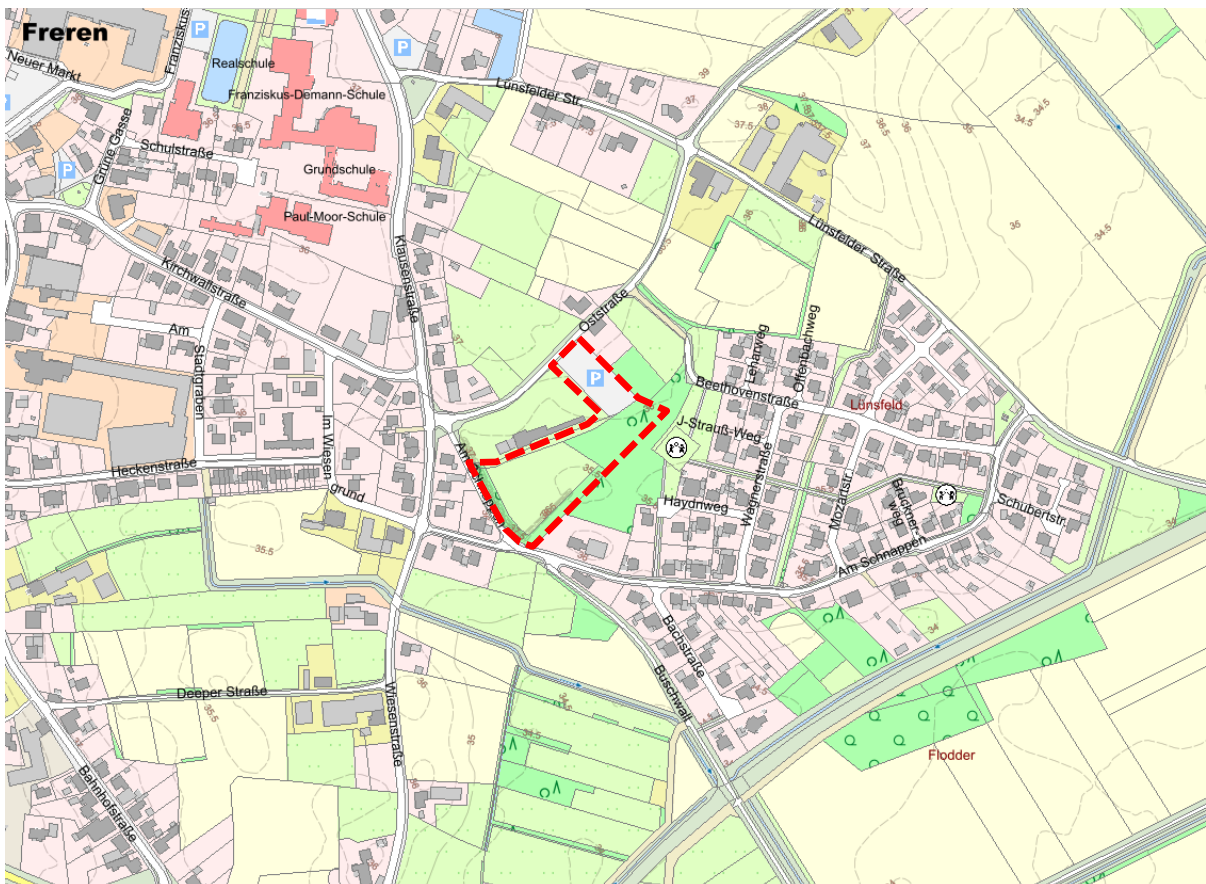


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „KINDERTAGESSTÄTTE OSTSTRAßE“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

STADT FREREN SAMTGEMEINDE FREREN LANDKREIS EMSLAND



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2023)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen.....	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	6
3.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Überlagerte Bebauungspläne	8
3.4.1	Bebauungsplan Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“	8
3.4.2	Bebauungsplan Nr. 29 „Am Schnappen“	9
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
4.1	Standortbegründung	10
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes	10
4.3	Planerfordernis/Planinhalt	11
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	12
5.1.1	Immissionen (Schießstand)	12
5.1.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	12
5.2	Belange des Naturschutzes	13
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung.....	16
5.3.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	17
5.3.2	Telekommunikation	17
5.3.3	Elektrizitätsversorgung	17
5.3.4	Oberflächenentwässerung.....	17
5.3.5	Abfallentsorgung.....	17
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz	18
5.4	Belange der Infrastruktur	19
5.5	Belange der Landwirtschaft	19
5.6	Belange des Verkehrs.....	19

5.7	Belange des Denkmalschutzes	19
5.8	Belange der Bundeswehr	20
5.9	Belange des Klimaschutz.....	20
5.10	Richtfunktrasse	21
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 „KINDERTAGESSTÄTTE OSTSTRAßE“	21
6.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	22
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen	22
6.5	Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot / Baumerhalt	22
6.6	Textliche Festsetzungen	23
7	HINWEISE	24
8	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	25
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	26
10	VERFAHREN	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	6
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Schnappen“	9
Abbildung 6: Kartengrundlage (AK5) unmaßstäblich (NLWKN 2023)	13
Abbildung 7: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen	14

ANLAGEN:

- Biotoptypenkarte
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 46 “Kindertagesstätte Oststraße“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, Stand 28.08.2023
- Abwägung zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

Im östlichen Stadtgebiet von Freren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Kindertagesstätte Oststraße“ erforderlich, um erneut auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 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 § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ (Kita) und „Spielplatz“
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließung Kita“ (V), „öffentliche Parkfläche“ sowie „Rad- / Gehweg“
- Fläche für Aufschüttungen/Wall überlagert durch eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbaumerhalt

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 und der Flur 20. 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. L4-72/2023 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Kindertagesstätte Oststraße“ liegt im nordöstlichen Randbereich der Stadt Freren, westlich angrenzend an den Siedlungsbereich „Am Schnappen“. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 373 (tlw.), 378 und 379 in der Flur 45 sowie das Flurstück 31/26 (tlw.) in der Flur 20 in der Gemarkung Freren.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Im Bereich der Kompensationsflächen soll der Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden. Der nordwestlich angrenzende Parkplatz sowie der südwestlich angrenzende Zeltplatz sollen in das Konzept als Stellplatzanlage bzw. als Spielplatz integriert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,285 ha. Diese Bauleitplanung überplant Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“ und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Schnappen“. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südwestlich verlaufende Gemeindestraße „Am Schnappen“, dem nordwestlich gelegenen Schützenhaus bzw. der hier verlaufenden Oststraße. Die nordöstliche und östliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Flächenbedarf der

Kindertagesstätte und nimmt hierfür Teilbereiche der Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 29 in Anspruch. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss bzw. einer Abrundung der östlichen siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit als Kompensationsfläche, als Parkplatz und als (ehem.) Zeltplatz in Anspruch genommen. Die weiteren Erläuterungen zu den Festsetzungen aus den überplanten Bebauungsplänen sowie die sich hieraus ergebenden Bewertungen werden im Weiteren beschrieben (vgl. Kapitel 3.4) und herausgestellt (vgl. Kapitel 5.2).

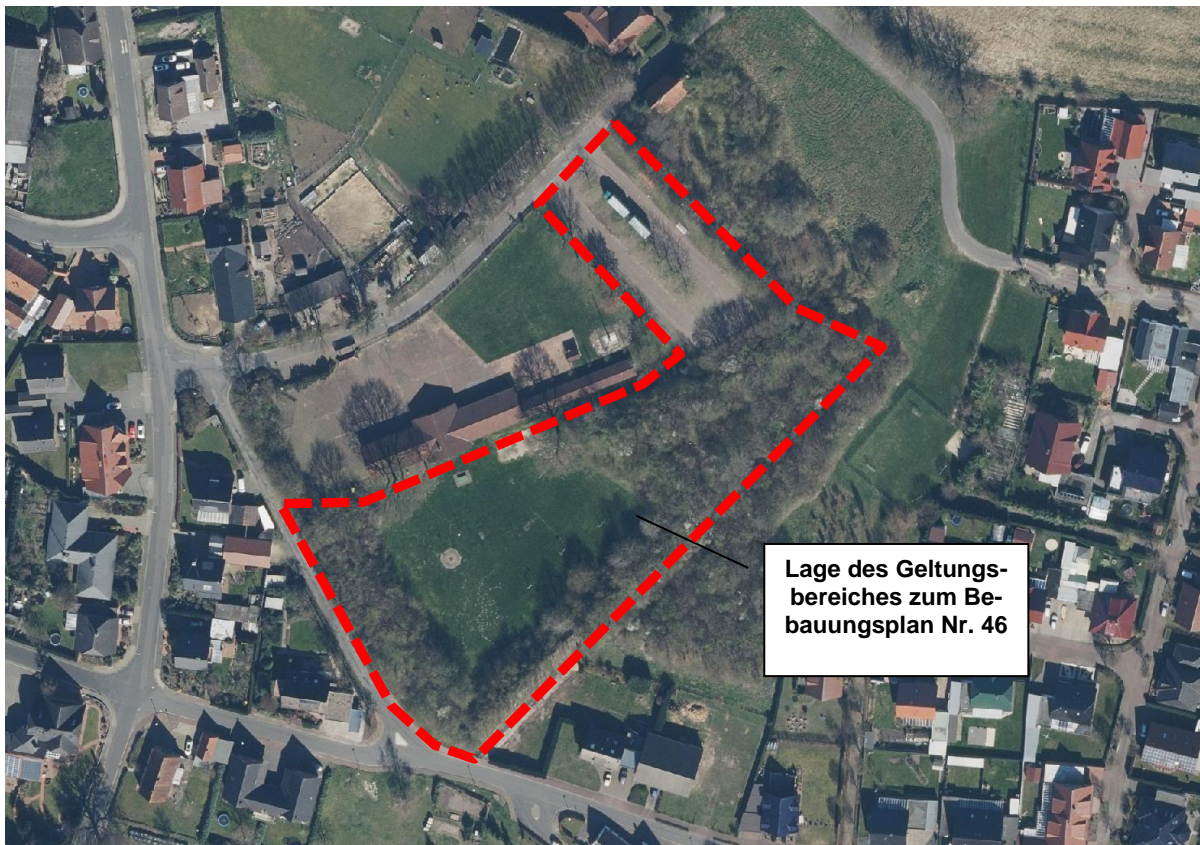


Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2023)

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Oststraße (zugleich die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz im Stadtgebiet Freren).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne* 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 20.000 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“, der Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ (beide gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt) sowie diese Bauleitplanung kumulierend zu betrachten. Bei einer Grundfläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 2.643,6 m² (Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche in Größe von 8.812 m² multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3) und einer Grundfläche von insgesamt 10.690,8 m² aus den Bebauungsplänen Nr. 42 und Nr. 45 liegt die Summe weiterhin unterhalb des Grenzwertes des § 13a BauGB von 20.000 m². Ein räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Östlich der Westendorfer Straße“, (dieser wurde ebenfalls gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt, am südwestlichen Rand des

Stadtgebietes im Bereich der Ortslage Suttrup) wird aufgrund der Entfernung von fast 4,0 km (Luftlinie) ausgeschlossen.

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 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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 gemäß 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.

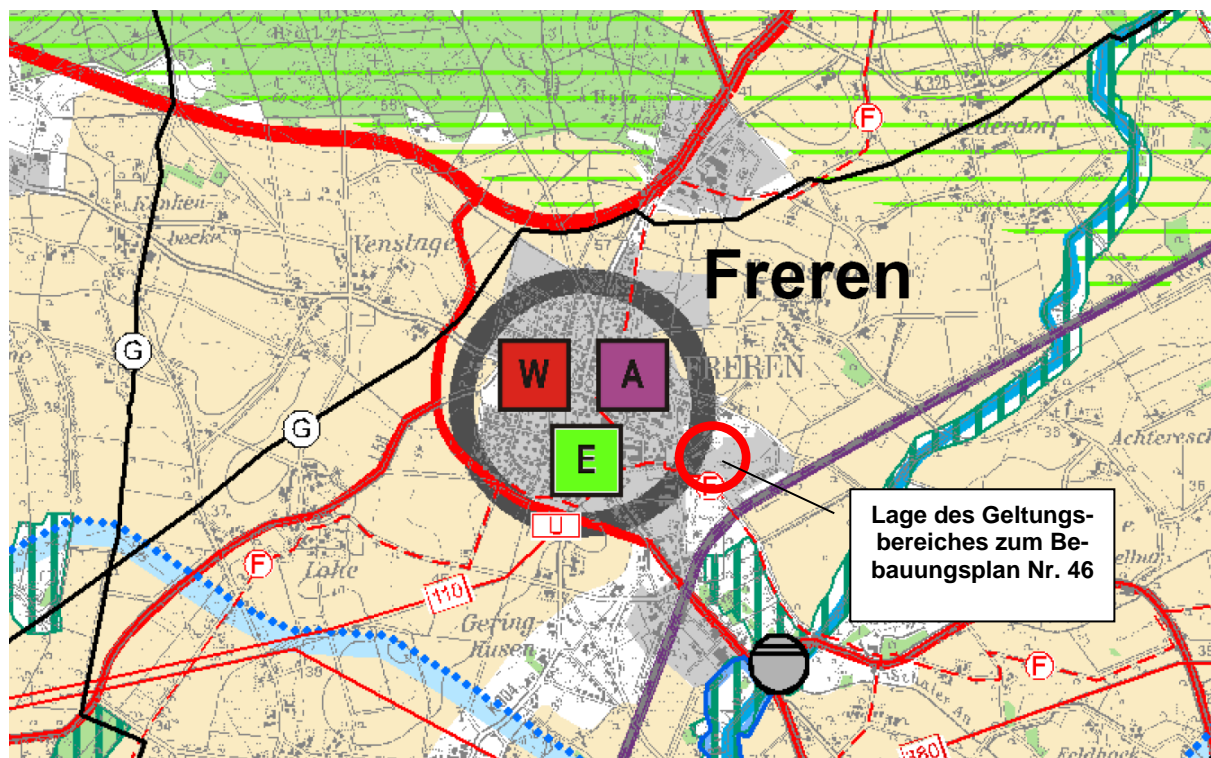


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

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. 46 seitens der Ortsentwicklung die Voraussetzungen geschaffen werden, damit innerhalb des besiedelten Bereiches eine Kindertagesstätte errichtet werden kann. Besonders ist die Lage im direkten Einzugsgebiet der örtlichen Infrastruktureinrichtungen herauszustellen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte, Rathaus etc.), die wenige Gehminuten westlich 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

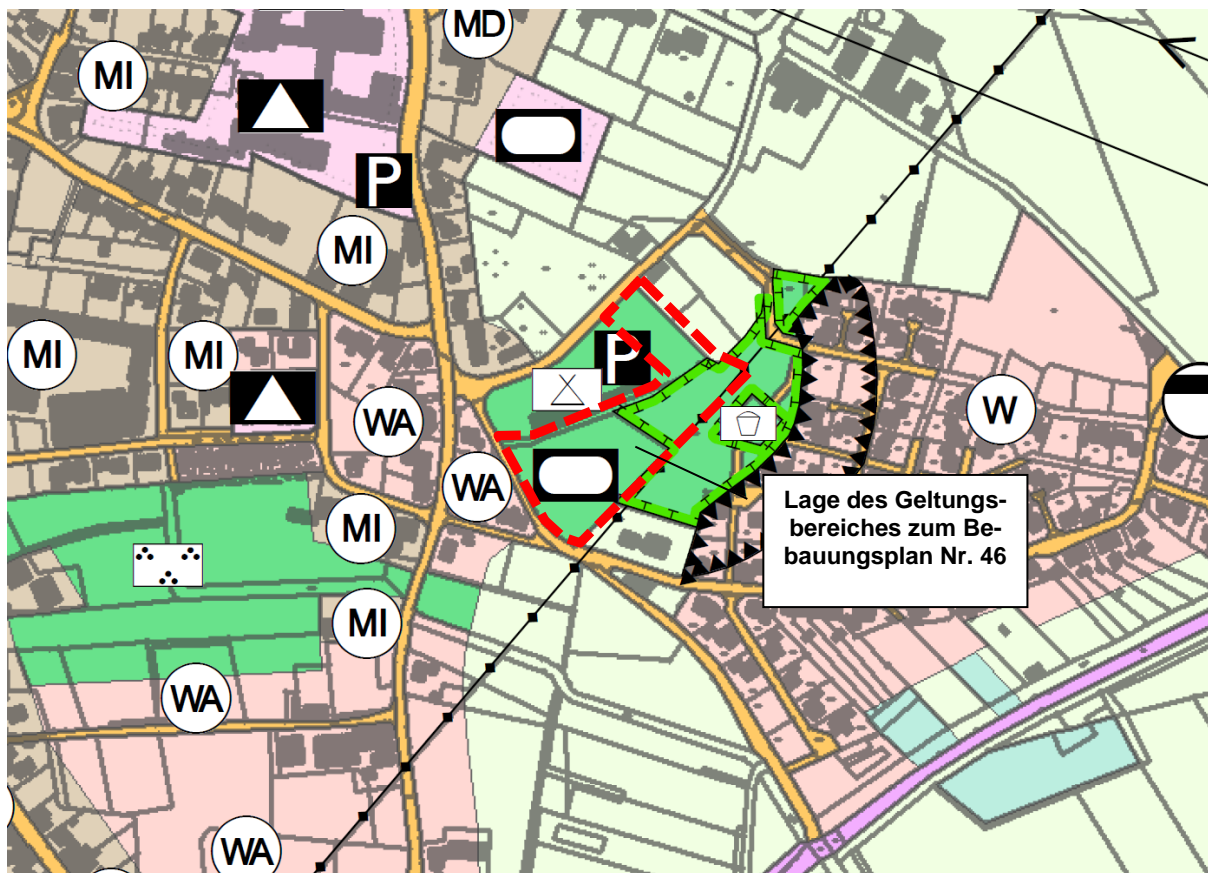


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkplatz, Zeltplatz und Sportanlage sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gemäß § 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. Im Zusammenhang mit der durch diese Bauleitplanung in Anspruch genommenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichfläche A1 aus dem Bebauungsplan Nr. 29) wird diese in ihrer Wertigkeit (8.184 WE) durch Werteinheiten im Bereich des Flächenpools der Stadt Freren entlang der ehem. Bahntrasse kompensiert. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz bleibt erhalten. Im Bereich der Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Sportanlage“ ist die Realisierung des der Kindertagesstätte zugeordneten Spielplatzes vorgesehen. Somit ist die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.4 Überlagerte Bebauungspläne

3.4.1 Bebauungsplan Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“

Im nordwestlichen und südwestlichen Teilbereich dieser Bauleitplanung werden Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“ überplant (vgl. nachfolgende Abbildung).

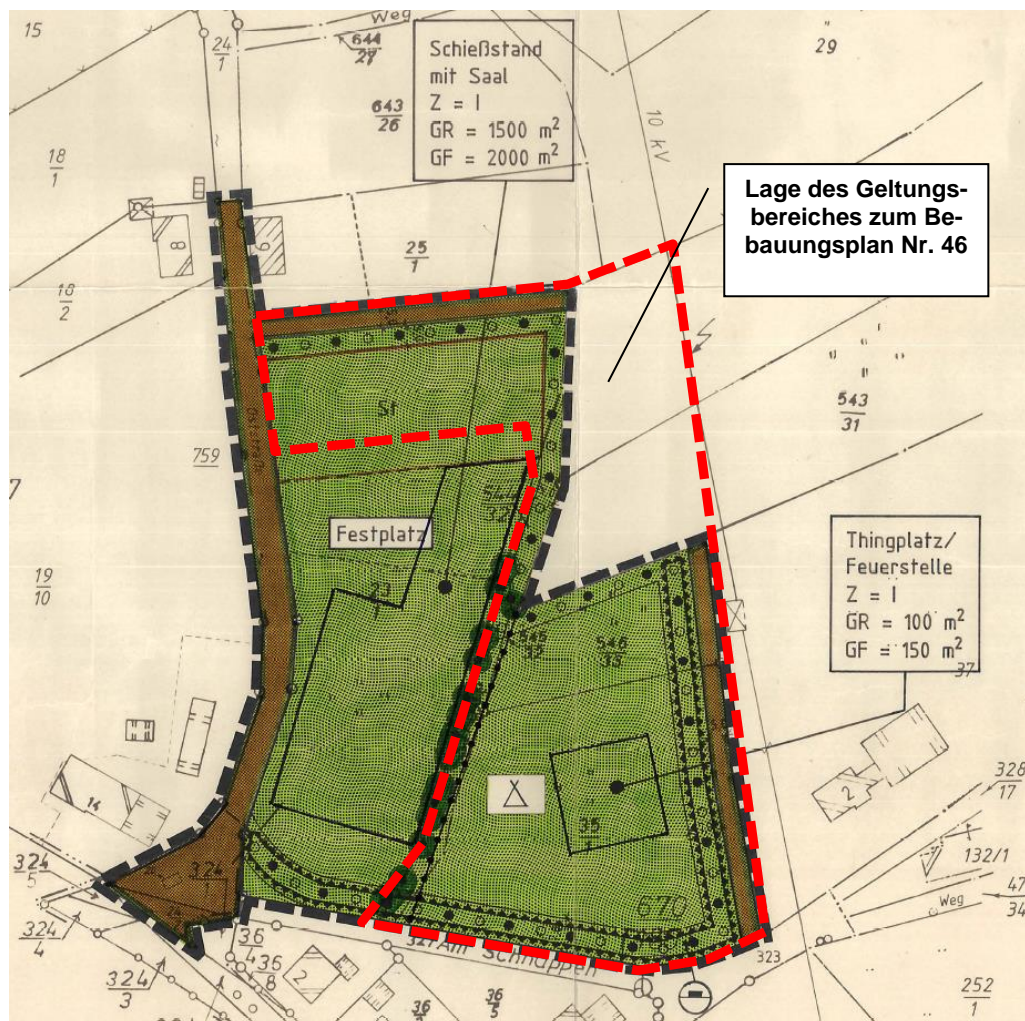


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“

Die nachfolgenden Grundzüge kennzeichnen den Bebauungsplan:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ (Thingplatz/Feuerstelle, Zahl der Vollgeschosse = 1, zulässige Grundfläche = max. 1.500 m², zulässige Geschossfläche = max. 2.000 m²)
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (Schießstand mit Saal, Zahl der Vollgeschosse = 1, zulässige Grundfläche = max. 100 m², zulässige Geschossfläche = max. 150 m²)
- Straßenverkehrsflächen (Oststraße nebst dem Mündungsbereich mit den Gemeindefestflächen „Am Schnappen“ und Klausenstraße, Stichstraßen)
- Anpflanzen von heimischen, Standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie für Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB), anteilig kombiniert mit Fläche für Aufschüttungen
- zu erhaltende eingemessene Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

3.4.2 Bebauungsplan Nr. 29 „Am Schnappen“

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), die ergänzend als Fläche „A1“ (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen – Anlage einer Baum-Strauch-Heckenpflanzung ausschließlich mit einheimischen Baum- und Straucharten) festgesetzt wurde, in Größe von 2.728 m² überlagert.

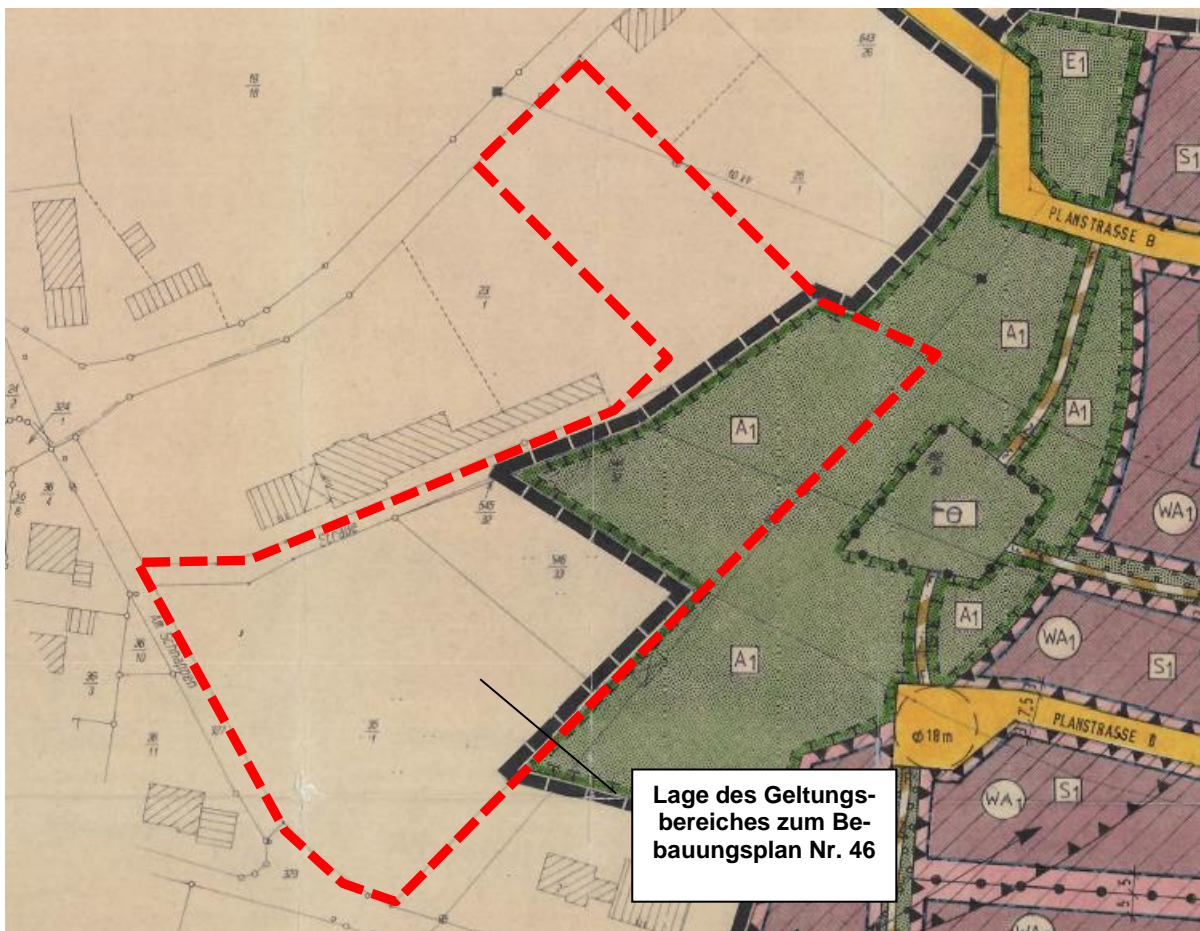


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Schnappen“

Die Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen unter § 7 „Grünordnerische Festsetzungen“ wie folgt beschrieben:

„Auf den mit [A 1] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zur Einfassung und Gliederung des Baugebietes in den Randbereichen eine Baum-Strauch-Heckenpflanzung vorgesehen, die sich der Flächenform anpasst. Es wird eine gestufte Pflanzung mit Saum-, Mantel- und Kernzone geschaffen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher werden truppweise gepflanzt. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter [BSH] aufgeführt.“

Die diesem überplanten Kompensationsflächenanteil zugrunde liegenden Werteinheiten in Höhe von 8.184 Werteinheiten (2.728 m² x 3 WE) sind extern zu kompensieren.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Stadt Freren ist es, im Stadtgebiet entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Krippen- und Kindergartenplätze vorzuhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll ausschließlich der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte nebst den zugehörigen Flächenfunktionen (Erschließung, Stellplätze, Spielbereiche etc.) dienen.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Seitens der Stadt Freren sind verschiedene kommunale Flächen, insbesondere auch am Bürgerpark und am Rottweg (anteilig Biotop) untersucht worden. Letztendlich hat sich der Stadtrat für die Fläche des ehemaligen Jugendzeltplatzes entschieden, da diese Fläche derzeit „brach“ liegt, der vorhandene Parkplatz mitgenutzt werden kann und das Grundstück auch von seiner Größe her überzeugt hat. Die Nutzung als (Jugend-)Zeltplatz wurde zurückliegend aufgegeben. Der Standort ist zwischen Stadtkern und dem Siedlungsbereich „Am Schnappen“ gut erreichbar. Zudem bestehen direkte Funktionsbeziehungen zu den jüngeren Baugebieten im Bereich der Ostwier Straße. Die Vorhabenplanung bewirkt eine innerörtliche Verdichtung zwischen den bereits bebauten Bereichen. Die Überplanung der Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 29 ist jedoch im Besonderen zu beachten und an anderer Stelle funktionsgerecht neu zu erbringen. Alternative Standorte stehen der Stadt Freren aktuell im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Ein anderer als der vorhandene Standort hat sich im Rahmen der zurückliegenden Standortermittlung für eine neue Kindertagesstätte im Stadtgebiet Freren nicht ergeben. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Gemeinbedarfsfläche 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. 46 „Kindertagesstätte Oststraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Stadtgebiet einen dritten Standort für eine dringend benötigte Kindertagesstätte zu ermöglichen.

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 zudem 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 Markt 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 östlich 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, Rathaus etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung zwischen dem Stadtkern und dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich „Am Schnappen“. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der in Anspruch genommene Anteil der Kompensationsmaßnahme A1 aus dem Bebauungsplan Nr. 29 kann durch Werteinheiten im Bereich der ehem. Bahntrasse (Kompensationsflächenpool der Stadt Freren) kompensiert werden. 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. 1,285 ha umfasst:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ (Kita) und „Spielplatz“
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließung Kita“, „öffentliche Parkfläche“ sowie „Rad- / Gehweg“

- Fläche für Aufschüttungen/Wall überlagert durch eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbaumerhalt

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 (Schießstand)

Bis auf die Schützenfestmontage (Schützenverein Geringhusen-Setlage-Ostwie e.V. und Schützengesellschaft der Stadt Freren e.V.) liegen die Nutzungszeiten des Schützenhauses grundsätzlich außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte. Die beiden Schützenfestmontage werden als „seltene Ereignisse“ gemäß TA Lärm eingestuft, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden können. Weitergehende Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Das Plangebiet liegt angrenzend zu Immissionsradien von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung sowie der zugehörigen Stallanlagen. Diese finden sich insbesondere in nordöstlicher Richtung im Bereich der Ortslage Ostwie (vgl. nachfolgende Abbildung). In der Abbildung wurden zudem die näher zu den emittierenden Betrieben liegenden Bebauungspläne mit festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten eingetragen. Es handelt sich hierbei u.a. um die Bebauungspläne Nr. 29 „Am Schnappen“, Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“, Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“, Nr. 43 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ sowie Nr. 45 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“. Zudem liegen die tierhaltenden Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtung. Somit wird dokumentiert, dass bereits vorhandene und durch rechtsgültige Bebauungspläne bzw. als WA gesicherte Wohnbebauung näher an die tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung. Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung kann hergeleitet werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Zudem werden diese Betriebe auch nicht durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung zusätzlich eingeschränkt.

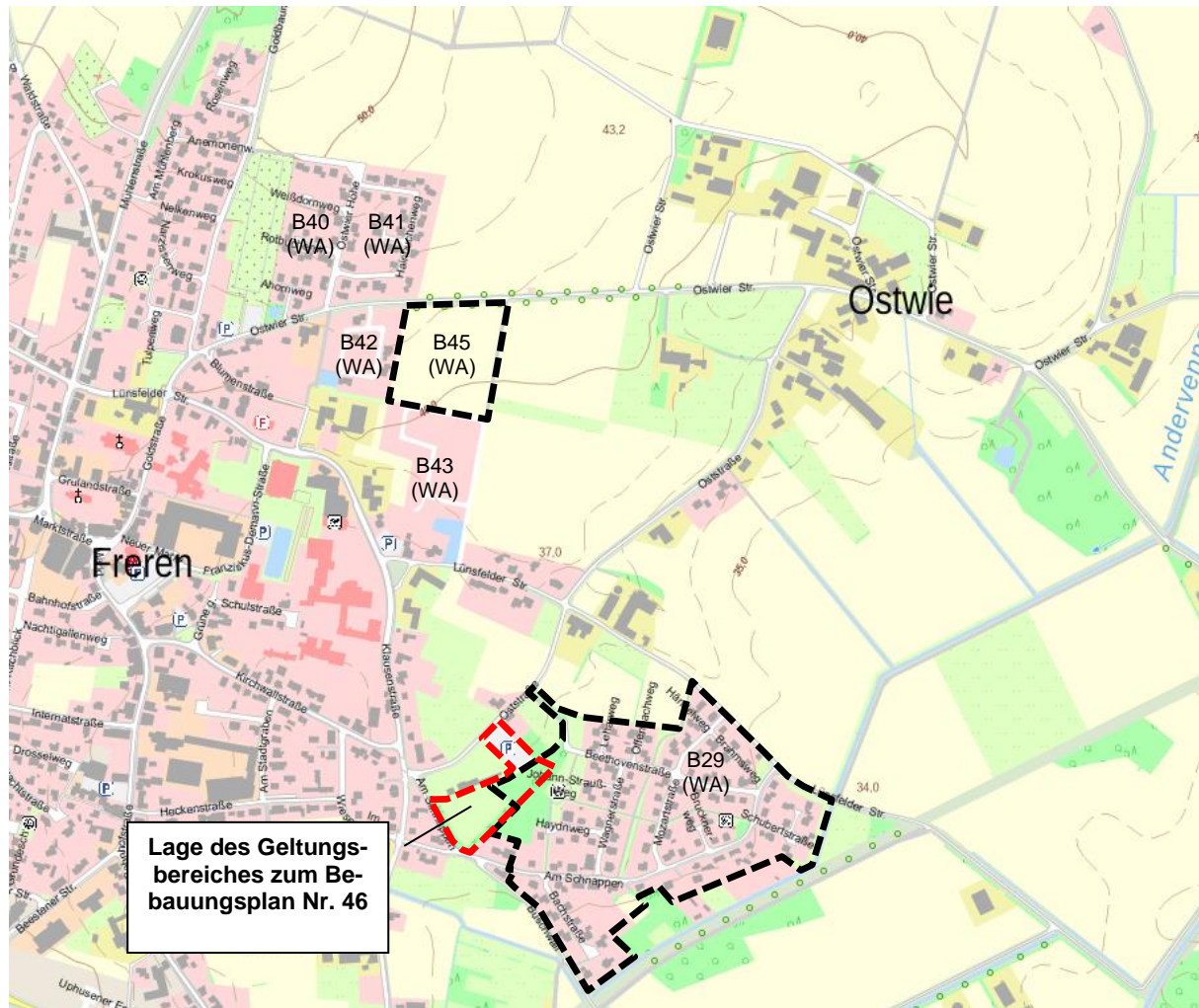


Abbildung 6: Kartengrundlage (AK5) unmaßstäblich (NLWKN 2023)

Geruchsimmissionen – Ausbringung von Wirtschaftsdünger

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung 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 § 13a BauGB. 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.

Die durch diese Bauleitplanung in Anspruch genommene Ausgleichfläche A1 aus dem Bebauungsplan Nr. 29 wird in seiner Wertigkeit (8.184 WE) im Bereich des Flächenpools der Stadt Freren im Bereich der ehem. Bahntrasse erbracht. Die Ursprungsplanung sah die Anlage von Baum-Strauch-Heckenpflanzung (BSH) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor (vgl. Kapitel 3.4.2).

Tabelle 1: Kompensationskonzept zur überplanten Ausgleichsfläche A1

Gemarkung	Flur	Flst.	Maßnahme	Aufwertung (Nds. Städtetag-Modell)	verbraucht / verfügbar	
Freren	43	50/2	ehem. Bahntrasse / Sukzession	1 WE/m ²	264 m ²	264 WE
Freren	43	34		1 WE/m ²	2.740 m ²	2.740 WE
Freren	43	50/1		1 WE/m ²	7.300 m ² 1.506 m ²	7.300 WE (BBP43, Freren) 1.506 WE
Freren	43	49		1 WE/m ²	1.284 m ²	1.284 WE
Freren	43	54		1 WE/m ²	758 m ²	758 WE
Freren	48	1/7		1 WE/m ²	347 m ²	347 WE
Freren	44	53		1 WE/m ²	195 m ²	195 WE
Freren	48	1/6		1 WE/m ²	1.090 m ² 10.590 m ²	1.090 WE 10.590 WE (noch verfügbar)
					8.184 m²	8.184 WE

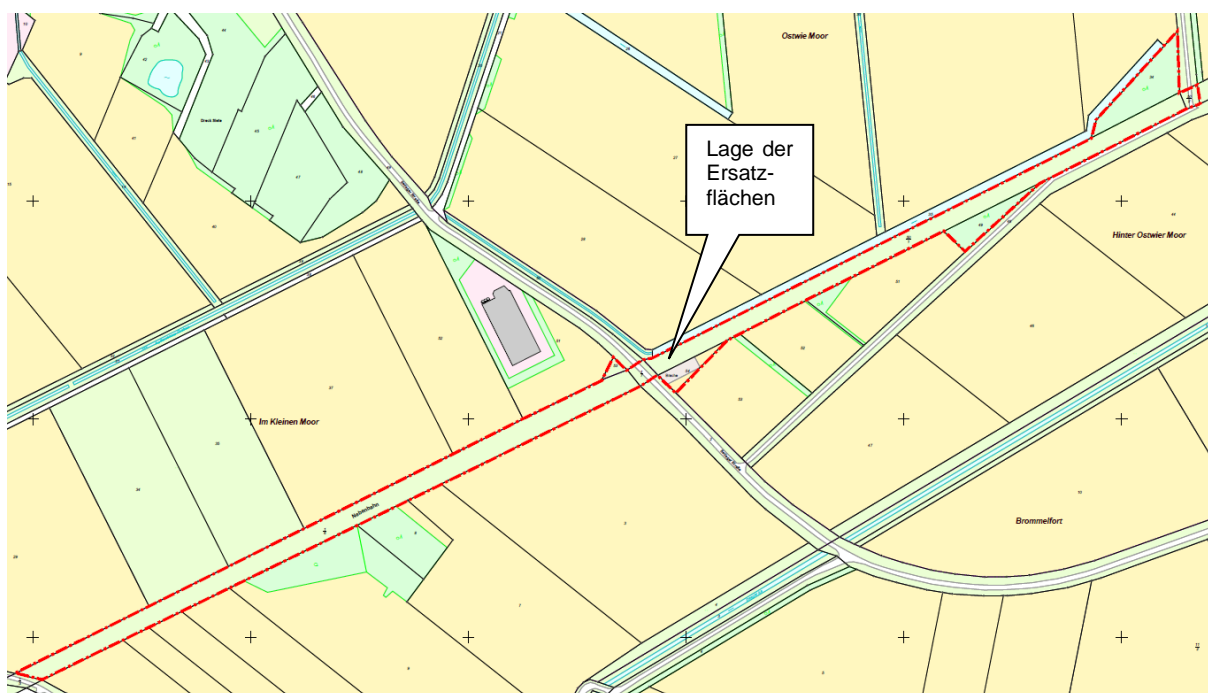
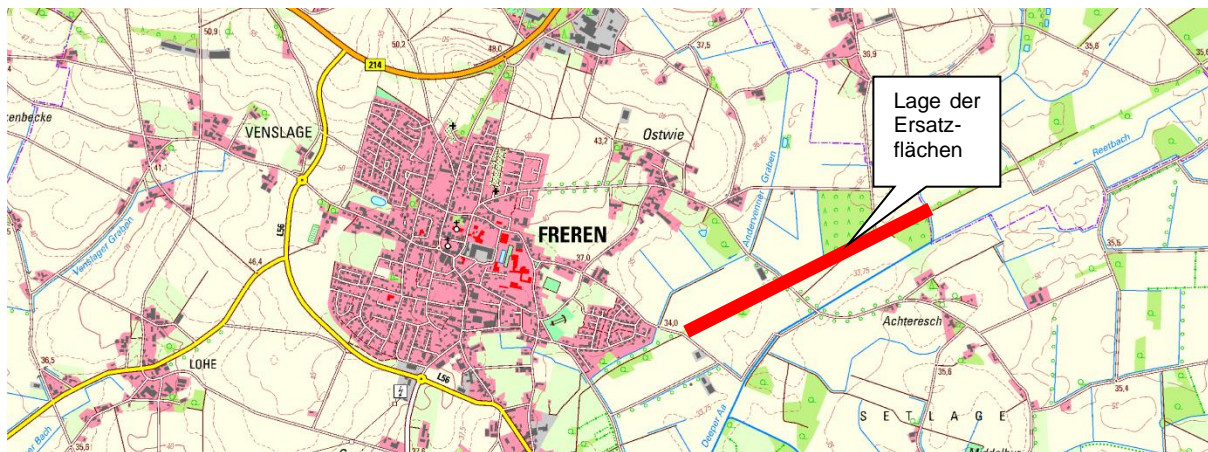


Abbildung 7: Übersichtskarte und Lageplan zu den Kompensationsflächen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Gemäß der Potenzialanalyse (saP, regionalplan & uvp 2023) zu dieser Bauleitplanung sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung zu berücksichtigen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Gehölzarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

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 3,5 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 (Juli 2023) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2023), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer zugehörigen Flächen-darstellung. Die örtlich anstehenden „Mittlerer Gley-Podsol“ bzw. „Mittlere Podsol“ kann als versickerungsfähig eingestuft werden.

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.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ bzw. „Rad- / Gehweg“ sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 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 der westlich angrenzenden Oststraßen. Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Freren angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den durch das Vorhaben generierten Bedarf 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

Die anfallenden Niederschlagsmengen werden dem örtlichen Regenwasserkanal zugeführt.

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.

Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher müssen die Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (Oststraße). Dieser Punkt wurde im Bebauungsplan durch ein „M“ gekennzeichnet. Dabei wurde beachtet, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter, an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen 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 Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. Mischgebieten (MI) / Dorfgebieten (MD), in denen auch Kindertagesstätten regelmäßig zulässig sind, mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Die 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 wird eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung einer Kindertagesstätte ausgewiesen. Diese Einrichtung dient im Besonderen, der im Stadtgebiet vorhandenen Nachfrage nach Betreuungsplätzen nachzukommen.

5.5 Belange der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Bereits im Kapitel 5.1.2 wurde 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 Oststraße. Die innere Erschließung erfolgt über Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung Kita“ mit einer bereits bestehenden Ringerschließung, ergänzt um eine „öffentliche Stellplatzanlage“ (bereits im Bestand vorhanden) sowie einem mit einer Breite von 3,0 m festgesetzten „Rad- / Gehweg“. Der Rad- / Gehweg dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen einen geschützteren Bereich parallel zur Erschließungsachse nebst Stellplatzanlage bereit zu stellen.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

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. (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 den Geltungsbereich keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Auf den angrenzenden und bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf 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 Vorphabenträger, 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 Gemeinbedarfsfläche als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Der vorhandene Wall nebst Bepflanzung wird erhalten.

5.10 Richtfunktrasse

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft mit einem Abstand von ca. 200 m eine Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Für einen störungsfreien Betrieb muss um die Achse der Richtfunkstrecke ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Aufgrund der beschriebenen Entfernung zum Geltungsbereich können Beeinträchtigungen durch diese Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 „KINDERTAGESSTÄTTE OSTSTRASSE“

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

6.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (Kita) ergänzt um die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte vorzuhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Fläche für den Gemeinbedarf 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. Es wird eine maximal 1-geschossige Bebauung mit einer Höhenbeschränkung von 8,0 m (TF 2“) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan definiert.

Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um Baukörper mit einer Länge von über 50,0 m zu ermöglichen. Die Ermittlung des Grenzabstandes richtet sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenze soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurde die überbaubare Grundstücksfläche so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Oststraße. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung Kita“ mit einer bereits bestehenden Ringschließung, ergänzt um eine „öffentliche Stellplatzanlage“ (bereits im Bestand vorhanden) sowie einem mit einer Breite von 3,0 m festgesetzten „Rad- / Gehweg“. Der Rad- / Gehweg dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen einen geschützteren Bereich parallel zur Erschließungsachse nebst Stellplatzanlage bereit zu stellen.

6.5 Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot / Baumerhalt

Der im Bestand vorhandene Lärmschutzwall, der als Fläche für Aufschüttungen/Wall festgesetzt wurde, bleibt erhalten und wird gesichert. Die in diesem Flächenbereich vorhandenen Bepflanzung kann durch ergänzende Pflanzungen weiterentwickelt werden (vgl. TF 3). Ein im Geltungsbereich stehender Einzelbaum wird analog zu den bisherigen Festsetzungen mit Erhalt festgesetzt.

6.6 Textliche Festsetzungen

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

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom Höhenbezugspunkt am Parkplatz bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.

Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass ein Bezugspunkt festgelegt wurde, der als Orientierungspunkt dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

2. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.

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

3. In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
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)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

Pflanzmaterial:

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.

4. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 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.

5. 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

- Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
 - Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
 - Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Gehölzarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.
6. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen
- Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“ und Nr. 29 „Am Schnappen“ außer Kraft.

7 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 landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung 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. Netzinfrastuktur
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
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. 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.

8 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.

9 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

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

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. Allgem. 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>

10 VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Kindertagesstätte Oststraße“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 12.10.2023

i.A. gez. Thiemann
Planverfasser

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 19.10.2023

(Siegel)

gez. Ritz
Stadtdirektor

gez. Prekel
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung stand vom 11.09.2023 bis zum 11.10.2023 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und hat während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Freren, den 12.10.2023

(Siegel)

gez. Ritz
Stadtdirektor

gez. Prekel
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 19.10.2023 beschlossen.

Freren, den 19.10.2023

(Siegel)

gez. Ritz
Stadtdirektor

gez. Prekel
Bürgermeister



Legende

- Grün-/Freiflächen**
 - GR Scherr- und Trittrassen
 - GRA Artenarmer Scherrasen
 - GRT Trittrassen
 - PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage

- Siedlungsbereiche**
 - OE Einzel- und Reihenhausbauung
 - ONZ Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

- Ruderalflächen**
 - UH Halbruderaler Gras- und Staudenflur
 - UR Ruderalflur

- Gehölze / Einzelbäume**
 - HB Einzelbaum/Baumbestand
 - HFB Baumhecke
 - HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
 - HS Gehölze des Siedlungsbereichs
 - OMP Bepflanzter Wall

- Straßen / Wege / versiegelte Flächen**
 - OFS Befestigte Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen
 - OVP Parkplatz
 - OVW Befestigter Weg
 - OVS Straße

Geltungsbereich B-Plan

regionalplan & uvp

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

bearbeitet: kt gezeichnet: sh Datum: 22.08.2023

Bebauungsplan Nr. 46	
"Kindertagesstätte Oststraße"	
Freren	
Biotoptypenkartierung	Maßstab: 1 : 1.000
	Projekt.-Nr. 3598
	Unterlage: 1
Auftraggeber: Stadt Freren Markt 1 49832 Freren	

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Suchpfad: C:\Users\Susanne\Heller\regionalplan-uvp\B-Pläne - Dokumente\Freren - SO\Freren\3598 B46 KIT a Oststr\Biotoptypen\Biotoptypen B-Plan46.dwg

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung vom 11.09.2023 bis zum 11.10.2023 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 01.09.2023 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet informiert.

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

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	11.09.2023
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	01.09.2023
3	DFS Deutsche Flugsicherung	14.09.2023
4	Ericsson Services GmbH	18.09.2023
5	Gemeinde Hopsten	25.09.2023
6	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	26.09.2023
7	Kreis Steinfurt	10.10.2023
8	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.09.2023
9	Landkreis Emsland	29.09.2023
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen (<i>unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems</i>)	15.09.2023
11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	05.09.2023
12	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	02.09.2023
13	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	04.10.2023
14	Stadt und Samtgemeinde und Stadt Fürstenau	20.09.2023
15	Samtgemeinde Lengerich	06.09.2023
16	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	26.09.2023
17	Vodafone GmbH (Richtfunk)	06.09.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 06.10.2023	
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	Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Geländes beachtet.

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 07.09.2023	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Geländes beachtet.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6,0 m x 4,0 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o.ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p>	

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskundeniservice/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift! Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 22.09.2023	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</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. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</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</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise: Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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>4. Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen: Schreiben vom 05.09.2023</p>	
<p>Den mir übersandten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Die von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von den mitgeteilten Planungsabsichten nicht berührt.</p> <p>Hinweisen möchte das Katasteramt Lingen, dass die Karte des Bebauungsplanes nicht den gleichen Stand hat, wie die von uns übersandte Karte (Stand 10.07.2023). Teilweise fehlen Gebäude und einige Flurstücksgrenzen verlaufen anders. Die Karte ist somit anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die mit Stand 10.07.2023 übermittelte Kartengrundlage wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.</p>
<p>5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Nr.: S01286488): Schreiben vom 28.09.2023</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRCN-Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Geländes beachtet.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Nr.: S01286492): Schreiben vom 28.09.2023	
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Geländes geprüft.</p>
7. Westnetz GmbH: Schreiben vom 18.09.2023	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.09.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Planentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>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. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Lohstroh, T +49 5902 502 1202), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Geländes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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>Falls bei Erschließung dieses Baugebietes insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen 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. Besteht Interesse daran, das vorhandene Glasfasernetz in der Oststraße zu nutzen, bitten wir ebenso um Mitteilung an die o.g. Kontaktadresse unserer Netzplanung.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas, Netzdaten Fttx). 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. 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>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel.+49 5902 502 1234) abgestimmt werden.</p>	

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
Vorhanden Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.	