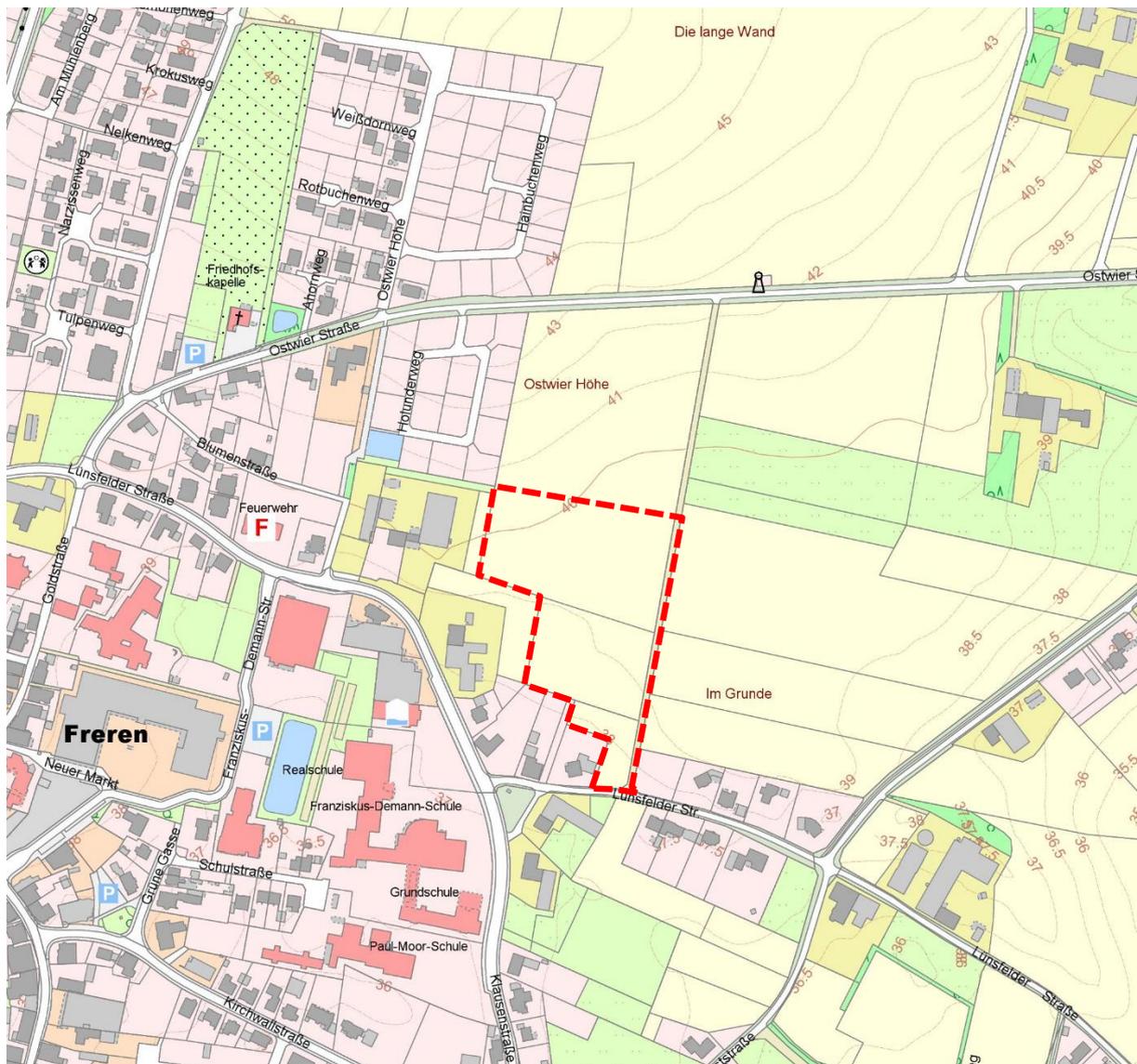


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10A ABS. 1 BAUGB

zum

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

**STADT FREREN**  
**Samtgemeinde Freren**  
**Landkreis Emsland**



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2021)

## **BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

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

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

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

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

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

Die Lage ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen.

## **ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden zudem die Immissionen hinsichtlich Geruch und Schall behandelt. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden nachfolgend aufgeführt.

### Immissionen aus Gewerbe

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

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

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

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

*In diesem Überschreibungsbereich ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig sind (z.B. bei Anordnung im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich). Alternativ sind für das Obergeschoss die Baugrenzen anhand der 40 dB(A)-Isophone der Anlage 3.2 festzulegen.*

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

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

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

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

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

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

*Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anord-*

nung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“  
(ZECH 2021)

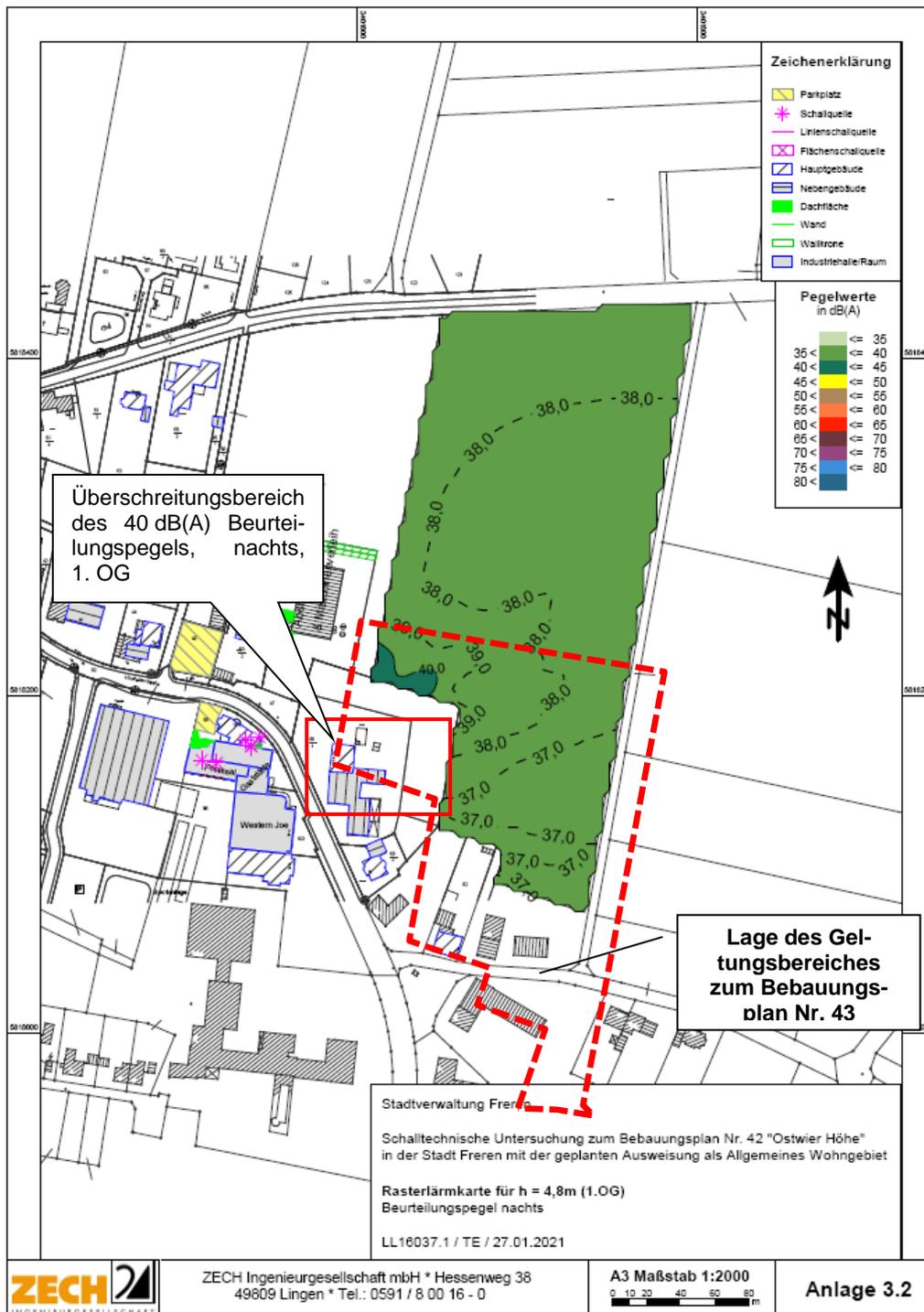


Abbildung 1: Rasterlärmkarte; 1. OG nachts; Anlage 3.2 (ZECH 2021)

### Immissionen aus der Landwirtschaft

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

„Im Jahr 2020 wurde von uns ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Freren Ostwie (120 IPG125\_Rev1 vom

18.12.2020) zum Bebauungsplan Nr. 43 und Nr. 44 der Stadt Freren erstellt. Es wurden aktuelle Daten des Landkreises Emsland verwendet. Am 16.12.2020 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

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

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

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

In den Plangebieten ist die Ausweisung eines ~~reinen~~ [allgemeinen] Wohngebiets geplant. Der Immissions(grenz)wert der GIRL für solche Gebiete beträgt 10 % der Jahresstunden. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

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

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

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

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird zunächst der südliche Teilbereich planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem Bereich finden sich belästigungsrelevante Kenngrößen von 7 bis 9 % der Jahresstunden. Somit können erhebliche Wirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen werden. Zudem stellt das Gutachten abschließend heraus, dass alle Betriebe bereits durch angrenzende Wohnhäuser in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.



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.

- Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

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

**Tabelle 1: Kompensationskonzept**

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

### Oberflächenentwässerung

Diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept (Grote 2021) für die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers der Verkehrsflächen zugrunde gelegt. Das unbelastete Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in einem am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken in Form eines Sickerbeckens bewirtschaftet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann nach Aussage des dem Entwässerungskonzept zugrunde liegenden Baugrundgutachtens auf den Grundstücken verrieselt 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 eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die zukünftige Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Auslegung vom 15.03.2021 bis 16.04.2021) sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 wurden ebenfalls weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

## **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.03.2021 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden hierbei zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 hatte keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30,0 m über Grund - nicht überschreiten. Zudem verwies das Referat auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Die Ausführungen wurden in die Begründung übernommen und beachtet. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, mit maximal 8,0 m festgesetzt. Somit sind Bauhöhen mit 30,0 m über Grund unzulässig und insofern nicht zu erwarten.

Die EWE NETZ GmbH wies darauf hin, dass Leitungen und Anlagen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Im Zusammenhang mit der Erschließung des zukünftigen Baugebietes sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie Stationsstellplätze mit einzuplanen. Zudem sollte die EWE NETZ GmbH in die weitere Planung einbezogen werden. Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es zudem gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim führte aus, dass sich für bestehende Gewerbebetrieb durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen ergeben dürfen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Vor dem Hintergrund der Überschreitung der Richtwerte des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum in einigen Bereichen wird die Umsetzung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen (zusätzliche Bauvorschriften für schutzbedürftige Räume: keine zu öffnenden Fenster an den Unternehmen nicht vollständig abgewandten Fassaden) empfohlen. Fenster an diesen Fassadenseiten sind stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Zudem sind die zukünftigen Besitzer und Bewohner der Grundstücke in den Verträgen auf die benachbarten Gewerbebetriebe und die bestehende Immissionssituation hinzuweisen. Sollte sich im weiteren Planungsprozess zeigen, dass sich durch die Planung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist diese anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen. Darüber hinaus empfehlen wir zur Konfliktvermeidung die Einbindung des betroffenen Unternehmens in den weiteren Planungsprozess. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb werden von der IHK im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung abgelehnt. Der schalltechnische Bericht Nr. LL16037.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten

werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, die jedoch durch planerische Regelungen im Rahmen dieser Bauleitplanung, wie oben bereits geschrieben, berücksichtigt werden können.

Der Fachbereich Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland forderte eine spezielle artenschutzrechtlich Prüfung, eine Biotoptypenkartierung und eine Eingriffsbilanzierung. Diese wurden erarbeitet und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern sichergestellt ist, dass nach einer notwendigen Überarbeitung des immissionsschutztechnischen Berichtes des TÜV Nord vom 18.12.2020 der zulässige Immissionswert gem. Geruchsimmisionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden Geruch nicht überschritten wird. Die durch den Fachbereich Immissionsschutz mitgeteilten Tierzahlen wurden in das Gutachten des TÜV Nord eingearbeitet und im Weiteren berücksichtigt. Die Grenze der 10 % der Jahresstunden Geruch wurde weiterhin nicht überschritten. Die Hinweise aus dem Fachbereich Abfallwirtschaft (kein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen) wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ führte aus, dass, wenn das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden soll, hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Dies wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

Die Vodafone GmbH wies auf eine zu berücksichtigende Richtfunktrasse hin. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um die Richtfunktrasse ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First mit maximal 8,0 m, kann auch zukünftig ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.

Die Westnetz GmbH beschrieb, dass die Errichtung einer Transformatorenstation und der Ausbau von Leitungen (Gas, Strom) notwendig wird. Hierfür sind geeignete Trassen freizuhalten. Arbeiten in der Nähe von erdverlegten Leitungen sind mit größter Vorsicht durchzuführen (Lebensgefahr). Eventuell geplante Baumstandorte sind vorab mit dem Netzbezirk Freren abzustimmen. Abschließend wurde um eine Mitteilung gebeten, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zurechnen ist. Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es zudem gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können. Kampfmittelfunde und Altlasten sind für den Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 23.06.2021 übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 hatte keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30,0m über Grund - nicht überschreiten. Zudem verwies das Referat auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Die Ausführungen wurden in die Begründung übernommen und beachtet. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, mit maximal 8,0 m festgesetzt. Somit sind Bauhöhen mit 30,0 m über Grund unzulässig und insofern nicht zu erwarten.

Die EWE NETZ GmbH wies darauf hin, dass Leitungen und Anlagen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Im Zusammenhang mit der Erschließung des zukünftigen Baugebietes sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von mind. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie Stationsstellplätze mit einzuplanen. Zudem sollte die EWE NETZ GmbH in die weitere Planung einbezogen werden. Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es zudem gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim führte erneut aus, dass sich für bestehende Gewerbebetrieb durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen ergeben dürfen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Vor dem Hintergrund der Überschreitung der Richtwerte des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum in einigen Bereichen wird die Umsetzung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen (zusätzliche Bauvorschriften für schutzbedürftige Räume: keine zu öffnenden Fenster an den Unternehmen nicht vollständig abgewandten Fassaden) empfohlen. Fenster an diesen Fassadenseiten sind stattdessen als dauerhaft geschlossene Belichtungsflächen zu gestalten. Zudem sind die zukünftigen Besitzer und Bewohner der Grundstücke in den Verträgen auf die benachbarten Gewerbebetriebe und die bestehende Immissionssituation hinzuweisen. Sollte sich im weiteren Planungsprozess zeigen, dass sich durch die Planung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist diese anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen. Darüber hinaus empfehlen wir zur Konfliktvermeidung die Einbindung des betroffenen Unternehmens in den weiteren Planungsprozess. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Belastungen für den ansässigen Betrieb werden von der IHK im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung abgelehnt. Der schalltechnische Bericht Nr. LL16037.1/01 der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, vom 27.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum in Erdgeschosslage im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Im ersten Obergeschoss wird der Richtwert im Tageszeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten. Einzig im Nachtzeitraum kommt es in einem kleinen Bereich im Südwesten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, die jedoch durch planerische Regelungen im Rahmen dieser Bauleitplanung, wie oben bereits geschrieben, berücksichtigt werden können.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst regte eine Luftbilddauswertung an. 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.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ führte erneut aus, dass, wenn das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden soll, hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Dies wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

Die Vodafone GmbH wies erneut auf eine zu berücksichtigende Richtfunktrasse hin. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um die Richtfunktrasse ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Ge-

bäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First mit maximal 8,0 m, kann auch zukünftig ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.

Die Westnetz GmbH verwies auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung, in der sie beschrieb, dass die Errichtung einer Transformatorenstation und der Ausbau von Leitungen (Gas, Strom) notwendig wird. Hierfür sind geeignete Trassen freizuhalten. Arbeiten in der Nähe von erdverlegten Leitungen sind mit größter Vorsicht durchzuführen (Lebensgefahr). Eventuell geplante Baumstandorte sind vorab mit dem Netzbezirk Freren abzustimmen. Abschließend wurde um eine Mitteilung gebeten, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zurechnen ist. Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist es zudem gewährleistet, dass ausreichend breite Versorgungstreifen/-korridore eingerichtet werden können. Kampfmittelfunde und Altlasten sind für den Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.

Gravierende und zusätzlich zu berücksichtigende Stellungnahmen in Bezug auf die Thematik „Umwelt“ wurden nicht eingereicht.

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Am 30.09.2021 hat der Rat der Stadt Freren den Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ mit den textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung inkl. Umweltbericht und den Fachgutachten (geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter, Ibbenbüren, vom 26.11.2020; Geruchsgutachten des TÜV Nord, Hamburg, vom 30.04.2021; schalltechnischer Bericht des Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, vom 27.01.2021; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros Stelzer, Freren, vom 25.05.2021; Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Grote, Papenburg, vom 28.05.2021) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ der Stadt Freren wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 12.10.2021

i.A. gez. Thiemann

.....

(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den 12.10.2021

gez. Prekel

.....

Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz

.....

Stadtdirektor