, in den Geltungsbereich. Zudem handelt es sich bei dem Planbereich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, sodass die natürliche Bodenfunktion hier bereits jahrzehntelang stark überprägt wurde und dementsprechend nur noch geringe Archivfunktionen oder natürliche Bodenfunktionen vorhanden sind. Durch die Fa. Denkmal3D aus Vechta erfolgte eine Prospektion innerhalb des Geltungsbereiches. Diese wurde vom 20.02.2023 bis zum 23.02.2023 durchgeführt. Im Rahmen der Prospektion wurden keine Befunde im Planum 1 als archäologisch relevant angesprochen. Als datierendes Material konnten während der Grabung keine Fundgebilde magaziniert werden. Im Ergebnis konnte auf dem untersuchten Gelände durch die Fa. Denkmal3D keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig machen würden. Durch das Vorhaben wird der Boden zukünftig zudem weniger stark durch die Bodenbewirtschaftung belastet, da regelmäßiges pflügen sowie Agrochemikalien wegfallen. Während der Bauphase sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorzunehmen.</p>

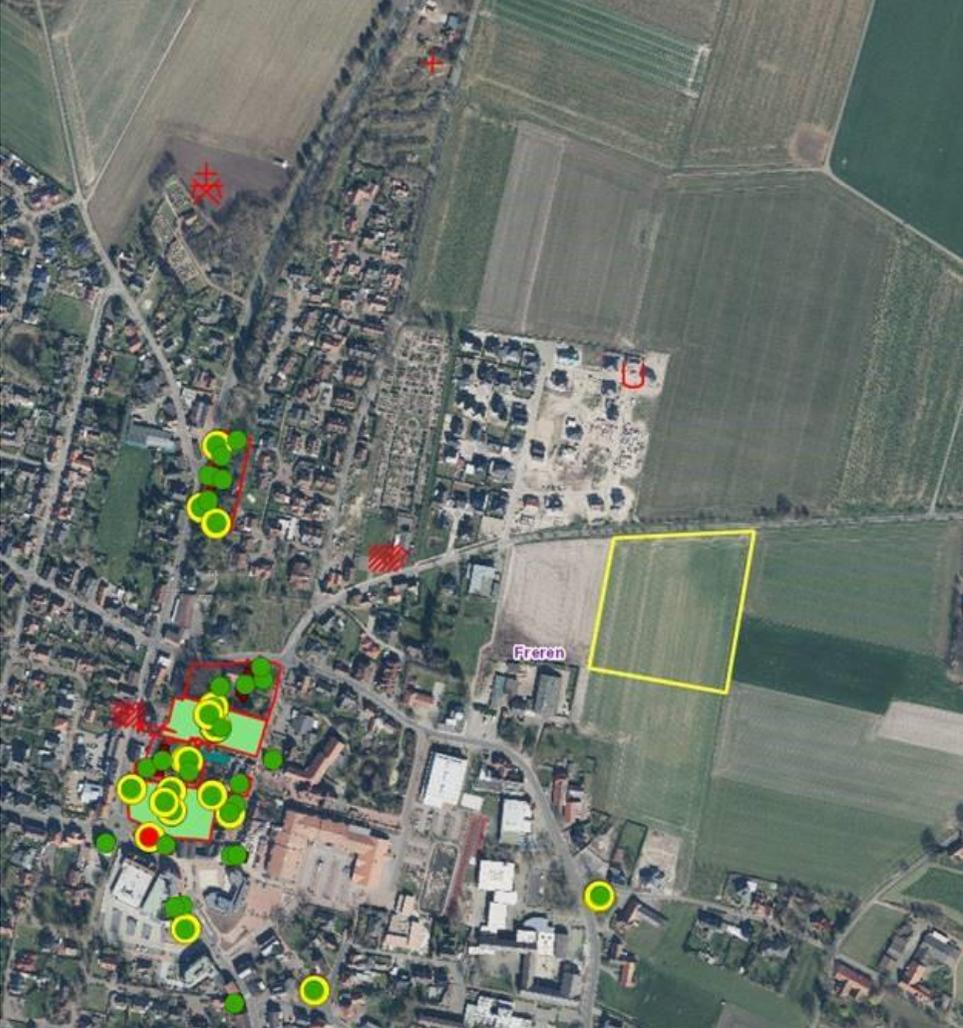
Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind diese Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.nieder-sachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Hinweise Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 06.12.2022	
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:	Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen.
<p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel</p>	<p>Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Auch im Rahmen der vom 20.02.2023 bis 23.02.2023 durchgeführten denkmalschutzrechtlichen Prospektion, in dessen Zusammenhang 10 Suchgräben mit einer Breite von jeweils 2,0 m angelegt wurden, sind ebenfalls keine Nachweise auf mögliche Kampfmittel erfolgt. Es kann von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel ausgegangen werden.</p>
<p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche B</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	
	

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
6. Landkreis Emsland vom 09.01.2023	
<p>Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Städtebau Auf S. 10 der Begründung wird erläutert, dass aktuell im Plangebiet des B-Plans Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I“ noch 18 Grundstücke zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, diese Grundstücke zuerst zu vergeben, um den Außenbereich so lange wie möglich zu schonen und für die ersten Bewohner des nun geplanten Baugebietes eine unverhältnismäßig lange Bautätigkeit in der Nachbarschaft und die damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu vermeiden. Im Hinweis Nr. 6 wird hinsichtlich des Umgangs mit Kampfmitteln auf „andere Kampfmittel“ Bezug genommen. Die Wortwahl „andere“ sollte aus Gründen der Klarheit entfallen, da nicht ersichtlich ist, was „andere Kampfmittel“ darstellen.</p> <p>Klimaschutz Der Landkreis Emsland gewährt den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe sowie zu einer Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung“. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“. Für Fragen steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931/44-1325 zur Verfügung.</p> <p>Immissionsschutz Die Stadt Freren nimmt zur Bewertung der Geruchsmissionen Bezug auf einen immissionsschutztechnischen Bericht des TÜV Nord vom 30.04.2021, welcher eine Bewertung der Geruchsmissionen anhand der Geruchsmissionsrichtlinie vornimmt. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung sind mit Inkrafttreten der TA Luft am 01.12.2021 überholt. Die Untersuchung ist dementsprechend im Rahmen der Bauleitplanung zu aktualisieren bzw. zu erneuern.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Städtebau Der Empfehlung, zunächst den Großteil der über den Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I“ bereits ausgewiesenen Baugrundstücke zu vergeben, wird gefolgt.</p> <p>Im Hinweis Nr. 6 wird der Begriff „andere“ gestrichen.</p> <p>Klimaschutz Der Hinweis zur „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz Die Stadt Freren hat die Aktualisierung des Gutachtens beauftragt. Dieser wurde in Form des „Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 45)“ (8000684766 / 123IPG043)“ durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, mit Stand 04.05.2023 vorgelegt. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens werden in die Begründung in das Kapitel 5.1.2 „Immissionen aus der Landwirtschaft“ eingearbeitet. Änderungen zu den bisherigen, der Planung zugrunde liegenden Aussagen,</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Denkmalpflege In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00013-F Objektbezeichnung: Urnengräberfeld</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00014-F Objektbezeichnung: Großsteingrab</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00015-F Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Steinaxt</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00016-F Objektbezeichnung: Siedlung</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00017-F Objektbezeichnung: Körpergrab</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00021-F Objektbezeichnung: Teil einer Siedlung</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00025-F Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Klinge</p> <p>In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. das o.g. Planungsgebiet weist ein äußerst hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung</p>	<p>haben sich nicht ergeben. Der ermittelte Höchstwert liegt jetzt nur noch bei 10 % der Jahresgeruchsstunden.</p> <p>Denkmalpflege Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Durch die Fa. Denkmal3D aus Vechta erfolgte eine Prospektion innerhalb des Geltungsbereiches vom 20.02.2023 bis 23.02.2023. Im Rahmen der Prospektion wurden 10 Suchgräben mit einer Breite von jeweils 2,0 m angelegt. Hierbei wurden keine Befunde im Planum 1 als archäologisch relevant angesprochen. Als datierendes Material konnten während der Grabung keine Fundgebilde magaziniert werden. Im Ergebnis konnte auf dem untersuchten Gelände durch die Fa. Denkmal3D keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig machen würden. Mit E-Mail vom 08.05.2023 wurde durch Herrn Kassens</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.</p> <p>Aus diesen Gründen bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Textliche Festsetzung: Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.</p> <p>Hinweise: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).</p> <p>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).</p>	<p>(Kreisarchäologe, Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Emsland) die Freigabe für die weiteren Bauarbeiten erteilt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der durchgeführten Prospektion (keine Befunde) und der Freigabe der weiteren Bauarbeiten durch den Kreisarchäologen, kann auf die Übernahme der textlichen Festsetzung verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis ist bereits und bleibt in der Begründung sowie im Bebauungsplan enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
	
7. Landkreis Osnabrück: Schreiben vom 21.12.2022	
Ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Bauleitplanverfahren. Seitens des Landkreises Osnabrück bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften möchte ich jedoch auf das Urteil vom OVG Lüneburg vom 18.06.2019, Az. 1 KN 64/15 hinweisen. „Erlässt eine Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift und unterliegt in Niedersachsen damit dem Zitiergebot aus Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV, wird diesem nicht dadurch genügt, dass allein § 84 NBauO als Ermächtigungsgrundlage genannt wird; erforderlich ist darüber hinaus die Nennung des einschlägigen Absatzes. Ob über die Nennung des Absatzes auch die herangezogene Nummer zu nennen ist, bleibt offen“ (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.06.2019, Az. 1 KN 64/15, Leitsatz Nr. 2).</p> <p>Dabei sind insbesondere örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 2 und örtliche Bauvorschriften gemäß Abs. 3 NBauO zu unterscheiden. Letztere „werden von der Gemeinde im übertragenen Wirkungskreis erlassen (§ 84 Abs. 4 Satz 2 NBauO) und sind keine Satzungen wie örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 oder 2 NBauO, sondern, Rechtsverordnungen in Satzungsform (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.06.2019, Az. 1 KN 64/15, Rn. 96).</p> <p>Es empfiehlt sich demnach klarzustellen, auf welchen Absatz des § 84 NBauO sich die jeweilige örtliche Bauvorschrift bezieht. Hierbei reicht es nicht aus, wenn in der Überschrift Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 genannt werden. Es muss ersichtlich sein, welche der örtlichen Bauvorschriften sich auf Abs. 1, auf Abs. 2 oder auf Abs. 3 beziehen.</p>	<p>Die Planunterlagen werden bezüglich der beschriebenen Verweise auf die notwendigen Absätze des § 84 NBauO konkretisiert. Im Rahmen dieser Bauleitplanung handelt es sich um Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO.</p>
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 13.12.2022	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung: Wir beziehen uns dabei auch auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 43.</p> <p>Landwirtschaft Das Plangebiet mit einer Größe von 2,45 ha, dass als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, liegt innerhalb von Emissionsbereichen landwirtschaftlicher Betriebe. Ein Gutachten zu den Geruchsimmissionen des TÜV Nord prognostiziert im ausgewiesenen Plangebiet lediglich am nordöstlichen Rand Gerüche knapp oberhalb des Grenzwertes von LW 10. Die leichte Überschreitung ist u.E. vertretbar, sollte allerdings mit den betroffenen</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Landwirtschaft Aufgrund einer Forderung der Abteilung Immissionsschutz des Landkreises Emsland hat die Stadt Freren eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens auf der Grundlage der seit dem 01.12.2021 in Kraft getretenen TA-Luft in Auftrag gegeben. Das überarbeitete Gutachten des TÜV NORD, Hamburg, vom 04.05.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der ermittelte Höchstwert im Plangebiet jetzt nur noch bei 10 % der Jahresgeruchsstunden liegt. Der</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<p>Landwirten in Ostwier erörtert werden (auf deren Befürchtungen bezüglich deren Existenz haben wir bereits hingewiesen).</p> <p>Als externe Ausgleichsmaßnahme soll eine 0,5 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche angelegt und unterhalten werden. Diese Maßnahme begrüßen wir ausdrücklich, da dadurch keine Nutzflächen verloren gehen und landwirtschaftliche Betriebe in deren Entwicklung nicht eingeschränkt werden (anders als bei Aufforstung). Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 45.</p> <p>Forstwirtschaft Auch aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 45 keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes halten wir die Anwendung des beschleunigtes Verfahrens nach § 13b BauGB für nicht zweckmäßig.</p>	<p>für Wohnbaugebiete maßgebliche Immissionsgrenzwert wird damit eingehalten. Eine weitergehende Erörterung mit den Landwirten in Ostwie ist insofern nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zur Ausgleichsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Forstwirtschaft Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Größe und Lage bietet sich aus der Sicht der Stadt Freren das Verfahren nach § 13b BauGB für diesen Standort (Einbeziehung von Außenbereichsstandorten in das beschleunigte Verfahren) unter Berücksichtigung der in § 13b BauGB genannten Kriterien (hier insbesondere unter Berücksichtigung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²) an. Hieran wird festgehalten.</p>
9. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa und Ems I" vom 08.12.2022	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa und Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa und Ems I" wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Kapitel 5.3.4 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Entwässerung des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I“ berücksichtigt wurde und somit sichergestellt ist.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
10. Westnetz GmbH vom 12.12.2022	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.12.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom, Gas, Fttx). Bei der Gasleitung finden entlang der Astrid -Lindgren -Straße Bauarbeiten statt. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zur Zeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr Andre Kohmäscher, Tel. +49 5902 502-1212), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Falls bei Erschließung der neuen Straßenfläche im Plangebiet auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.</p> <p>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. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist es gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a II Nr. 1, § 13 II Nr. 3 und § 4 II BauGB	Abwägung
<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. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.</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“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p>	<p>In der Begründung sind Hinweise und Ausführungen zur Beachtung und zum Schutz vorhandener Leitungen enthalten.</p> <p>Der Hinweis auf die DVGW GW 125 ist bereits in der Begründung enthalten.</p>