

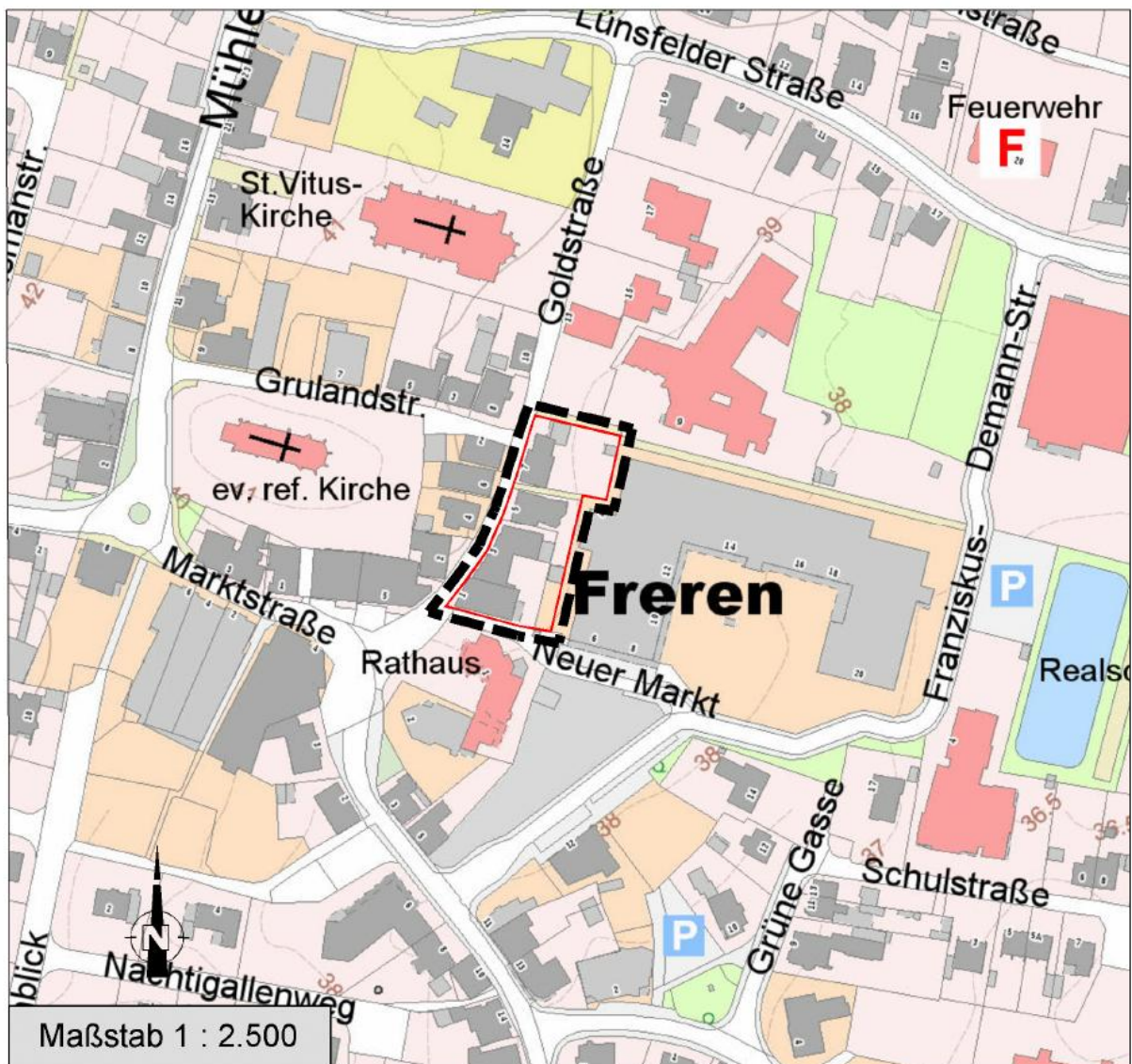
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „SCHULZENTRUM“

14. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

STADT FREREN
Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsunterlage	3
2	LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	7
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes	8
4.2	Planerfordernis / Planinhalt	8
5	FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	9
5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	10
6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
8	HINWEISE	12
9	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
9.1	Belange der Wohnbedürfnisse	12
9.2	Immissionsschutz	12
9.3	Belange des Naturschutzes	12
9.4	Belange der Ver- und Entsorgung	13
9.5	Belange des Brandschutzes	13
9.6	Denkmalschutz	13
9.7	Belange des Klimaschutzes	14
9.8	Belange der Bundeswehr	14
10	VERFAHRENSVERMERKE	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Übersicht der vorhandenen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“, 9. Änderung	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren (unmaßstäblich)	8
Abbildung 4:	Lärmimmissionskontingente (nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“, 9. Änderung, übernommen)	11

1 ALLGEMEINES

In der Stadt Freren wird die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schulzentrum“ notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Es handelt sich um eine Maßnahmenplanung der Innenentwicklung der Stadt Freren. Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², da der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Größe von lediglich 2.568 m² erreicht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Auch werden durch die geplanten Maßnahmen keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Planung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit gilt auch der Ausgleich von Eingriffen, die durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

1.1 Planungsunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 500 angefertigt. Als Planunterlage dienen dxf-Daten, die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, zur Verfügung gestellt wurden. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Freren, Gemarkung Freren, Flur 45, Flurstücke 103, 143/1, 149 und 367.

2 LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schulzentrum“ liegt im Stadtkern von Freren. Diese Änderung gilt für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes. Die Lage des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen. Danach wird das Plangebiet durch die westlich verlaufende Goldstraße, einen nördlich angrenzenden Fußweg, der südlich verlaufenden Gemeindestraße „Neuer Markt“ sowie einem östlich angrenzende Kerngebiet begrenzt.

Im Ursprungsbebauungsplan, hierbei handelt es sich um die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schulzentrum“, durch den auch Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 7/II „Ortskern“ überplant wurden, ist für den 2.568 m² großen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Kerngebiet (MK) festgesetzt worden. Der Auszug der vorgenannten Änderung ist der Abb. 1 zu entnehmen.

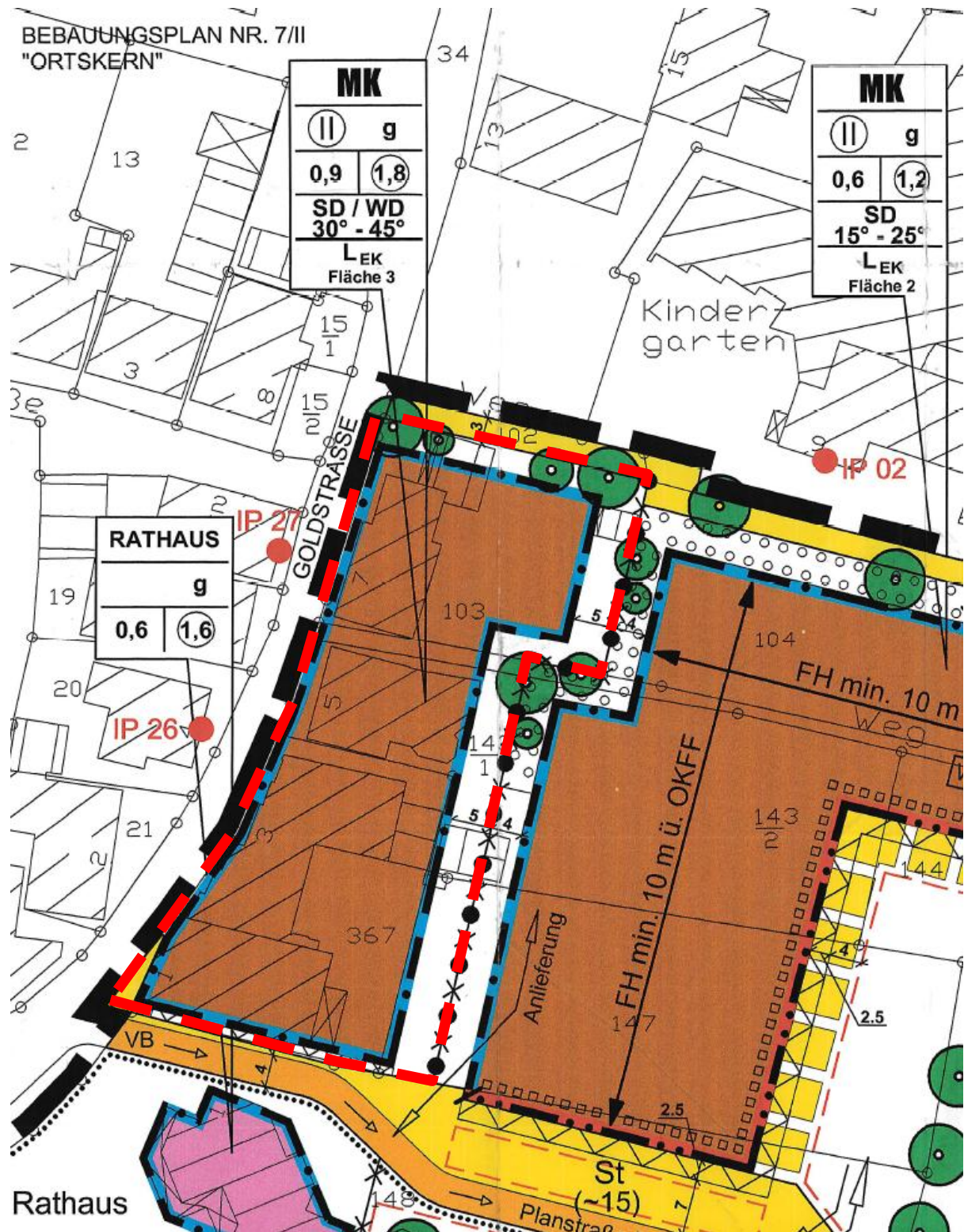


Abbildung 1: Übersicht der vorhandenen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“, 9. Änderung (Ursprungsbebauungsplan, der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes ist rot umrandet.)

Textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan (hier der Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“; 9. Änderung)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

1.1 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO:

1.1.1 Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3 bzw. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.1.4 Im Erdgeschoß sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gem. § 31 BauGB sind ausnahmsweise Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in untergeordnetem Umfang zulässig, soweit sie "kundenorientiert" sind und an der im Plan festgesetzten Gebäudeseite Schaufenster aufweisen.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

1.2.1 Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.2.2 In den MK- Gebieten muss die OKFF des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche übereinstimmen.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:

Eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist um max. ein Vollgeschoss zulässig, wenn die unter Ziff. 3.1.4 festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO:

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist auf max. 1/3 der Gebäudelänge ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,0 m von der festgesetzten Baulinie zulässig.

1.5 Öffentliche Grünfläche "Erweiterung Stadtpark" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Erweiterung Stadtpark" sind eine Zufahrt für das Altenpflegeheim und Fußwege zulässig.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.6.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum anzupflanzen.

1.6.2 Je 10 angelegte Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

1.6.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Bäume sowie Sträucher in Gruppen und bodendeckende Gehölze anzupflanzen.

1.7 Lärm - Emissionskontingente gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

In den gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen je qm Grundstücksfläche die in der Tabelle (s. Planzeichnung) aufgeführten Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente wurde bei freier Schallausbreitung und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Emissionskontingent, für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes, addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung dieser Teilimmissionssituation zulässig.

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundteilen sind bis zum Ablauf von vier 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.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

3.1 Für MK- Gebiete gilt:

3.1.1 Soweit in der Planzeichnung festgesetzt sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der angegebenen Neigung zulässig. Eingeschossige Gebäudeteile und untergeordnete Dachflächen, z.B. Gauben, unterliegen keiner Festsetzung über Dachform und Dachneigung.

3.1.2 Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

3.1.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 2/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m

vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

3.1.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Trauflänge

bei 1-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die Höhe von 5,0 m
bei 2-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die Höhe von 8,5 m und
bei 3-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die Höhe von 11,50 m

über OKFF des Erdgeschosses nicht überschreiten.

3.1.5 Die Firstlinie von Gebäuden mit zwei oder mehr Vollgeschossen muss nach max. 30,0 m um mindestens 0,75 m horizontal und / oder vertikal versetzt werden.

3.1.6 In der Erdgeschoßzone an den im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind mindestens 75 % der Fassadenlänge als Schaufenster auszuführen. Die Brüstungshöhe von Schaufenstern ist mit max. 0,8 m festgelegt. Schaufenster müssen der Warenpräsentation dienen und/oder einen Blick auf die Hauptnutzung im Inneren der Gebäude ermöglichen.

3.1.7 Ein lückenloser Wetterschutz in Form von Vordächern ist im Erdgeschoss an den im Plan gekennzeichneten Fassaden anzubringen. Vordächer müssen eine Tiefe von min. 1,0 m bis max. 2,5 m und eine lichte Höhe von min. 2,5 m aufweisen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010

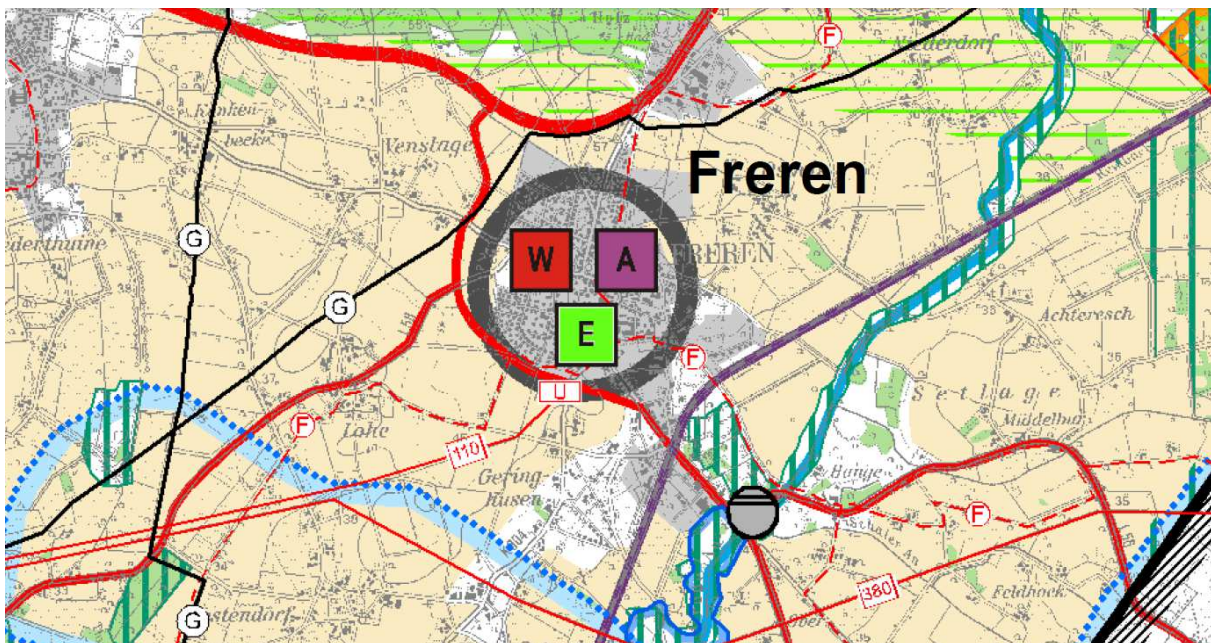


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland 2010 (RROP) wird der Geltungsbereich grau dargestellt. Diese Darstellung bedeutet, dass Bebauung vorhanden bzw. bauleitplanerisch gesichert ist.

Im RROP wurde Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt. Freren wird mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Freren wird der Bereich bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit kann diese 14. Änderung als aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren entwickelt angesehen werden.

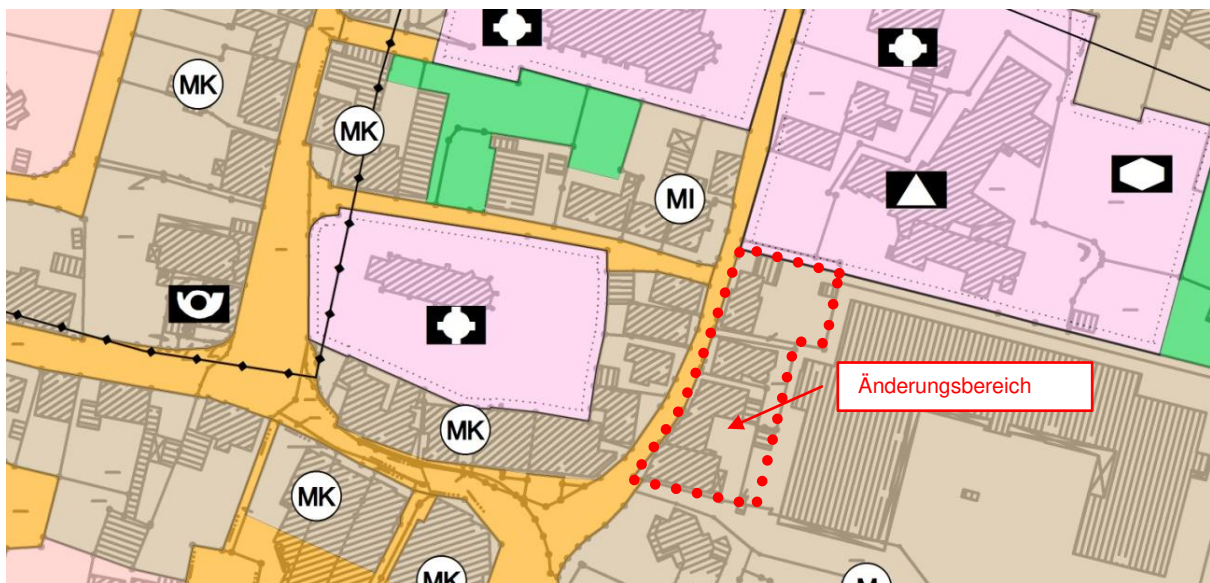


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren (unmaßstäblich)

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan 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). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des

§ 1 Abs. 3 BauGB kann 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).

Das bisher im Geltungsbereich befindliche Gebäude mit der Hausnummer 3 soll abgerissen werden. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die durch den Abriss entstehende Baulücke für die Realisierung eines Mehrparteiengebäudes mit barrierefreien Wohnungen zur Verfügung zu stellen, um der kurzfristigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in attraktiver, stadtkernnaher Lage nachzukommen. Es werden deshalb neben den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes auch sonstige Wohnungen anstatt wie bisher nur im Obergeschoss, anteilig auch im Erdgeschoss gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung gem. der textlicher Festsetzung im § 1.3 zugelassen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes wird dadurch gewahrt, dass lediglich ein geringer Anteil eines insgesamt deutlich größeren zu betrachtenden Kerngebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan für Wohnungen zugänglich gemacht wird. Das heißt, dass das Kerngebiet auch zukünftig seine städtebauliche Funktion als Kerngebiet erfüllt.

Die Gemeinde folgt hiermit auch dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung wird somit einem höheren Gewicht beigemessen als der bisherigen Festsetzung als „klassisches“ Kerngebiet im Änderungsreich.

5 FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Da anteilig im Kerngebiet die Wohnnutzung im Erdgeschoss weiterhin ausgeschlossen bleiben soll, ist es notwendig, das Gebiet durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in 2 Kerngebietsbereiche aufzuteilen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen in den Kerngebieten 1 bis 2 weiterhin nicht zulässig.

Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den Kerngebieten (MK) 1 und 2 werden mit 0,9 beibehalten. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) in Höhe von 1,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse (hier zwingend zwei Vollgeschosse) werden ebenfalls übernommen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

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.

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V = verkehrsberuhigter Bereich) nimmt einen kleinen Flächenanteil der Goldstraße ein und befindet sich westlich des Gebäudes „Goldstraße 1“. Dieser Flächenanteil wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“, 9. Änderung, übernommen, jedoch nicht als Verkehrsfläche, sondern gemäß der angrenzenden Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 7/II „Ortskern“ für die Goldstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V = verkehrsberuhigter Bereich).

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die nachstehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen in Textform werden die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ergänzt bzw. aufgehoben. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

§ 1 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO:

§ 1.1 Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3 bzw. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 1.2 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1.3 Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO innerhalb des MK 2 allgemein und innerhalb des MK 1 nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

§ 2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

§ 2.1 Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Goldstraße) liegen.

§ 2.2 In den MK- Gebieten muss die OKFF des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche übereinstimmen.

§ 3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:

Eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist um max. ein Vollgeschoss zulässig, wenn die unter Nr. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

§ 4 Lärm - Emissionskontingente gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

In den gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallmissionen je qm Grundstücksfläche die in der Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente wurde bei freier Schallausbreitung und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Emissionskontingent, für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes, addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung dieser Teilimmissionssituation zulässig.

IMMISSIONSPUNKTE (IP)	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF		FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF		FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF		KERNGEBIET ALLGEMEINES WOHNGEBIET FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (West - Süd) GEBIET C		MISCHGEBIET (Süd - Ost) GEBIET D	
	Altenwohnheim optional Pflegeheim (Nord) GEBIET A IP 1 - IP 2		Altenwohnheim optional Pflegeheim (Nord) GEBIET A IP 3		Altenpflegeheim (Nord) GEBIET B IP 4 - IP 6		IP 15 - IP 18, IP 24 - IP 27		IP 12 - IP 14, IP 22	
	L_{EK} in dB(A) pro m ²		L_{EK} in dB(A) pro m ²		L_{EK} in dB(A) pro m ²		L_{EK} in dB(A) pro m ²		L_{EK} in dB(A) pro m ²	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
FLÄCHE 1: Ostteil Einkaufszentrum	50	40	52	42	53	43	65	50	66	51
FLÄCHE 2: Westteil Einkaufszentrum	45	35	47	37	50	40	63	48	66	51
FLÄCHE 3: Kerngebiet (MK) Goldstraße	45	35	52	42	55	45	60	45	65	50
FLÄCHE 4: Kerngebiet (MK) Dahnhofstraße	50	40	57	47	58	48	65	50	65	50
FLÄCHE 5: Stellplatzfläche Rathaus	50	40	57	47	58	48	65	50	65	50

Abbildung 4: Lärmimmissionskontingente (nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Schulzentrum“, 9. Änderung, übernommen)

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen ein einheitliches Stadtbild zu erhalten und zu verwirklichen. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Für MK- Gebiete gilt:

- 1.1 Soweit in der Planzeichnung festgesetzt, sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der angegebenen Neigung zulässig. Eingeschossige Gebäudeteile und untergeordnete Dachflächen, z.B. Gauben, unterliegen keiner Festsetzung über Dachform und Dachneigung.
- 1.2 Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- 1.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 2/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.
- 1.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Trauflänge die Höhe von 8,5 m über OKFF des Erdgeschosses nicht überschreiten.

8 HINWEISE

Nr. 1 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundteilen sind bis zum Ablauf von vier 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.

9 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 „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

9.1 Belange der Wohnbedürfnisse

Es sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung betroffen. Diese Belange werden bei dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

9.2 Immissionsschutz

Zu den verkehrlichen und gewerblichen Schallimmissionen wurden im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schulzentrum“ der schalltechnische Bericht Nr. LL2877.1/01 vom 06.02.2006 über die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, und der schalltechnische Ergänzungsbericht Nr. LL2877.1/02 vom 19.06.2006 erarbeitet. An diesen Aussagen wird weiterhin festgehalten. Die entsprechende Kontingentierung aus der genannten Änderung wurde im Rahmen der Erarbeitung dieser Änderung berücksichtigt bzw. übernommen (vgl. Kapitel 6, textliche Festsetzung § 4).

9.3 Belange des Naturschutzes

Die Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen. Es wird ein innerstädtischer Bereich einer neuen Nutzung zugeführt. Dies entspricht den Zielen des BauGB zur Innenverdichtung.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Zudem wird an der bisherigen Grundfläche und den zulässigen Bauhöhen festgehalten, so dass keine veränderten Wirkungen herauszustellen sind.

Besonders schützenswerte Tiere und Pflanzen befinden sich nicht im Plangebiet.

9.4 Belange der Ver- und Entsorgung

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

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

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. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9.5 Belange des Brandschutzes

Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

Löschwasserteiche nach DIN 14210
Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-Ortsbrandmeistern festzulegen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes Freren sind die notwendigen Anlagen bereits vorhanden, werden jedoch im Rahmen baulicher Veränderungen mit dem zuständigen Gemeinde-Ortsbrandmeistern abgestimmt.

9.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzend sind Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmäler (§ 3 Nds. Denkmalschutzgesetzes) Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zulassen, sofern dieses der Wahrung des Schutzzweckes dient.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes der Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der o.g. Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und daher frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigt wird. Im Einzelfall können die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen.

Zu nennen ist hier insbesondere das Objekt „Goldstraße 1“ innerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um ein aktuell leer stehendes renovierungsbedürftiges ehemaliges Kaufmannshaus im Stadtgebiet Freren. Im Erdgeschoss war zurückliegend eine gewerbliche Nutzung (Einzelhandel im Bereich parallel zur Goldstraße) untergebracht. Im Weiteren wurden Wohnungen vermietet. Das Gebäude inkl. des noch erhalten gebliebenen Töddenzimmers steht nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde unter Schutz.

„Der Töddenhandel war eine besondere Form des Hollandgangs im 17./18. Jahrhundert. Die Tödden waren wandernde Kaufleute, die das in häuslichen Betrieben hergestellte Leinen verkauften. Der Handel begann als Tauschhandel nach dem Dreißigjährigen Krieg, als nachgeborene Bauernsöhne zum Torfstechen und um in der Landwirtschaft zu arbeiten nach Holland gingen und durch den Verkauf von überschüssigen Leinenrollen ein zusätzliches Einkommen gewinnen wollten. Einige Wanderarbeiter stellten schnell fest, dass sich mit dem Handel einfacher und mehr Geld verdienen ließ als mit landwirtschaftlicher Arbeit. Mit der Freihandelspolitik der Niederlande und den in der Grafschaft Lingen vorhandenen Fernstraßen wurde der Töddenhandel in der Region stark begünstigt. Durch neue Absatzgebiete und aufgrund der starken Nachfrage entstand in den Heimatorten der Tödden ein gewisser Wohlstand. Hier existieren noch heute etliche Töddenhäuser. Seit der Zeit um 1700 war auch die Familie Pott im Textilhandel in den Niederlanden tätig. 1830 errichtete der vermögende Kaufmann Pott, der im 18. Jahrhundert als einer der reichsten Kaufleute in der Grafschaft Lingen galt, das stattliche Kaufmannshaus am Markt. Der Neubau war das erste massive und zweigeschossige Privathaus in Freren und ragte aus der ansonsten noch sehr ländlichen Bebauung des Ortes hervor. Die Marktfront ist ein gutes Beispiel für den Baustil des Klassizismus. In der oberen Etage liegt rückwärtig ein großer Salon, das sogenannte „Töddenzimmer“. Seine Einrichtung aus der Zeit um 1850 mit wertvollem Mobiliar und Gemälden ist noch vollständig erhalten. In den 1950er Jahren verlor die Fassade des Hauses durch den Einbau großer Schaufenster ihren ursprünglich sehr repräsentativen Charakter.“

9.7 Belange des Klimaschutzes

Der Zuschnitt des Änderungsbereiches sowie die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung lassen es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden hin folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

9.8 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten. Dies wird durch diese Bauleitplanung gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

10 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 20.08.2019

i.A. gez. Thiemann.....
(Dipl. Geogr. P. Stelzer)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren.

Freren, den 20.08.2019

gez. Prekel.....
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis zum 29.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Freren, den 20.08.2019

gez. Prekel.....
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Freren hat diese Begründung am 20.08.2019 beschlossen.

Freren, den 20.08.2019

gez. Prekel.....
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz.....
Stadtdirektor

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2019 bis zum 29.07.2019 sind von privater Seite weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 19.06.2019 hat die Stadt Freren die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

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

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Amprion GmbH	28.06.2019
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	01.07.2019
3.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	17.07.2019
4.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	09.07.2019
5.	Ericsson Services GmbH	03.07.2019
6.	Gemeinde Hopsten	19.06.2019
7.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	27.06.2019
8.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	29.07.2019
9.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	09.07.2019
10.	Landkreis Osnabrück	25.07.2019
11.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen	23.07.2019
12.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	08.07.2019
13.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	20.06.2019
14.	Samtgemeinde Lengerich	19.06.2019
15.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	27.06.2019
17.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	15.07.2019
18.	Vodafone GmbH (Richtfunk)	25.06.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 19.06.2019	
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	
2. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12): Schreiben vom 26.07.2019	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet:</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH (PTI 12) wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen.</p>

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>https://trassenauskunftkabeltelekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
3. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 20.06.2019	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen.</p>
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Katasteramt Lingen): Schreiben vom 05.07.2019	
<p>Den mir übersandten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von den mit-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Katasteramt Lingen) wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Verfahren gemäß § 13 / § 13a BauGB ist die Erteilung einer Bescheinigung nach Nr. 41.3 VV-BauGB nicht notwendig. Inso-</p>

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>geteilten Planungsabsichten nicht berührt.</p> <p>Ich weise aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 VV-BauGB später nur dann erteilt werden kann, wenn zuvor eine noch zu beantragende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird.</p> <p>Die zur Erstellung des übersandten Entwurfs des Bebauungsplans verwendete Unterlage erfüllt nicht die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen.</p>	<p>fern kann auch auf eine beantragte Plangrundlage verzichtet werden.</p>
5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 24.07.2019	
<p>Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <p>Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:</p> <p>Löschwasserteiche nach DIN 14210 Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 Löschwasserbehälter nach DIN 14230</p> <p>Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-Ortsbrandmeistern festzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><u>Zu Brandschutz:</u></p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind bereits vorhanden, werden jedoch ergänzend mit der zuständigen Ortsfeuerwehr abgestimmt.</p>

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
6. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa": Schreiben vom 01.07.2019	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt.</p>
7. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Schreiben vom 24.07.2019	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen.</p>
8. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 26.06.2019	
<p>Unter Berücksichtigung des u.g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Trinkwasseranlagen. Die Trinkwasseranlagen müssen gegebenenfalls im Vorfeld bzw. im Zuge der Baumaßnahme den neuen Verhältnissen angepasst bzw. geschützt werden. Wir bitten dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen.</p>
9. innogy Netze Deutschland GmbH (Westnetz GmbH): Schreiben vom 18.07.2019	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19.06.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den oben genannten Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Die genaue Lage unserer bestehenden Versorgungsanlagen entnehmen sie bitte den anhängenden Bestandsplänen.</p>	<p>Die Stellungnahme der innogy Netze Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen.</p>

Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geeignete und ausreichende Trasse für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen muss.</p> <p>Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p>	