

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Planungsunterlagen	4
2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	6
3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	7
3.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	9
3.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland	9
3.6 Flächennutzungsplan	9
3.7 Überlagerte Bebauungspläne	10
3.7.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 45	10
3.7.2 Bebauungsplan Nr. 42	10
4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
4.1 Standortbegründung	11
4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes	11
4.3 Planerfordernis/Planinhalt	11
5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	13
5.1.1 Immissionen aus Gewerbe	13
5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft	13
5.2 Belange des Naturschutzes	13
5.3 Belange der Ver- und Entsorgung	15
5.3.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	15
5.3.2 Telekommunikation	16
5.3.3 Elektrizitätsversorgung	16
5.3.4 Oberflächenentwässerung	16

5.3.5	Abfallentsorgung.....	17
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz	17
5.4	Belange der Infrastruktur	18
5.5	Belange der Landwirtschaft.....	18
5.6	Belange des Verkehrs.....	19
5.7	Belange des Denkmalschutzes	19
5.8	Belange der Bundeswehr / Kampfmittel	20
5.9	Belange des Klimaschutz.....	21
5.10	Richtfunktrasse	22
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 „ZWISCHEN LÜNS-FELDER STRAßE UND OSTWIER STRAßE – TEIL II“	22
6.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	24
6.4	Öffentliche Verkehrsfläche	24
6.5	Textliche Festsetzungen	24
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO.....	27
8	HINWEISE.....	28
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	29
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	29
TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN		32
1.	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	32
2.	ABWÄGUNGSERGEBNIS	32
3.	VERFAHREN	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2026)	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2026).....	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren.....	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Freren wird auf einer Fläche von rd. 2,53 ha die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ unter Einbeziehung des Grundstückes „Holunderweg 18“ (Flurstücke 391/1 und 391/2 aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“) zur Optimierung der fußläufigen Erschließung erforderlich, um erneut auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen (Anpassung der zulässigen Hausformen, Anpassung der Dachneigung / Dachformen, Optimierung der fußläufigen Erschließung) zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (s. hierzu auch Kapitel 2). 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.

Die Änderung enthält folgende Festsetzungen:

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

Diese 1. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan.

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Freren, Gemarkung Freren, Flur 45. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch L4 -61/2026 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“ liegt im nordöstlichen Randbereich der Stadt Freren, Ortslage Ostwier Höhe. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 58/1, 63 (tlw.), 391/1 und 391/2 in der Flur 45 der Gemarkung Freren.

Das Plangebiet wird zurzeit noch ackerbaulich genutzt. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz besteht bereits über die Lünsfelder Straße im Süden (zugleich die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz im Stadtgebiet Freren) und die Ostwier Straße im Norden. Hierzu wurde der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Weg bereits mit einer bituminösen Deckschicht versehen bzw. ausgebaut.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (24.538 m²) wurde der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) nebst Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und Verkehrsflächen mit

besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ sowie „Geh-/Radweg“ festgesetzt und durch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften konkretisiert. Dem vorgenannten Geltungsbereich werden zwei Flurstücke mit einer Fläche von insg. 740 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ zugeschlagen. In der Summe umfasst der Änderungsbe-
reich somit 25.278 m² bzw. rd. 2,53 ha. Im Rahmen dieser Änderung soll ein Geh-/Radweg verlegt (Optimierung der Lage), die Errichtung von Doppelhäusern zulässig werden und die bisher bestehenden Einschränkungen zur Dachneigung aus den örtlichen Bauvorschriften gestrichen werden, so dass auch flacher geneigte Dächer (z.B. Flachdächer) zulässig sind.



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2026)

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. Durch diese Änderung wird die Grundflächenzahl nur für das Flurstück 391/2 von bisher 0,3 auf 0,45 erhöht. An der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl wird festgehalten. Im Ergebnis erhöht sich die zulässige Grundfläche für diese Änderung um ca. 100 m². Zusammen gerechnet liegt die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO dieser Bauleitplanung bei insg. 6.579,3 m² und somit deutlich unter dem oben genannten Wert von 20.000 m² (20.953 m² WA alt (B-Plan Nr. 45) + 82 m² WA neu (Wegfall des Fußweges aus dem B-Plan Nr. 45) - 64 m² Fußweg neu = 20.971 m² x GRZ 0,3 = 6.291,3 m² zuzüglich 680 m² WA neu (Holunderweg) x GRZ 0,45 = 288 m², in Summe = 6.579,3 m²). Auch der zeitliche Zusammenhang ist nicht gegeben, da der Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ bereits seit dem 13.03.2020 rechtskräftig ist und der sachliche Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 46 „Kindertagesstätte Oststraße“ (rechtskräftig seit dem 30.10.2023) nicht gegeben ist. Ein räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Östlich der Westendorfer Straße“ aus dem Jahr 2022, (dieser wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt, am südwestlichen Rand des Stadtgebietes im Bereich der Ortslage Suttrup gelegen) wird aufgrund der Entfernung von fast 4,0 km (Luftlinie) ebenfalls ausgeschlossen.

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren

nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Änderung bereits festgesetzter Allgemeiner Wohngebiete (WA) vorgesehen. Für die Realisierung der Wohnhäuser 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. Da in der Summe eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² durch diese Änderung neu festgesetzt werden, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 zudem bereits beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. In der zugehörigen Planzeichnung sind für den Betrachtungsraum dieser Bauleitplanung keine Darstellungen enthalten. Somit sprechen keine grundsätzlichen Punkte gegen diese Bauleitplanung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist der Änderungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen (s. Abbildung 2).

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

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Änderung entsprochen, da im Rahmen dieser Änderung durch die Optimierung der Festsetzungen die Schaffung von Wohnraum flexibler gestaltet wird.

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.“

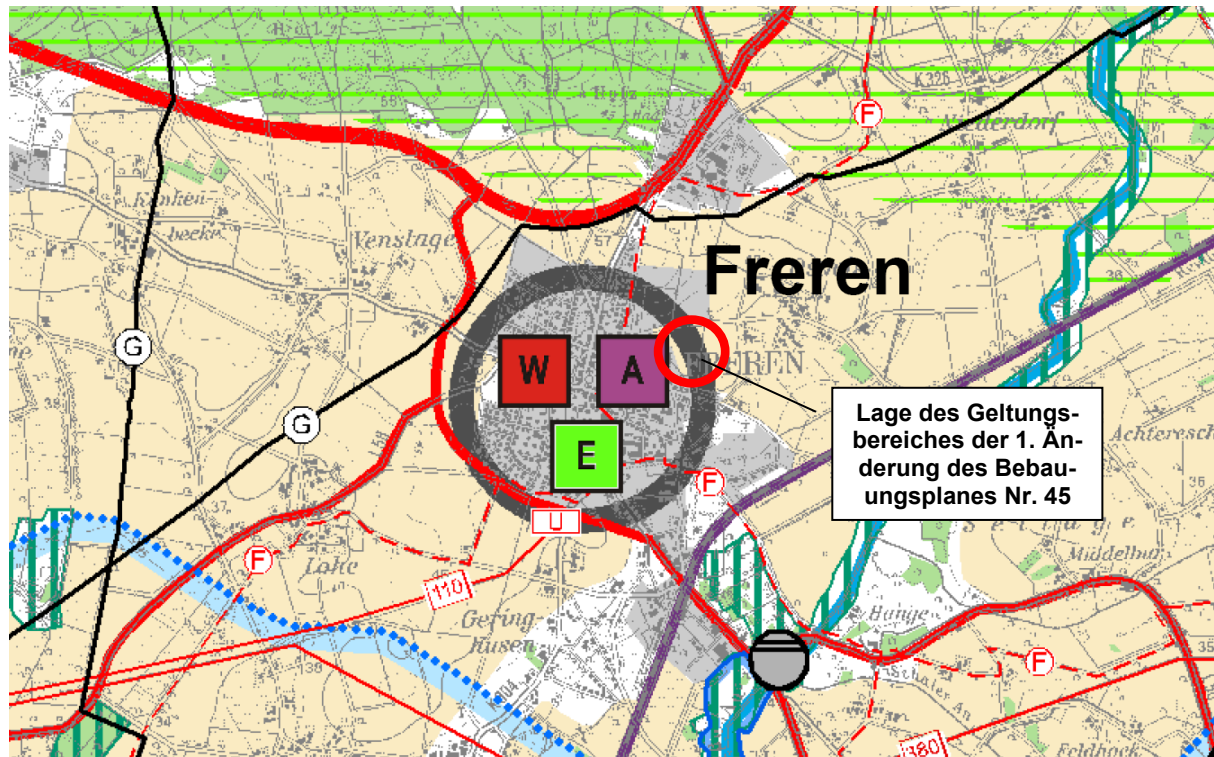


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 seitens der Ortsentwicklung im Bereich „Ostwier Höhe“ der Stadt Freren die Voraussetzungen geschaffen werden, damit das bereits ausgewiesene Baugebiet am nordöstlichen Stadtrand als Wohnstandort optimaler ausgenutzt werden kann (es wird auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig, Beschränkungen zur Dachneigung werden aufgehoben) werden kann. Besonders ist die Lage im direkten Einzugsgebiet der örtlichen Infrastruktureinrichtungen herauszustellen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Nahversorger, Ärzte etc.), die wenige Gehminuten südwestlich zum Änderungsbereich liegen.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen dieser Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG sind ebenfalls nicht verzeichnet (NLWKN, Datenabfrage 06/2026, Umweltkartenserver Niedersachsen zum Themenbereich „Hochwasserschutz“).

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Durch den Ursprungsbebauungsplan ist bereits eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt. Durch diese Änderung erhöht sich der Versiegelungsanteil im Änderungsbereich um ca. 100 m². Somit kann die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser weiterhin als gesichert angesehen werden.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich im Wasserkörpereinzugsgebiet (WRRL) „Deeper Aa, Andervenner Graben“ (01032) als Bestandteil des Flussgebietes (WRRL) der Ems (3000).

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene vorläufig Überschwemmungsgebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Freren im Bereich Settlage (Deeper Aa, ca. 1.150 m) / Buschwall (Andervenner Graben, ca. 880 m). Es handelt sich hierbei um das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Nr. 849 „Große Aa, Speller Aa, Dreierwalder Aa, Altenrheiner Bruchgraben, Hopstener Aa, Flötte“ vom 8. Dezember 2021 (vgl. Abb. 3, hellblau). Das vorläufig gesicherte ÜSG ist großzügiger zugeschnitten als das derzeit noch rechtskräftige ÜSG, dass sich erst weiter südlich findet. So gibt es jetzt Ausdehnungen in nordöstlicher Richtung (Settlage) und entlang des „Andervenner Grabens“ bis an den südöstlichen Ortsrand von Freren im Bereich „Buschwall“. Für den Änderungsbereich sind jedoch keine zu berücksichtigenden Wirkungen herauszustellen.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Samtgemeinde Freren bzw. die Stadt Freren nicht relevant.

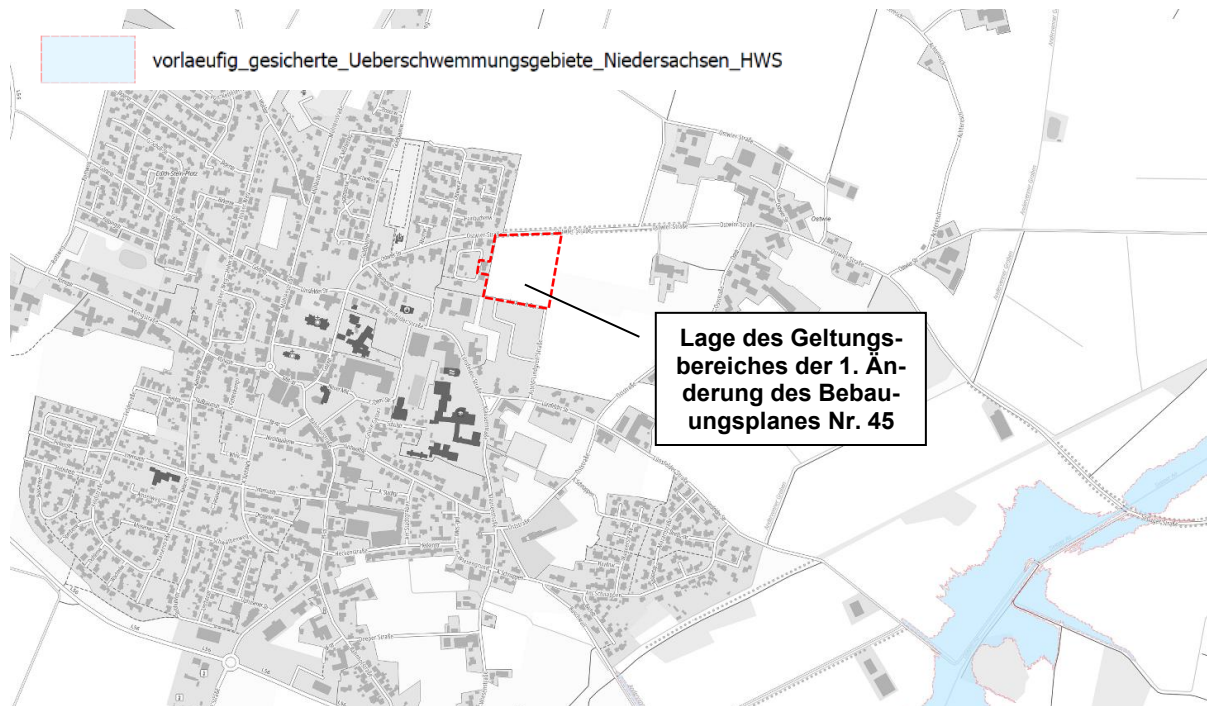


Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2026)

3.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) soll verzichtet werden. Im Zusammenhang mit dem südöstlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von über 700 m verlaufenden „Andervenner Graben“ (DE_RW_DENI_01032, Gewässertyp 14 = Sandgeprägte Tieflandbäche, Wasserkörperstatus = erheblich verändert, unbefriedigendes Potenzial, Phytoplankton = nicht relevant, Makrophyten gesamt = unbefriedigend, Makrozoobenthos = unbefriedigend, Fische = mäßig, chemischer Zustand gesamt = nicht gut, Schwermetalle = Quecksilber, Verbindungsstrecke Fürstenauer Mühlbach mit der Großen Aa) als Bestandteil des gleichnamigen berichtspflichtigen Wasserkörpers (01032) behindert bzw. vereitelt diese Bauleitplanung nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Gewässerachse vorgesehen sein könnten. Da durch den Ursprungsbebauungsplan die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers bereits sichergestellt ist, können auch keine Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten des „Andervenner Grabens“ hergeleitet werden. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt. Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Große Aa“ (DE_GB_DENI_3_03) mit einer Gesamtgröße des Grundwasserkörpers von 182,617 km² ergeben sich ebenfalls nicht durch diese Änderung, da das dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig ist und darüber hinaus sich keine weiteren erhebliche zusätzliche Versiegelungen (hier max. 100 m²) zugelassen wird. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

3.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

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

3.6 Flächennutzungsplan

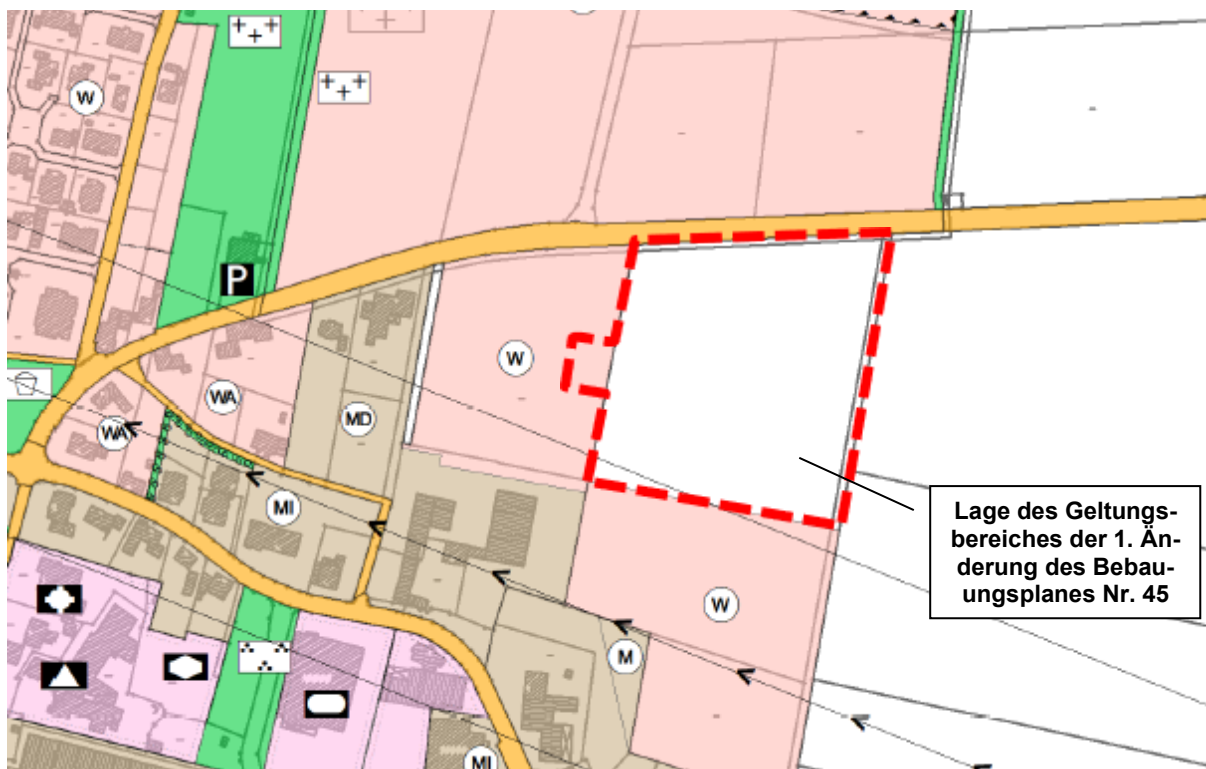


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes noch im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche darzustellen. Dies erfolgt parallel zu dieser 1. Änderung.

3.7 Überlagerte Bebauungspläne

3.7.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 45

Der Bebauungsplan Nr. 45 wurde am 15.06.2023 rechtskräftig. Im Wesentlichen wird an den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes festgehalten. Daher wird an dieser Stelle auf die zugehörigen Ausführungen verzichtet, die jedoch in das Kapitel 6 übernommen wurden. Dort werden die Änderungen zum Ursprungsplan (Anpassung der zulässigen Hausformen, Anpassung der Dachneigung / Dachformen, Optimierung der fußläufigen Erschließung) bei Streichungen durchgestrichen und bei Ergänzungen unterstrichen dargestellt, um die Anpassungen nachvollziehbar aufzunehmen.

3.7.2 Bebauungsplan Nr. 42

Der westlich des Bebauungsplanes Nr. 45 gelegene Bebauungsplan Nr. 42 wurde am 13.03.2020 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird ein Teilbereich dem Änderungsbereich zugeschlagen, um eine fußläufige Verbindung in Form einer Ost-West-Achse in Richtung des Fußweges am Regenrückhaltebecken zu schaffen.

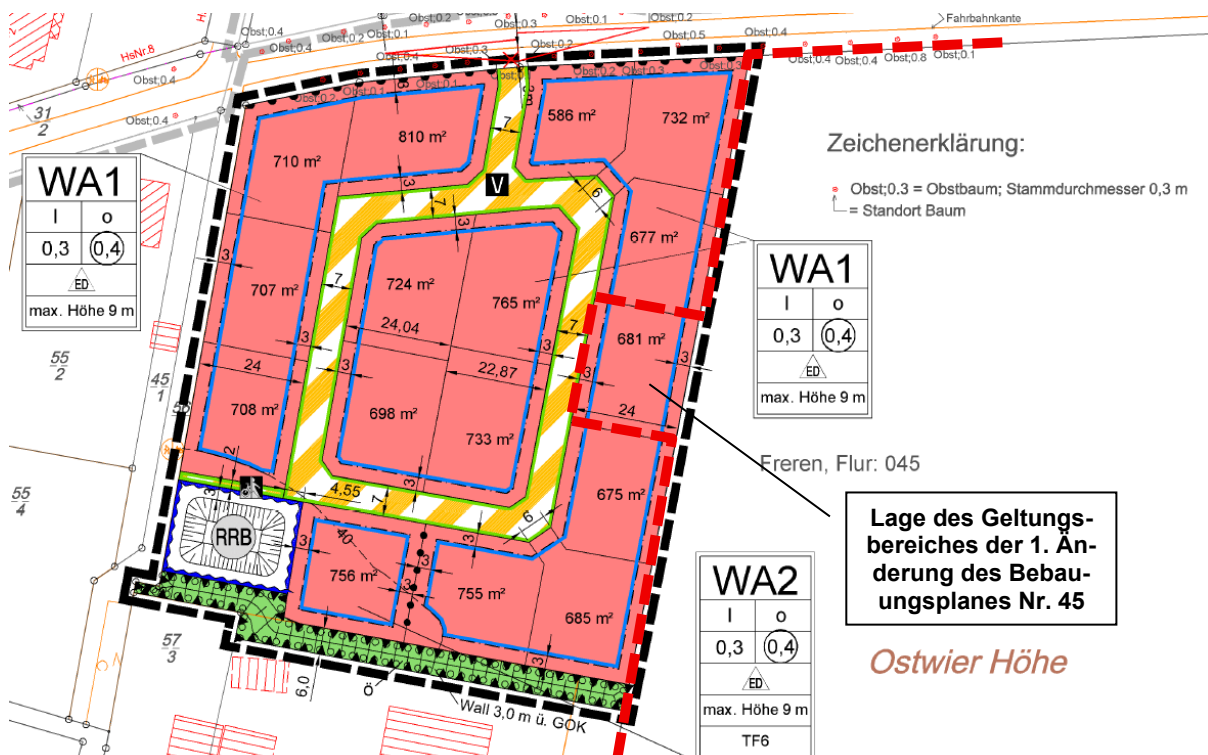


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42

Für den zu ändernden Bereich gelten bisher die nachfolgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- ein Vollgeschoss (I), offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 (rechtskräftig seit dem 28.02.2023) betraf ein am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegendes Flurstück und wird durch diese Bauleitplanung nicht tangiert.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Stadt Freren ist es, in dem dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 45 das Nachverdichtungspotenzial und die Attraktivität der Bauflächen zu verbessern. Durch Einbeziehung des Grundstückes „Holunderweg 18“ (Flurstücke 391/1 und 391/2 aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“) soll die Erschließung in Richtung Westen insbesondere für die „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ (Radfahrende, Fußgänger) verbessert werden. Im Zusammenhang mit dem Nachverdichtungspotenzial kann dies maßvoll durch die Anpassung der zulässigen Hausformen und der Dachneigung / Dachformen erreicht werden.

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).

Die durch den Bebauungsplan Nr. 45 bereits vorbereitete Planung soll im Rahmen dieser Änderung wie folgt optimiert werden.

- Ausweisung einer Wegeverbindung mit einer Breite von 2,5 m als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vom Holunderweg bis zur verlängerten Helene-Weber-Straße unter Einbeziehung des Grundstückes „Holunderweg 18“ aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Grundstück „Holunderweg 18“ von bisher 0,3 auf 0,45, um die ursprüngliche bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes nicht durch die Abgabe des Flurstücks 391/1 zu verringern; an der Geschossflächenzahl (GFZ) in

Höhe von 0,4 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 42 festgehalten.

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Wohnbaugrundstücke unmittelbar östlich der Grundstücke „Holunderweg 16 und 18“ zum Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Ober- bzw. Dachgeschoss.
- Aufgabe des festgesetzten Fuß- und Radweges aus dem Baugebiet in Richtung Ostwier Straße. Auf diese Wegeverbindung kann mit der Schaffung der oben genannten Wegeachse verzichtet werden.
- Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen. Bislang war nur eine Einzelhausbebauung möglich.
- Streichen der Festgesetzten Dachneigung, so dass im Baugebiet auch Flachdächer zulässig sind.
- Im Zusammenhang mit den Festgesetzten Dachformen soll es beim Ausschluss von reinen Pultdächern bleiben. Alle anderen Dachformen mit Flachdach (neu), sowie auch gegenläufigen Pultdächern, bleiben weiterhin zulässig.

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.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung. Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes).

Die Änderung enthält folgende Festsetzungen:

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

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

5.1.1 Immissionen aus Gewerbe

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb liegt südwestlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Wirkungen auf diesen Bebauungsplan ergeben sich nicht, da dieser Betrieb bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ sowie des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt wurde.

5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde der Nachweis (TÜV NORD 2023) geführt, dass sich belästigungsrelevante Kenngrößen von 6 bis 10 % der Jahresstunden ergaben und somit der gem. TA Luft maßgebliche Wert für Wohnbaugebiete von 10 % der Jahresgeruchsstunden nicht überschritten wird.

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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (gem. Ursprungsbebauungsplan, regionalplan & uvp (2022)):

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

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

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

Die Stadt Freren stellte hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freren, Flur 43) in einer Größe von 4.814 m² zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes mit Bewirtschaftungsauflagen zur Verfügung.

Natura-2000-Gebiete

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

Bodenschutz

Altlasten und Bohrungen sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet. Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (September 2022) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“. Diese nehmen jedoch auch die gesamte Ortslage Andervenne nebst den angrenzenden Bereichen ein. Hierbei handelt es sich um „*Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform konserviert*“. Im Zusammenhang mit möglichen Bodendenkmälen wurde die Fläche im Jahr 2023 durch die Fa. Denkmal3D (2023) prospektiert. Im Rahmen der Prospektion wurden 10 Suchgräben mit einer Breite von je-weils 2,0 m angelegt. Hierbei wurden keine Befunde im Planum 1 als archäologisch relevant angesprochen. Als datierendes Material konnten während der Grabung keine Fundgebilde magaziniert werden. Im Ergebnis konnte auf dem untersuchten Gelände durch die Fa. Denkmal3D keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig machen würden. Mit E-Mail vom 8. Mai 2023 wurde durch Herrn Kassens (Kreisarchäologe) die Freigabe für die weiteren Bauarbeiten erteilt.

Der Änderungsbereich sowie die der Ursprungsplanung zugeordnete Ausgleichsmaßnahme A1 liegen nicht innerhalb von Rohstoffsicherungsgebieten (Datenabfrage 08/2026 des NIBIS® Karten-servers, LBEG 2026). Dass am nächsten zum Geltungsbereich liegende Rohstoffsicherungsgebiet befindet sich nördlich der B214 im Bereich des Frererer Holzes.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für erste Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. 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.

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

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben 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 ortsnahe, 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 Änderungsbereich sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die angestrebte 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 flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Zudem wird auf das Dokument GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabensbreite 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

Der Änderungsbereich kann weiterhin an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen werden. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen (Ostwier Straße, Baustraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 43 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I“ in Verlängerung bis zur Ostwier Straße)

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

5.3.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

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

5.3.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Die Lage einer möglichen Trafostation wird im Rahmen der Einteilung der Baugrundstücke (Erschließungsplanung / Vermessung der Baugrundstücke) in Abstimmung mit den Versorgern und berücksichtigt. Bei einer Erschließung über die nördlich angrenzende Ostwier Straße ist die hierzu parallel verlaufende Obstbaumallee bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (Sicherung / Erhalt des Baumbestandes).

5.3.4 Oberflächenentwässerung

Im Bericht 2020.111259-1 „Geologischen Kurzbeurteilung und Empfehlung zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil II + III“ in Freren (Biekötter 2020) sind Aussagen zum Grundwasser enthalten, die nachfolgend wiedergegeben werden. Die Bezeichnung Teil II + III bezieht sich auf die Bebauungspläne Nr. 43 (südlich angrenzend) und Nr. 45 (Ursprungsbebauungsplan).

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

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

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

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

5.3.5 Abfallentsorgung

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

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

So wird die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen (7,0 m) und einer Ringerschließung gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher müssen die Anlieger der drei Sichtstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei wurde beachtet, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter, an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Da sich die zukünftige bauliche Entwicklung an den nordöstlich bereits ausgewiesenen Baugebieten orientieren soll, wird, wie dort bereits festgesetzt, von einer eingeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,3 ausgegangen. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

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

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

Auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.2 sowie den Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan wird verwiesen.

Geruchsimmissionen Ausbringung von Wirtschaftsdüngern

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

5.6 Belange des Verkehrs

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

Die innere Erschließung erfolgt, wie im Ursprungsbebauungsplan bereits festgelegt, über Straßenverkehrsflächen in Form einer Ringerschließungen (östliche Haupteerschließungsachse mit einer Breite von 6,5 m zuzüglich 1,5 m breitem Fußweg, weitere Ringerschließung mit einer Breite von 7,0 m), die um drei kleinere Stichwege mit einer Breite von 4,0 m ergänzt wurden. Um insbesondere den Belangen der Ver- und Entsorgung zu entsprechen, wurde im Zusammenhang mit den Stichwegen eine Stellfläche für Abfallbehälter an der nächstliegenden, öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Durch Einbeziehung des Grundstückes „Holunderweg 18“ (Flurstücke 391/1 und 391/2 aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“) soll die Erschließung in Richtung Westen insbesondere für die „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ (Radfahrende, Fußgänger) verbessert werden. Im Gegenzug wird die derzeit nach Norden, in Richtung Ostwier Straße bestehende Wegeverbindung obsolet. Diese Flächenanteile werden der Wohnbebauung zugeschlagen werden.

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

5.7 Belange des Denkmalschutzes

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

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

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

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

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

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

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00021-F
Objektbezeichnung: Teil einer Siedlung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3295.00025-F
Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Klinge

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 8 Hinweis Nr. 1).

5.8 Belange der Bundeswehr / Kampfmittel

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 im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan für einen Teilbereich des Baugebietes eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können jedoch nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Auch im Rahmen der vom 20.02.2023 bis 23.02.2023 durchgeführten denkmalschutzrechtlichen Prospektion, in dessen Zusammenhang 10 Suchgräben mit einer Breite von jeweils 2,0 m angelegt wurden, sind ebenfalls keine Nachweise auf mögliche Kampfmittel erfolgt. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen (siehe Kapitel 8, Hinweis Nr. 6).

5.9 Belange des Klimaschutz

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

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. 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, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

5.10 Richtfunktrasse

Südlich des Änderungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Für einen störungsfreien Betrieb muss um die Achse der Richtfunkstrecke ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 37,0 und 41,0 m NHN. Gemäß den übermittelten Unterlagen der Vodafone GmbH verläuft die Achse der Richtfunkstrecke über 100 m NHN. Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe von ca. 9,3 m (TF 3 + TF 4) über der Mitte der geplanten Erschließungsstraßen kann ein störungsfreier Betrieb durch einen Abstand von mind. 25 m zum unteren Rand der Richtfunktrasse gewährleistet werden.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 „ZWISCHEN LÜNSFELDER STRAßE UND OSTWIER STRAßE – TEIL II“

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 wurde am 15.06.2023 rechtskräftig. Im Wesentlichen wird an den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes festgehalten. Die Änderungen zum Ursprungsplan (Anpassung der zulässigen Hausformen, Anpassung der Dachneigung / Dachformen, Optimierung der fußläufigen Erschließung) wurden bei Streichungen ~~durchgestrichen~~ und bei Ergänzungen unterstrichen dargestellt, um die Anpassungen nachvollziehbar aufzunehmen. Da alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und entsprechend den vorangestellten Erläuterungen angepasst wurden, ersetzt diese 1. Änderung den Ursprungsbebauungsplan. Zudem werden im Bereich des Grundstückes Holunderweg 18 zwei Flurstücke einbezogen.

6.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 45 ~~wird~~ wurde gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit ~~wird~~ wurde er ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen. Hieraus resultiert, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden müssen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen (Textliche Festsetzung Nr. 1). Hieran wird auch im Rahmen dieser Änderung weiterhin festgehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Es wird eine 1-geschossige Bebauung und in Abhängigkeit zur Dachneigung eine maximale Gebäudehöhe von maximal 7,5 m oder 9,0 m (TF 4) festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Geltungsbereich in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der Wegeverbindung in Richtung Westen wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Grundstück „Holunderweg 18“ (WA3) von bisher 0,3 auf 0,45 angehoben, um die ursprüngliche bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes nicht durch die Abgabe des Flurstücks Nr. 391/1 zu verringern. An der im Bebauungsplan Nr. 42 definierten Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 0,4 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird festgehalten.

Bauweise

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

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass ~~im~~ in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-3) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind (TF 2). Eine Doppelhaushälfte wird hierbei als ein Wohngebäude angesehen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass nur Einzelhäuser / Doppelhäuser und keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrsflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 5).

6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Von der inneren Ringerschließung wird ein ~~3,0 m~~ 2,5 m breiter „Geh-/Radweg“ in Richtung ~~Norden Osten (Ostwier Straße Holunderweg)~~ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt, um die Baugebiete für die schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen zusätzlich besser untereinander zu verknüpfen. Die Haupteinschließung des Baugebietes wird in Form einer Straßenverkehrsfläche (6,5 m) begleitet von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ mit einer Breite von 1,5 m zur Anlage eines Gehweges festgesetzt. Hierdurch wird den schwächeren Verkehrsteilnehmer*innen eine sichere Wegführung in Richtung Schulzentrum und Innenstadt angeboten. Die Festsetzung der inneren Ringerschließung (7,0 m) nebst der drei Stichwege (4,5 m) erfolgt durch Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

6.5 Textliche Festsetzungen

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

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

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

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein-/Zweifamilienhausgebiets gestärkt ~~werden~~ und ein gleichwertiges Verhältnis in der Ausnutzbarkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten. Für das WA3 liegt der Bezugspunkt mittig vor dem Grundstück im Holunderweg, die Höhe nach Satz 1 darf hier maximal 0,5 m betragen.

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

4. Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches, darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° oder weniger (Flachdach / flach geneigtes Dach) maximalen 7,5 m und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 15° maximale 9,0 m betragen.

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

5. Im WA2 sind Wohn- und Aufenthaltsräume im Ober- und/oder Dachgeschoss unzulässig.

Die oben genannte Einschränkung erfolgte im Zusammenhang mit der Vermeidung von möglichen Konflikten zu der westlich angrenzenden Bestandsbebauung. Durch die Verkleinerung des westlich angrenzenden Baugrundstückes zur Festsetzung des Fußweges wird durch die TF 5 eine mögliche bedrängende Wirkung durch die auf den östlich angrenzenden Baugrundstücken zulässige Bebauung minimiert.

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

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

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

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

Pflanzmaterial:

Hochstamm (Lb)

= H/Stu.12-14

Strauch (Ls)

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

Pflege:

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

8. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

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

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

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

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

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

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

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

10. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ersetzt den zugrunde liegenden Ursprungsbebauungsplan (rechtskräftig seit dem 15.06.2023). Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung treten zudem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Südlich der Ostwier Straße“ (rechtskräftig seit dem 13.03.2020), die durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 überlagert werden, außer Kraft.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

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

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

Nr. 1 – Dachneigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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

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

Durch die Herausnahme der Dachneigung bzw. den Verzicht auf die ursprüngliche Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften wird die Möglichkeit geschaffen, dass auch Flachdächer zulässig werden. Hierdurch besteht nun auch grundsätzlich die Möglichkeit, kleinere Grundstücke für sogenannte Tiny-Häuser auszuweisen.

Durch den Verzicht auf die Nr. 1 wurde die weitere Nummerierung angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 4 - Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.

Nr. 5 - Steinbeete und Folienabdeckungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche. **Auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,45 (WA3) und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht dies max. 67,5 % der Baugrundstücksfläche.**

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

8 HINWEISE

1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44 - 2173.

2. Immissionen Landwirtschaft

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

3. Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn

In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

4. 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

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

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

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

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

BIEKÖTTER (2020): Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung (Bericht 2020.111259-1) zum Projekt „Südlich der Ostwier Straße Teil I + II in Freren, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 26.11.2020 (*die geologische Kurzbeurteilung umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 43 und 45*) – Bestandteil der Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan

DENKMAL3D (2023): Abschlussbericht der Prospektion (20.02.-23.02.2023) – Freren – NLD_OL_2023_014, Denkmal3D, Vechta, 03.05.2023 – Bestandteil der Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan

GROTE (2021): Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil I" in der Stadt Freren, Landkreis Emsland“, Ingenieurbüro Grote, Papenburg, 28.05.2021 (*das Entwässerungskonzept hat bereits die Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes Nr. 45 in die Berechnung mit eingestellt*) – Bestandteil der Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

REGIONALPLAN & UVP (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße – Teil II“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 07.09.2022 – Bestandteil der Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan

TÜV NORD (2023): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Freren Ostwie (B-Plan 43 und 45)“ (8000684766 / 123IPG043), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 04.05.2023 – Bestandteil der Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan

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. Allgemeine 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>

TEIL II: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Die Abwägung zu den Stellungnahmen liegt dieser Begründung als gesonderte Anlage bei.

2. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in Teilen I sowie oben unter Teil II Ziff. 1 (siehe Anlage) dieser Begründung dargestellt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge zu beschließen.

3. VERFAHREN

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 20.08.2026

i.A.
Planverfasser

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, den ____.

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung stand vom 09.07.2026 bis zum 10.08.2026 gem. § 13a 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 ____.

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

Im Zusammenhang mit der erneuten Beteiligung stand der Entwurf dieser Begründung vom _____. bis zum _____. gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a, § 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 _____._____

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister

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

Freren, den _____._____

.....
Stadtdirektor

.....
Bürgermeister