

Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“ 2. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2
Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	1
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1
1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	1
2. Bundesagentur für Arbeit	1
3. NLWK	1
4. LGLN Niedersachsen	1
5. Staatl. Baumanagement	1
6. Bischöfliches Generalvikariat	1
7. Klosterrentamt Osnabrück	1
8. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	1
9. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	1
10. Ev. luth. Kirchenamt	1
11. Kreis Steinfurt	1
12. Gemeinde Ostbevern	1
13. Gemeinde Bad Laer	1
14. Stadt Warendorf	1
15. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks	1
16. AWIGO GmbH	1
17. Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen Bremen e.V.	1
18. Bundeswehr	1
19. Nds. Landesamt für Denkmalpflege	1
20. EWE Netz GmbH	1
21. Stadt- und Kreisarchäologie	1
22. Nds. Landesforsten – Forstamt Ankum	1
23. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	1
24. Stadt Bad Iburg	1
25. Polizeiinspektion Osnabrück	1
26. Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase-Bever“	1
27. Stadt Sassenberg	1
28. Avacon Netz GmbH	1
29. Gemeinde Lienen	1
30. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim	2
31. Teutoburger Energie Netzwerk eG	2
32. Kreis Warendorf	2
33. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	2
34. Westnetz GmbH	2
35. Vodafone Deutschland GmbH	2
36. PLEdoc GmbH	3
37. Deutsche Telekom Technik GmbH	4
38. Freiwillige Feuerwehr Glandorf	5
39. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	6
40. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	8
41. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	10
42. Landkreis Osnabrück	11
43. Ergänzende Stellungnahme Landkreis Osnabrück	15
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17
1. Bürger 1	17

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 12.01.2024 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2. Bundesagentur für Arbeit 3. NLWK 4. LGLN Niedersachsen 5. Staatl. Baumanagement 6. Bischöfliches Generalvikariat 7. Klosterrentamt Osnabrück 8. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH 9. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd 10. Ev. luth. Kirchenamt 11. Kreis Steinfurt 12. Gemeinde Ostbevern 13. Gemeinde Bad Laer 14. Stadt Warendorf 15. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks 16. AWIGO GmbH 17. Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen Bremen e.V. 	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 18. Bundeswehr vom 12.01.2024 19. Nds. Landesamt für Denkmalpflege vom 12.01.2024 20. EWE Netz GmbH vom 15.01.2024 21. Stadt- und Kreisarchäologie vom 15.01.2024 22. Nds. Landesforsten – Forstamt Ankum vom 15.01.2024 23. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.01.2024 24. Stadt Bad Iburg vom 15.01.2024 25. Polizeiinspektion Osnabrück vom 15.01.2024 26. Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 15.01.2024 27. Stadt Sassenberg vom 16.01.2024 28. Avacon Netz GmbH vom 19.01.2024 29. Gemeinde Lienen vom 23.01.2024

- | | |
|--|---|
| | <p>30. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim
vom 25.01.2024</p> <p>31. Teutoburger Energie Netzwerk eG
vom 29.01.2024</p> <p>32. Kreis Warendorf
vom 30.01.2024</p> <p>33. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
vom 12.02.2024</p> <p>34. Westnetz GmbH
vom 14.02.2024</p> <p>35. Vodafone Deutschland GmbH
vom 14.02.2024</p> |
|--|---|

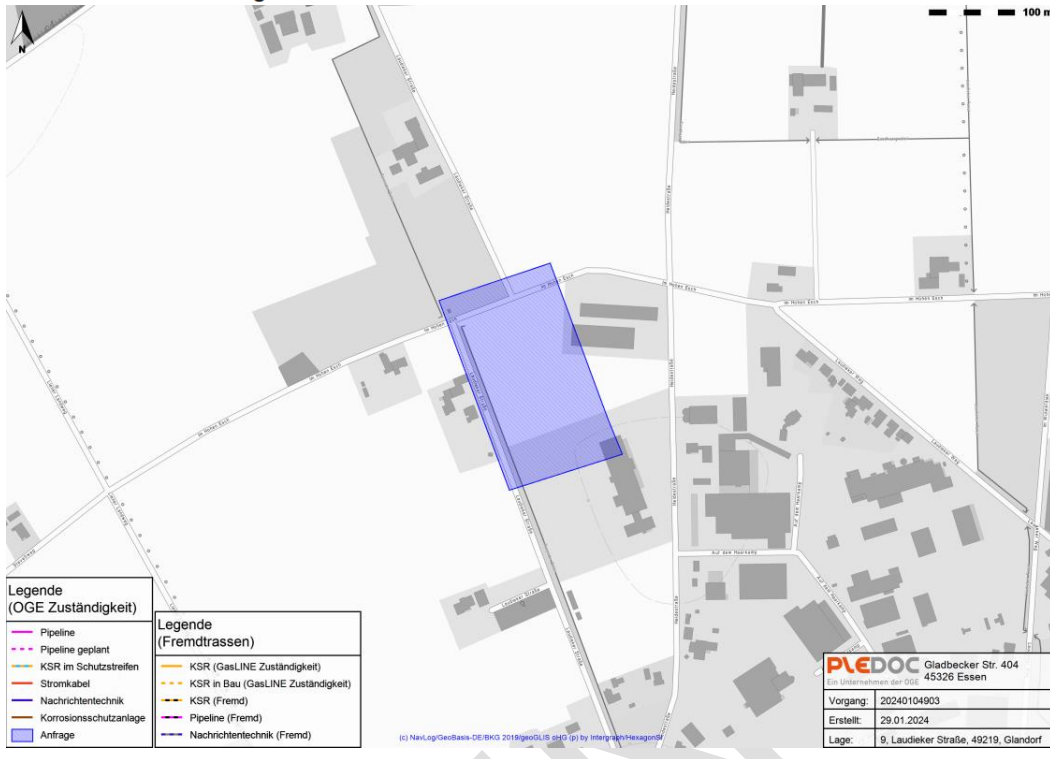
ENTWURF

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p>36. PLEdoc GmbH vom 29.01.2024</p>	
<p>a) wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b) Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

ENTWURF

c) **Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



zu c) **Beschlussvorschlag:**
 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

37. Deutsche Telekom Technik GmbH
 vom 02.02.2024

a) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
 Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

zu a) **Beschlussvorschlag:**
 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>b) Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits folgender Hinweis unter Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„Ver- und Versorgungsleitungen</i></p> <p><i>Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>38. Freiwillige Feuerwehr Glandorf vom 12.02.2024</p>	
<p>a) zur Änderung des o.g. Bebauungsplans geben wir zu Bedenken, dass die für ein zu erstellenden Gewerbeobjekt ausreichende Löschwassermenge sicherzustellen ist. Diese ergeben sich aus den Vorgaben des Landkreises Osnabrück als genehmigende Behörde.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll es keine Änderung in Hinblick auf die Löschwasserversorgung geben. Folglich erfolgt die Löschwasserversorgung wie im Bestand vorgesehen.</p> <p>Gemäß dem Kapitel 9, Seite 27 der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes soll die Löschwasserversorgung über Löschwasserentnahmestellen aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten erfolgen, deren Anzahl, Standort und Ausführung im Rahmen der nachgelagerten Detailplanung festgelegt wird. Darüber hinaus soll die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung durch das Regenrückhaltebecken und dem westlich anliegenden Gewässer „Rasenden Boller“ sichergestellt werden.</p> <p>Daher wird der Themenpunkt „Löschwasserversorgung“ als bereits grundsätzlich gelöst angesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

b)	Auf ausreichend angelegte Zufahrtmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst ist zu achten.	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die konkrete Planung von Zufahrtmöglichkeiten erfolgt auf den nachgelagerten Planungsebenen.</p> <p>Es ist vorgesehen das Plangebiet über die <i>Heidestraße</i> zu erschließen. Alternativ könnte das Plangebiet im Norden über die <i>Straße Im Hohen Esch</i> verkehrlich erschlossen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 a) wurde für das dortige Pflanzgebot P1 eine Regelung aufgenommen, die es ermöglicht, die entsprechende Anpflanzfläche durch einen maximal 8 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich zu unterbrechen. Somit werden durch die hiervorliegende Planung die Grundvoraussetzungen für die Einrichtung von Zufahrtmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>39. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 15.02.2024</p>		
a)	<p>gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück grundsätzlich keine Bedenken erhoben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entfernung der Wallhecke und Reduzierung der Flächen für die Wasserwirtschaft eine größere Fläche für die Nutzung von Gewerbe entsteht und diese dadurch näher als ursprünglich geplant an die vorhandene Wohnbebauung heranrückt. Die Festlegung der Emissionskontingente von 58 dB tags und 43 dB nachts sind Kontingente eines eingeschränkten Gewerbegebietes und lassen demnach ggf. nur bestimmte Tätigkeiten und Vorhaben zu. Die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen sind in den weiteren Verfahren (Baugenehmigungsverfahren etc.) zu betrachten.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
b)	<p>Des Weiteren ist dem schalltechnischen Beitrag zu entnehmen, dass die bisherigen Emissionskontingente für die Teilflächen TF 3 und TF 4 erhalten bleiben konnten, da die Teilfläche TF 1 reduziert wurde. Dies kann der Begründung soweit nicht entnommen werden. Die TF 1 ist nach hiesigem Kenntnisstand noch nicht vollständig bebaut. Für mögliche Erweiterungs- oder Ansiedlungsabsichten sollte dieser Umstand näher erläutert und begründet werden.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Teilfläche 1 aus dem Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung wurde flächig (Flurstück 329/4) im Zuge dieser 2. Änderung dieses Bebauungsplanes reduziert beziehungsweise ist dem Geltungsbereich der 2. Änderung zugeordnet worden.</p>

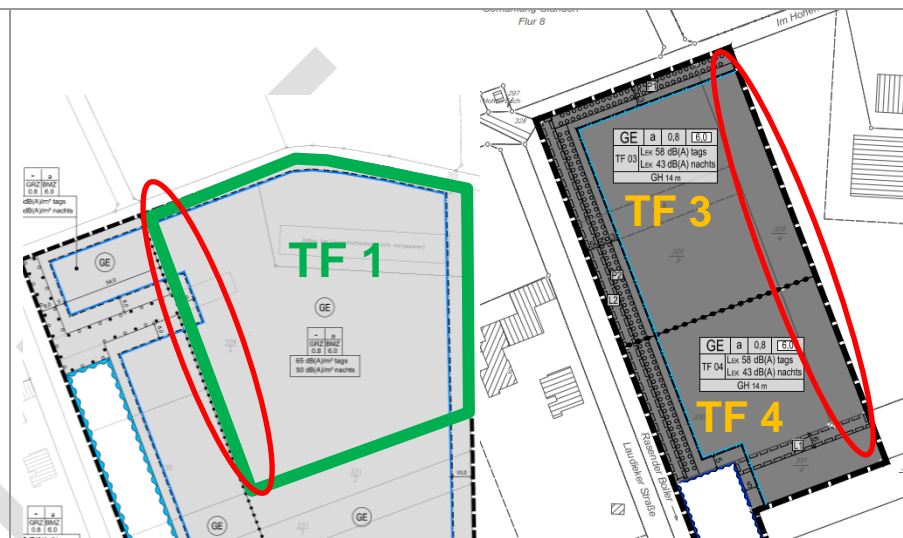


Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 1. Änd. Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 2. Änd.

Folglich wurden im Rahmen der schalltechnischen Neubetrachtung des Plangebietes die hinzukommenden Emissionskontingente des Teilstückes (Flurstück 329/4) der Teilfläche 1 den Teilflächen 3 und 4 zugeschlagen, wodurch die bisherigen Emissionskontingente der Teilflächen 3 und 4 erhalten werden konnten.

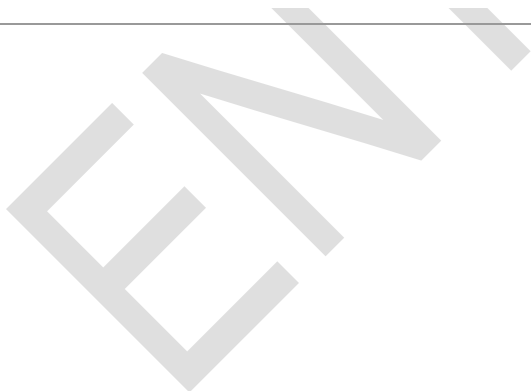
Das Flurstück 329/4 ist im Eigentum der Gemeinde Glandorf. Es ist planerische Wille der Gemeinde das Flurstück 329/4 dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung zuzuordnen und damit eine Reduzierung der entsprechenden zulässigen Emissionskontingente LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts auf dann LEK = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm - tags/nachts hinzunehmen.

Die im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung festgesetzten Emissionskontingente für die Teilflächen 1 (LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts) gelten weiterhin für die „übriggebliebene“ Fläche der Teilfläche 1. Somit hat die hier vorliegende Planung beziehungsweise die „flächige“ Reduzierung der Teilfläche 1 keine negativen Auswirkungen auf den im östlichen Bereich bereits bestehenden Gewerbebetrieb in Hinblick auf Bestand sowie Entwicklungsmöglichkeiten und auf die noch nicht bebauten Flächen des Flurstückes 329/5.

Die oben genannten inhaltlichen Ausführungen werden textlich in der Begründung unter Kapitel 7.9 ergänzt.

ENTWURF

	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>40. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 16.02.2024</p>	
<p>a) die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planänderung (Änderung der überbaubaren Grundfläche der Gewerbebegebietsfläche) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b) Mit der Bauleitplanung sollen für ein konkretes Bauvorhaben eines angrenzend bestehenden Gewerbebetriebes eine zusammenhängende bebaubare Grundstücksfläche geschaffen werden. Konkret soll die bestehende Wallhecke an den westlichen Rand des Grundstücks verlegt und die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert werden. Mit diesen Planänderungen wird die Erweiterung des angrenzend bestehenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich vorbereitet. Im Zuge dieser Planänderung soll die schalltechnische Situation neu beurteilt werden.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe- und Industriebetriebe nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.</p> <p>Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche kommt es zu einer Reduzierung der Teilfläche 01 mit den bisher höchsten Emissionskontingenten. Für diese Fläche sollen die Kontingente der Teilfläche 03 bzw. 04 gelten. Die Umsetzung der Planänderung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Um potentielle Konflikte in Hinblick auf die in der näheren Umgebung bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie bestehende potenziell hinzukommende gewerbliche Nutzungen im Rahmen dieses Verfahrens zu bewältigen, wurde für den Änderungsbereich der Gewerbelärm neu betrachtet. So wurden aus dem Fachbetrag Schallschutz (Gewerbelärm) textliche Festsetzungen abgeleitet und Emissionskontingente festgesetzt.</p> <p>Die Teilfläche 1 aus dem Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung wurde flächig (Flurstück 329/4) im Zuge dieser 2. Änderung dieses Bebauungsplanes reduziert beziehungsweise ist dem Geltungsbereich der 2. Änderung zugeordnet worden.</p>



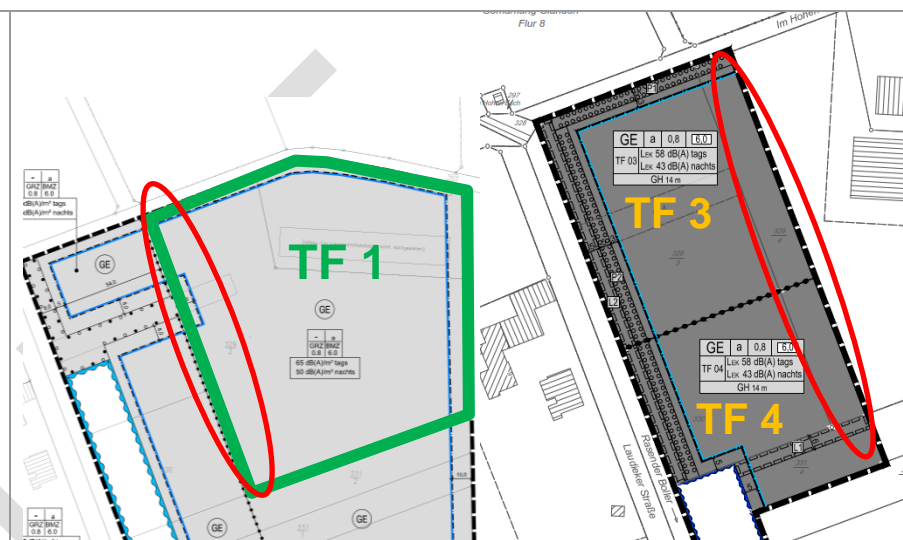


Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 1. Änd. Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 2. Änd.

Folglich wurden im Rahmen der schalltechnischen Neubetrachtung des Plangebietes die hinzukommenden Emissionskontingente des Teilstückes (Flurstück 329/4) der Teilfläche 1 den Teilflächen 3 und 4 zugeschlagen, wodurch die bisherigen Emissionskontingente der Teilflächen 3 und 4 erhalten werden konnten.

Das Flurstück 329/4 ist im Eigentum der Gemeinde Glandorf. Es ist planerische Wille der Gemeinde das Flurstück 329/4 dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung zuzuordnen und damit eine Reduzierung der entsprechenden zulässigen Emissionskontingente LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts auf dann LEK = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm - tags/nachts hinzunehmen.

Die im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung festgesetzten Emissionskontingente für die Teilflächen 1 (LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts) gelten weiterhin für die „übriggebliebene“ Fläche der Teilfläche 1. Somit hat die hier vorliegende Planung beziehungsweise die „flächige“ Reduzierung der Teilfläche 1 keine negativen Auswirkungen auf den im östlichen Bereich bereits bestehenden Gewerbebetrieb in Hinblick auf Bestand sowie Entwicklungsmöglichkeiten und auf die noch nicht bebauten Flächen des Flurstückes 329/5.

Die oben genannten inhaltlichen Ausführungen werden textlich in der Begründung unter Kapitel 7.9 ergänzt.

ENTWURF

		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
41. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 16.02.2024		
a)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Grundsätzlich ist mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



<p>42. Landkreis Osnabrück vom 16.02.2024</p>	
<p>a) zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt die geplante Änderungsfläche innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.</p> <p>In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür empfehle ich eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit dem Jahre 2009) sowie dessen 1. Änderung wurde bereits das Plangebiet der 2. B-Planänderung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung (GE) soll für das Plangebiet beibehalten werden. Ebenfalls stellt der gültige Flächennutzungsplan das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.</p> <p>Folglich erfolgt im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung keine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. So bleiben sämtliche Nutzungen, die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan oder dessen 1. Änderung zulässig sind, auch weiterhin im Plangebiet zulässig.</p> <p>Eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation und die dazugehörige Zulässigkeit von Nutzungen im Hinblick auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung wird durch diese 2. Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die hier vorliegende Planung keine Beeinträchtigung auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b) Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB wird verwiesen. Bisher sind Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen von der Planzeichnungsunterlage separiert.</p> <p>In Nr. 42.3 heißt es:</p> <p><i>„Zeichnerische und textliche Darstellungen oder Festsetzungen sollen auf der Planunterlage zusammengefaßt werden. Ein von der Planzeichnung getrennter "Satzungstext" (sogenannte Mantelsatzung) ist unangebracht.“</i></p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Planunterlagen werden die nebenstehenden Anforderungen für die öffentliche Auslegung erfüllen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

c) Bezüglich der Emissionskontingentierung wird auf das Urteil des BVerwG vom 7. Dezember 2017 - 4 CN 7.16 verwiesen. In diesem Urteil wird klargestellt, dass bei der Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO und Industriegebieten gem. § 9 BauNVO bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen und Städte und Gemeinden grundsätzlich auf zwei Gliederungsmöglichkeiten zurückgreifen können.

- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber die Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. Dann muss er es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegen
- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann er auch eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vornehmen. Der Plangeber kann dementsprechend im Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festsetzen, muss aber darauf achten, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend hohes Emissionsverhalten zulässig ist.

zu c) Beschlussvorschlag:

Im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung wurde bereits eine interne Gliederung hinsichtlich der Emissionskontingente für Gewerbebetriebe vorgenommen. Daher wird dieses Prinzip auch für diese 2. Bebauungsplanänderung angewandt.

Wie die nebenstehende Stellungnahme aufgezeigt, ist es wichtig bei der Festsetzung einer Emissionskontingentierung von Gewerbebetrieben, dass entweder gebietsübergreifend ein sog. Ergänzungsgebiet in der Gemeinde existiert oder bei einer internen Gliederung auf einer Teilfläche ein so hohes Emissionsverhalten zugelassen wird, dass von einem Ergänzungsgebiet ausgegangen werden kann.

Im Gemeindegebiet sind noch weitere Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden, die höhere Emissionskontingente bzw. ein höheres Emissionsverhalten zulassen und damit den „Verheißungen“ eines Gewerbegebietes hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens entsprechen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche 1 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 231 und dessen 1. Änderung stellt aufgrund der dort zulässigen Emissionskontingente (LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts) ein sogenanntes Ergänzungsgebiet dar.

Somit wird den nebenstehenden rechtlichen Anforderungen an die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung hinsichtlich der Emissionskontingente entsprochen.

Das Kapitel 7.9 der Begründung dieser 2. Bebauungsplanänderung wird textlich wie folgt ergänzt:

„Laut einem Urteil des BVerwG vom 7. Dezember 2017 - 4 CN 7.16 müssen bei der Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO und Industriegebieten gem. § 9 BauNVO die folgenden Voraussetzungen bezüglich der schalltechnischen Einteilung der Flächen erfüllt sein. Städte und Gemeinden können dabei grundsätzlich auf zwei Gliederungsmöglichkeiten zurückgreifen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber die Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. Dazu muss es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden.

2. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann der Plangeber auch eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vornehmen. Dazu kann er dementsprechend im Baugebiet ein einheitliches

ENTWURF

Der Anspruch an die gebietsübergreifende Gliederung, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Ergänzungsgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorliegt, ist auch auf die interne Gliederung zu übertragen. Wichtig ist bei der Festsetzung einer Emissionskontingentierung von Gewerbegebieten und Industriegebieten also, dass entweder gebietsübergreifend ein sog. Ergänzungsgebiet in der Gemeinde existiert oder bei einer internen Gliederung eine Teilfläche ein so hohes Emissionsverhalten zugelassen ist, sodass von einem Ergänzungsgebiet ausgegangen werden kann. Eine Orientierung können die von Dr. J. Kötter im Jahr 2000 für das damalige NLÖ in seinem Aufsatz „Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung“ erarbeiteten Mittelwerte zur Gebietstypisierung darstellen. Ein nach Emissionsverhalten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedertes Baugebiet sollte im Durchschnitt folgende Mittelwerte erreichen oder wie oben beschrieben Ergänzungsgebiete vorweisen.

Gebietsnutzung	Flächenbezogene Schalleistung Tag (6 – 22 Uhr) in dB(A)		Flächenbezogene Schalleistung Nacht (22 – 6 Uhr) in dB(A)	
	von ... bis	Mittelwert	von ... bis	Mittelwert
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	57,5 ... 62,5	60	42,5 ... 47,5	45
Uneingeschränktes Gewerbegebiet	62,5 ... 67,5	65	47,5 ... 52,5	50
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	67,5 ... 72,5	70	52,5 ... 57,5	55
Uneingeschränktes Industriegebiet (GI)	> 72,5	-----	> 57,5	-----

Emissionskontingent festsetzen, muss aber darauf achten, dass neben dem kontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend hohes Emissionsverhalten zulässig ist. Der Anspruch an die gebietsübergreifende Gliederung, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Ergänzungsgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorliegt, ist auch auf die interne Gliederung zu übertragen.

Wichtig ist bei der Festsetzung einer Emissionskontingentierung von Gewerbe- und Industriegebieten also, dass entweder gebietsübergreifend ein sog. Ergänzungsgebiet in der Gemeinde existiert oder bei einer internen Gliederung auf einer Teilfläche ein so hohes Emissionsverhalten zugelassen wird, dass von einem Ergänzungsgebiet ausgegangen werden kann.

Im Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Änderung wurde bereits eine interne Gliederung hinsichtlich der Emissionskontingente für Gewerbebetriebe vorgenommen. Daher wird dieses Prinzip auch für diese 2. Bebauungsplanänderung angewandt.

Im Gemeindegebiet sind noch weitere Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden, die höhere Emissionskontingente bzw. ein höheres Emissionsverhalten zulassen und damit den „Verheißungen“ eines Gewerbegebietes hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens entsprechen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche 1 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 231 und dessen 1. Änderung stellt aufgrund der dort zulässigen Emissionskontingente (LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro qm - tags/nachts) ein sogenanntes Ergänzungsgebiet dar.

Somit wird den oben genannten rechtlichen Anforderungen an die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung hinsichtlich der Emissionskontingente entsprochen.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) Untere Denkmalschutzbehörde:

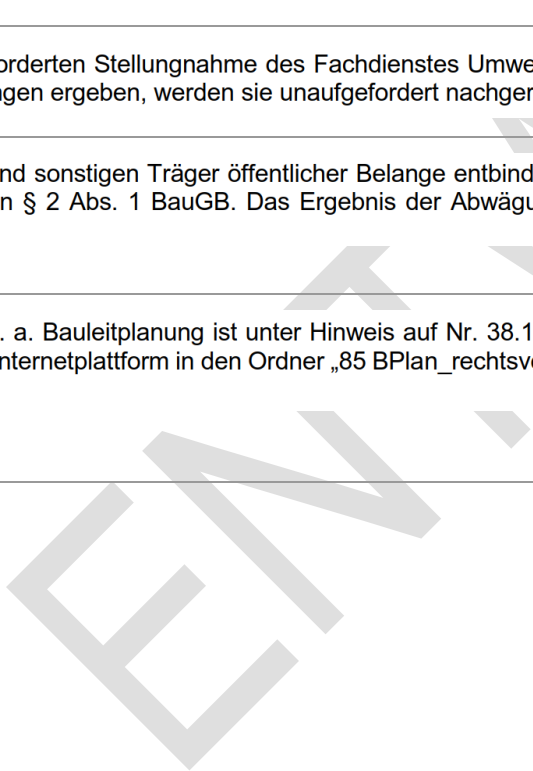
Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 "Heidestraße" der Gemeinde Glandorf keine Bedenken.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in den textlichen Festsetzungen zur Planänderung hingewiesen.


zu d) Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>e)</p>	<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.231 „Heidestraße“ keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz – Geruchsmissionen- sind in der Begründung vom 7.12.2023 in Kap. 6.8.2 Seite 7 enthalten. Im Umfeld sind tierhaltende Betriebe vorhanden, aber der Änderungsbereich rückt nicht näher zu den Betrieben heran, daher sind keine weiteren Ausführungen erforderlich.</p>	<p>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>f)</p>	<p><u>Wirtschaftsförderung:</u></p> <p>Die WIGOS begrüßt die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Glandorf.</p>	<p>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>g)</p>	<p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p>	<p>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>h)</p>	<p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird dem Landkreis Osnabrück mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>i)</p>	<p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Planung wird auf den entsprechenden Ordner der Internetplattform des Landkreises Osnabrück hochgeladen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



	<p>43. Ergänzende Stellungnahme Landkreis Osnabrück vom 11.03.2024</p>	
<p>a)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ergänzend zur Stellungnahme vom 16.02.2024 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.</p> <p><u>Fachdienst Umwelt:</u></p> <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des BBP Nr. 231 „Heidestraße“. Im Geltungsbereich des BBP befindet sich eine Wallhecke, die entfernt werden soll. Es muss ein Befreiungsantrag von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 BNatSchG gestellt werden. Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst zur Offenlage eingereicht wird.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Ein entsprechender Befreiungsantrag vom Verbot zur Entfernung der Wallhecke wird gestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b)</p>	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Stellungnahme „Entwässerung“:</u></p> <p>Im Zuge der Änderung zum B-Plan Nr. 231 „Heidestraße“ soll das genehmigte und bestehende Regenrückhaltebecken (AZ.: 7.67.30.12.08.03.09 vom 08.12.2018) verkleinert werden.</p> <p>Mit dem geplanten Vorhaben ändert sich die wasserwirtschaftliche Situation (Einleitmengen/ Einleitstellen/ Einzugsgebiet). Es ist notwendig die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen. Dafür ist ein Antrag auf Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Ein Antrag ist entsprechend des Merkblattes (zu finden unter www.lkos.de Suchbegriff: „Niederschlagswasser“) aufzustellen und digital per Mail (nwg57@lkos.de) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Im Erläuterungsbericht sollte deutlich hervorgehen, dass es sich um einen Antrag auf Änderung der Erlaubnis handelt. Ebenfalls sind die wasserrechtlichen Unterlagen mit den entsprechenden Änderungen erneut einzureichen.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Für das genehmigte und bestehende Regenrückhaltebecken (AZ.: 7.67.30.12.08.03.09 vom 08.12.2018) soll im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung keine Änderung erfolgen. Das oben genannte Regenrückhaltebecken bleibt in seinem aktuellen Bestand bestehen und soll nicht verkleinert oder reduziert werden.</p> <p>Es soll lediglich <u>bauplanungsrechtlich</u> die im Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) im Zuge dieser 2. Bebauungsplanänderung in der Planzeichnung reduziert werden.</p> <p>Hintergrund ist, dass im Rahmen der Ausführungsplanung und der baulichen Realisierung des aktuell bestehenden Regenrückhaltebeckens festgestellt wurde, dass die im Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) um einiges größer war, als es tatsächlich für das Regenrückhaltebecken erforderlich ist und daher eine bauplanungsrechtliche Reduzierung für die nicht erforderlichen beziehungsweise „überflüssigen“ Flächen in der Planzeichnung vorgenommen werden kann (siehe Abb. unten).</p>

	 <p>Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“ 1. Änderung</p> <p>Planzeichnung zu Antrag gemäß §§ 8-10 WHG</p> <p>Abb. Gegenüberstellung B-Plan Nr. 231, 1. Änd. mit Planzeichnung zum Antrag gem. §§ 8-10 WHG für das RRB</p> <p>Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wird auch die wasserwirtschaftliche Situation nicht geändert, da die für das Regenrückhaltebecken (wie oben beschrieben) nicht mehr erforderlichen Flächen, in Hinblick auf die „Einleitungen/Einzugsgebiet/Einleitstellen bereits beim Antrag zur Genehmigung (AZ.: 7.67.30.12.08.03.09 vom 08.12.2018) mit einer gewerbegebietstypischen Versiegelung berücksichtigt wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c) Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>zu c) Beschlussvorschlag: Das Ergebnis der Abwägung wird dem Landkreis Osnabrück mitgeteilt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 15.01.2024 bis 16.02.2024 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	
1. Bürger 1 vom 14.02.2024	
<p>a) Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung möchte ich zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 231 „Heidestraße“ vier Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge stellen.</p> <p>Vorbemerkung zum Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung</p> <p>Durch die geplante 2. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“ wird durch die Festlegung der bebaubaren Fläche die Möglichkeit einer großflächigen Bebauung geschaffen.</p> <p>Mit der damit verbundenen Versiegelung der bisher offenen Fläche und den Eingriffen in die bestehende Vegetation sind starke Einschnitte und Nachteile für die Natur und für das Nahklima verbunden, die mit den hier vorgeschlagenen Maßnahmen abgemildert werden sollen.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

ENTWURF



Planungsstand des Bebauungsplanes Nr. 231
 „Heidestraße“, 2. Änderung



Anregungen für eine Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen in den weiteren Planungen des Bebauungsplans Nr. 231, Heidestraße (Änderungsplan in Anlage beigef.)

b) 1. Berücksichtigung eines zeitlichen Überlappungszeitraum zwischen der Entfernung der bestehende Wallhecke und einer neuen Strauch-Baumhecke als Kompensation

Parallel zur Straße „Im hohen Esch“ ist bereits wegen des Entfalls der bestehenden, schützenswerten Wallhecke mit alten Eichenbestand ein Pflanzgebot zur Anlage einer neuen Strauch-Baumhecke vorgegeben. Bis sich die Natur der neu angelegten Strauch-Baumhecke entfaltet hat und den derzeit vorhandenen Tieren eine Lebensraumfunktion bieten kann, soll die bestehende Wallhecke für eine Übergangszeit erhalten bleiben. Die Anlage der neu angelegten Strauch-Baumhecke ist unmittelbar nach Genehmigung des Bebauungsplanes „Heidestraße“, 2. Änderung auszuführen.

zu b) Beschlussvorschlag:

Für eine Beseitigung der vorhandenen, geschützten Wallhecke muss im Sinne des naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzips und den Grundsätzen einer Befreiung/Ausnahme ein Mangel zumutbarer Alternativen vorliegen. Dieser würde sich im vorliegenden Fall in betrieblichen Erfordernissen der zusammenhängenden Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung begründen. Nur wenn der Änderungsbereich entsprechend der dort geplanten betrieblichen Erweiterungsabsichten auf zusammenhängender Fläche bebaut werden muss, z. B. durch sehr umfangreiche Gebäude, liegt auch ein Grund für die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils vor. Mit Baubeginn würde eine entsprechende Freimachung des gesamten notwendigen Baufeldes und damit einhergehend eine Beseitigung des Gehölzbestandes erfolgen müssen. Bis zum Einsetzen einer Lebensraumfunktion der neuen Hecke sind lange Zeiträume einzurechnen -Jahrzehnte bis hin zu einer ähnlichen Funktion wie die der Bestandshecke- so dass ein paralleles Vorhalten der alten Wallhecke und der neuen Gehölzstruktur mit der notwendigen baulichen Inanspruchnahme nicht zu vereinbaren wäre.

Eine Festlegung des Pflanzzeitpunktes kann auf Grundlage des § 178 BauGB bereits vor dem Zeitpunkt einer baulichen Inanspruchnahme/Baugenehmigung erfolgen. So kann nachgelagert zu dieser 2. Bebauungsplanänderung die

c) 2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher parallel zur Laudieker Str.

Durch einen Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern, ähnlich der Neuanlage der Wallhecke im nördlichen Bereich entlang der Straße Im Hohen Esch, kann das Gewerbegebiet durch einen natürlichen Schutzstreifen im westlichen Bereich parallel zur Laudieker Str. deutlich abgetrennt werden. Der Grünstreifen hat eine optisch ansprechende Wirkung, trägt zu einem zusätzlichen akustischen Schutz der anliegenden Wohnhäuser und zur Verbesserung des Mikro-Klimas bei. Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft hat der Schutzstreifen auch eine siedlungsklimatische Relevanz, der durch Beschattungswirkung, Verdunstungskälte und seine luftfilternde Wirkung eine Bedeutung insbesondere im Hinblick auf die umgebende, künftig noch dichtere gewerbliche und damit deutlich versiegelte und erhaltungsgefährdete Flächennutzung.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern parallel zur Laudieker Str. sind eine sinnvolle Ergänzung zu den Anpflanzungen parallel zur Straße „Im hohen Esch“ und grenzen das Gewerbegebiet durch einen Grünstreifen gut ab.

Dies ist auch eine Maßnahme, die den Zielen des Klimakonzeptes für Glandorf (siehe Maßnahmen G1, G2) entspricht. Hier kann die Maßnahme als ein Erfolgsindikator für ein „grünes Gewerbegebiet“ zur Verbesserung der Standortqualität beitragen.

Um diese Maßnahme umzusetzen, ist eine Verschiebung der überbaubaren Fläche in östliche Richtung um weitere 5m auf somit 10m nötig.



Gemeinde den Eigentümer der Fläche durch einen Bescheid verpflichtet, dass die Pflanzung der neuen Wallhecke spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. ggf. bereits im Vorgriff im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Beseitigung der alten Wallhecke erfolgt. Dadurch ist zumindest ein nahtloser Übergang zwischen Beseitigung und Neuanlage gewährleistet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu c) Beschlussvorschlag:

In der Stellungnahme vom Bürger 1 ist der Vorentwurf von der 2. Bebauungsplanänderung dargestellt, als die westliche Pflanzgebotfläche noch nicht Bestandteil der Planung war (siehe Abb. unten).

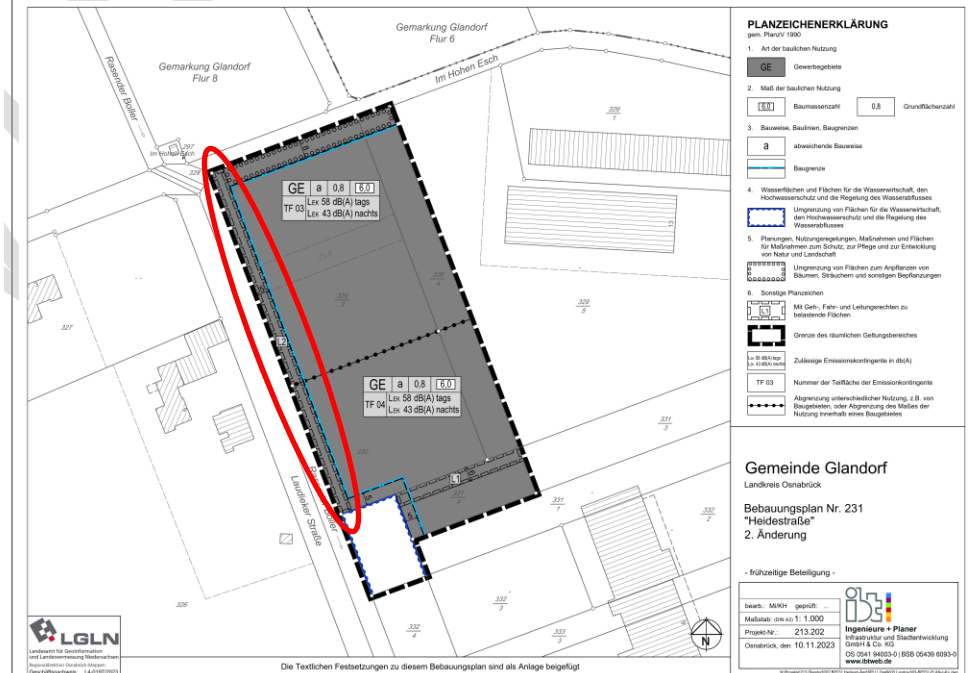


Abb.: Planzeichnung 2. Änderung, B-Plan Nr. 231 (Stand: Bau-, Planungs- & Umweltausschusssitzung am 15.11.2023)

Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen nach der Bau-, Planungs- & Umweltausschusssitzung am 15.11.2023 wurde auf Anregung des Ausschusses hin im westlichen Bereich entlang des Gewässers *Rasenden Boller* hinter dem

Unterhaltungsweg eine 5 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Ebenfalls wurde der überbaubare Bereich zurückgezogen. Dieser überarbeitete Vorentwurf dieser 2. Bebauungsplanänderung war Bestandteil der Auslegungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung.

Somit wurden bereits zum Stand der frühzeitigen Beteiligung die nebenstehende Anregung beachtet und in die Planung eingearbeitet (siehe Abb. unten).

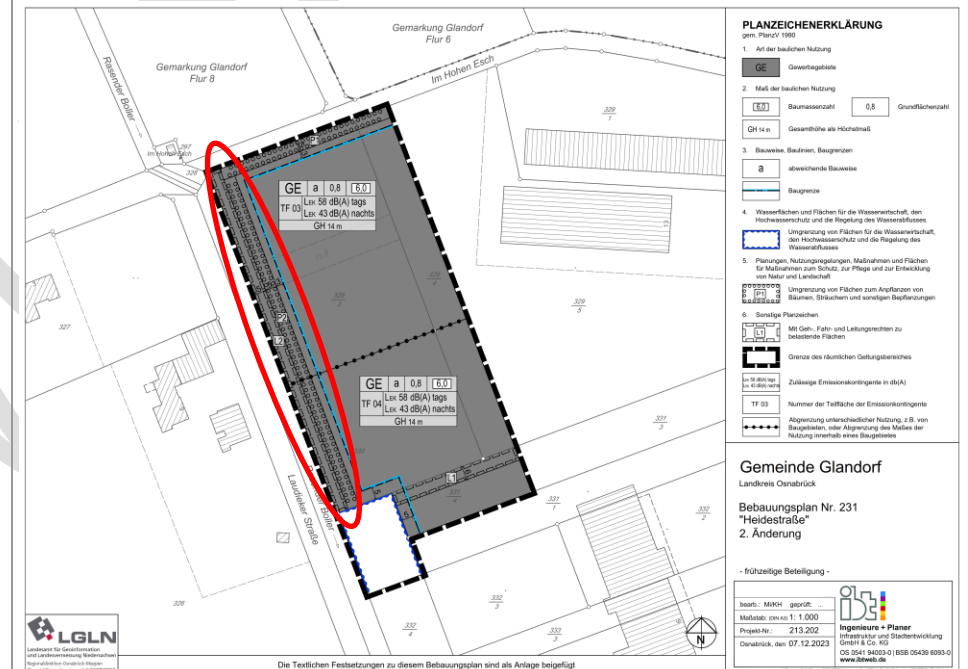


Abb.: Planzeichnung 2. Änderung, B-Plan Nr. 231 (Stand: frühzeitige Beteiligung)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ENTWURF

d) 3. Berücksichtigung des Naturschutzes: Erhalt der Erdhügel direkt anliegend an das RRB

Die direkt am Regenrückhaltebecken angelegten Erdhügel bilden ein ideales Revier für Vögel. Aufgrund der dauerhaften Wasseroberfläche des Regenrückhaltebeckens und des Baum- und Strauchbewuchses in unmittelbarer Nähe finden die Vögel hier durch die dort vorkommenden Insekten eine gute Nahrungsgrundlage.

In den Jahren 2019 und 2020 haben sich hier bereits Uferschwalben niedergelassen. Der Schwalbenbestand ist in unserer Region in den letzten Jahren stark zurückgegangen, da die nötigen Lebensräume immer weiter reduziert wurden. Hier bietet sich die Chance, einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt zu leisten.

Diese Maßnahme ist in Verbindung mit dem verbreiterten Grünstreifen parallel der Laudieker Str. keine weitere Einschränkung für die Nutzung der Gewerbefläche, bringt aber einen zusätzlichen Naturschutzaspekt für einen Lebensraum der in der Region seltenen Uferschwalben.



Ursprünglich brütet die Uferschwalbe an Abbruchkanten von Flüssen und Steilufern von Gewässern. Da aber viele Flüsse begradigt und kanalisiert wurden, finden sich immer wenige geeignete Brutgebiete. Das lange Regenrückhaltebecken bietet mit dem durchgängigen Wasserstand gute Voraussetzungen für die sonst in dieser Region seltenen Uferschwalben. (siehe Anlage: NOZ-Artikel vom 11.07.2019: „Uferschwalben wählen Erdhügel in Glandorfs Industriegebiet als Brutplatz“)

zu d) Beschlussvorschlag:

Die Nutzung der Erdhaufen nördlich des Regenrückhaltebeckens durch die Uferschwalbe scheint aktuell nicht mehr gegeben. Im Rahmen einer Brutvogelerfassung im Jahr 2023 erfolgten keine Nachweise der Uferschwalbe in den verbliebenen Erdhaufen.

Das Vorhalten von Erdhügeln auf den gewerblichen Bauflächen steht dahingehend in einem Zielkonflikt mit dem Schutzgut Fläche, d. h. mit einer möglichst guten Flächenausnutzung in den Gewerbegebieten vor der Neuinanspruchnahme der freien Landschaft. Die Haufen befinden sich zwar außerhalb des überbaubaren Bereiches, liegen aber ggf. auf Flächen für eine nicht gebäudebezogene betrieblichen Nutzung, z. B. Feuerwehrumfahrt. Ein Vorhalten der Erdhaufen wird entsprechend nicht planungsrechtlich geregelt. Sollte ein Erhalt sich aber in der Praxis als möglich erweisen, kann dies auf informellem Wege erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e) **4. Anregung und Bedenken: Verbindliche Berücksichtigung eines Versickerungsbeckens oder einer Zisterne zur Aufnahme des Niederschlagswassers aufgrund der Versiegelung der Fläche**

Ziel dieser Maßnahme:

Hochwasserprävention und Anpassung an die Klimawandelfolgen:

Das gesamte Niederschlagswasser durch die Neuversiegelung soll auf dem Grundstück gespeichert werden oder auf dem Grundstück versickern.

In der Anlage „Textliche Festsetzungen“ zum Antrag B-Plan Nr. 231 "Heidestraße", 2. Änderung, wird unter „Hinweise/Empfehlungen“ unter den Punkten 8 (Gestaltung Stellplätze) und 11. (Regenwasserspeicherung) lediglich eine Sammlung des Regenwassers in Zisternen empfohlen.

Aufgrund des Klimawandels kommt es jedoch zunehmend im Sommer zu Hitzeperioden mit Starkregenereignissen. Das Regenwasser kann dann vom Boden nicht schnell genug aufgenommen werden und führt durch den schnellen Abfluss zu einem starken Anschwellen der Wasserstände in den abführenden Bäche und Flüsse.

Auch lang andauernde Regenperioden, wie aktuell zum Jahreswechsel 2023/2024 haben zu Hochwasserschäden durch überschwemmte Keller in Glandorf geführt.

Mit der Speicherung des Regenwassers, vorzugsweise in Versickerungsbecken, kann das Wasser zurückgehalten und das schnelle Anschwellen der Pegelstände in den Bäche und Flüsse vermieden werden.

Dies führt zu einer Risikoreduktion von Hochwasserschäden in Glandorf, da der Rasende Boller das gesamte Dorfgebiet durchquert. Weiterhin wird ein Beitrag zur Reduzierung der hohen Pegelstände in den abführenden Bächen Glaner Bach und Oedingberger Bach geleistet.

Durch das Rückhalten des Regenwassers in Versickerungsbecken kann das Wasser langsam versickern und damit die Grundwasserpegel auffüllen und so auch einen Beitrag zur Sicherung des Grundwassers in der Region Glandorf leisten. Das Absinken der Grundwasserstände ist nicht nur ein Bundestrend, sondern auch im sonst wasserreichen südlichen Osnabrück Land sind die Grundwasserpegel in den letzten Jahren kontinuierlich und großflächig gesunken.

zu e) **Beschlussvorschlag:**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“, wo noch nicht feststeht, welche genaue Art der gewerblichen Nutzung sich im Plangebiet ansiedeln wird. So könnte sich beispielsweise ein Gewerbebetrieb ansiedeln, die im Zuge von Produktionsprozessen mit Chemikalien oder ähnliches arbeitet. Hierdurch könnten sich bei einer verpflichtenden Festsetzung von Versickerungsbecken unbeabsichtigt Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP 2004) innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.

Gemäß dem Textteil zu der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes steht zur Thematik *Vorranggebietes Trinkwassergewinnung* unter Punkt D 3.9.1- 04 auf Seite 132 folgendes:

„In raumordnerisch gesicherten Vorkommen kann durch eine sinnvolle und sparsamere Versiegelung von Freiflächen die Grundwasserneubildung erhöht werden. Dies beinhaltet nicht das Niederschlagswasser in gewerblichen Bereichen.“

Darüber hinaus sind aus wasserwirtschaftlicher Betrachtung Versickerungsbecken nicht erforderlich, da das bestehende Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet ausreichend bemessen ist.

Aus den oben genannten Gründen wird von einer verpflichtenden textlichen Festsetzung zu einer verpflichtenden Errichtung von Versickerungsbecken im Gewerbegebiet (GE) abgesehen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

	<p>Eine <u>reine Empfehlung zur Grundwasserspeicherung</u>, wie derzeit im veröffentlichten 2.Änderungsvorschlag formuliert, <u>ist nicht ausreichend</u>. Daher soll die Speicherung oder Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück, ebenso wie die Dachbegrünung, unter „Planungsrechtliche Festsetzungen“ <u>verbindlich für den Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung vorgegeben werden</u>.</p> <p>Die Schaffung eines Versickerungsbeckens auf der Gewerbefläche stellt ebenfalls keine Nutzungseinschränkung dar, da sich die Fläche des Versickerungsbeckens flexibel dem gewerblichen Bedarf und den Gegebenheiten anpassen kann.</p>	
f)	<p>Anlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NOZ-Artikel vom 11.07.2019: „Uferschwalben wählen Erdhügel in Glandorf Industriegebiet als Brutplatz“ - Plan_03_BP231_PLAN_c_Ku_A3_Aenderungsantrag_240214.pdf 	<p>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

ENTWURF

g) **Uferschwalben wählen Erdhügel in Glandorfs Industriegebiet als Brutplatz**

Von [Carolin Hlawatsch](#) | 11.07.2019, 17:08 Uhr



Hans-Jörg Klingebeil von den Naturfreunden Glandorf (links) und „Entdecker“ Timo Auf der Landwehr beobachten die in die Brutröhren ein- und ausfliegenden Uferschwalben in Glandorf. Foto: Carolin Hlawatsch FOTO: CAROLIN HLAWATSCH

Eine ungewöhnliche Entdeckung machte die Glandorfer Familie Auf der Landwehr Mitte Juni bei einem Spaziergang in ihrer Nachbarschaft. „Was sind das denn bloß für viele Löcher dort in dem Erdhaufen?“, fragten sie sich und sahen bei genauerer Beobachtung immer mal wieder flinke Vögel hinein und hinaus fliegen.

Die Fragezeichen auflösen konnten die Naturfreunde Glandorf e.V., die nicht schlecht staunten als sie von den Auf der Landwehrs zum „Fundort“ geführt wurden. „Es handelt sich um eine ganze Kolonie Uferschwalben, die sich nach ihrer Rückkehr aus ihrem Winterquartier in Afrika ausgerechnet diesen Hügel, hier inmitten des neuen Industriegebiets, als Brutplatz auserkoren haben“, erklärt Alfons Heuger von den Naturfreunden. Mit ihrem braunen Obergefieder, dem braunen Brustband und der weißen Unterseite seien Uferschwalben, übrigens die kleinste Schwalbenart Europas, gut zu identifizieren.

zu g) **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ursprünglich brütet die Uferschwalbe an Abruchkanten von Flüssen und Steilufern der Küsten. Da aber viele Flüsse begradigt und kanalisiert wurden, weichen die Vögel heute manchmal in Lehm- und Kiesgruben aus. Diese neuen, instabilen Lebensräume bieten ihnen oftmals keine langfristige Überlebensgarantie. Essentiell für sie seien, neben festen Steilwänden, erreichbare Gewässer über denen sie im niedrigen Flug Insekten fangen. Nahe des Glandorfer Erdhügels liegt ein langes, schmales Regenrückhaltebecken, in dem das Wasser durchgängig mindestens 50 Zentimeter hoch steht. Aber sicherlich, so vermuten die Naturfreunde, fliegen diese Uferschwalben zur Nahrungssuche auch an die Heideseen in Bad Laer.

Nicht jeder Hang eignet sich

Besonders interessant an der Glandorfer Entdeckung sei, dass sich die Schwalben nur in einem der zwei nebeneinander aufgeschütteten Hügel ihre Brutröhren anlegen, nämlich in dem Mutterboden-Haufen. Dieser Hügel aus oberen Bodenschichten, mit Humus, Lehm und Sand-Anteilen sei fester, reicher an organischer Substanz und Nährstoffen als der daneben stehende Sandhügel. Im feinsandigen Hügel würden ihre zirka 70 Zentimeter tiefen Brutröhren zusammenbrechen oder erst gar nicht anzulegen sein. Das zeige deutlich den speziellen Lebensraumanspruch dieser unter Naturschutz stehenden Art.

„Noch bis in den September hinein werden diese Vögel hier ihre Brutröhren nutzen“, sagt Alfons Heuger. Zusammen mit Vereinskollegen Hans-Jörg Klingebeil aus Bad Iburg schätzt er mindestens zehn Brutpaare in dem Mutterboden-Hügel. Jeweils ein Paar nutzt eine Röhre. „Zack, da ist wieder eine Schwalbe hinaus geflogen“, ruft Hans-Jörg Klingebeil begeistert. „Und pass’ auf, in das Loch oben links fliegt gleich eine hinein“, so sein Kollege Heuger, bei einer Kontrolle am letzten Freitag. Stundenlang könnten sie das Naturspektakel beobachten. Fotografisch einzufangen sind die enorm flinken Schwalben aber nur schwer.

Die Löcher im oberen Teil des stabilen Mutterboden-Hügels haben Uferschwalben mit ihren Schnäbeln und Beinen gegraben. Es sind die Eingänge zu ihren bis zu 70 Zentimeter tiefen Brutröhren.
Foto: Carolin Hlawatsch FOTO: CAROLIN HLAWATSCH



Auffällig ist, dass sich alle Einfluglöcher im oberen Teil des rund fünf Meter hohen Hügels befinden.
„Da kommen Fressfeinde wie Fuchs oder Marder nicht so leicht heran“, erklärt Hans-Jörg Klingebiel.

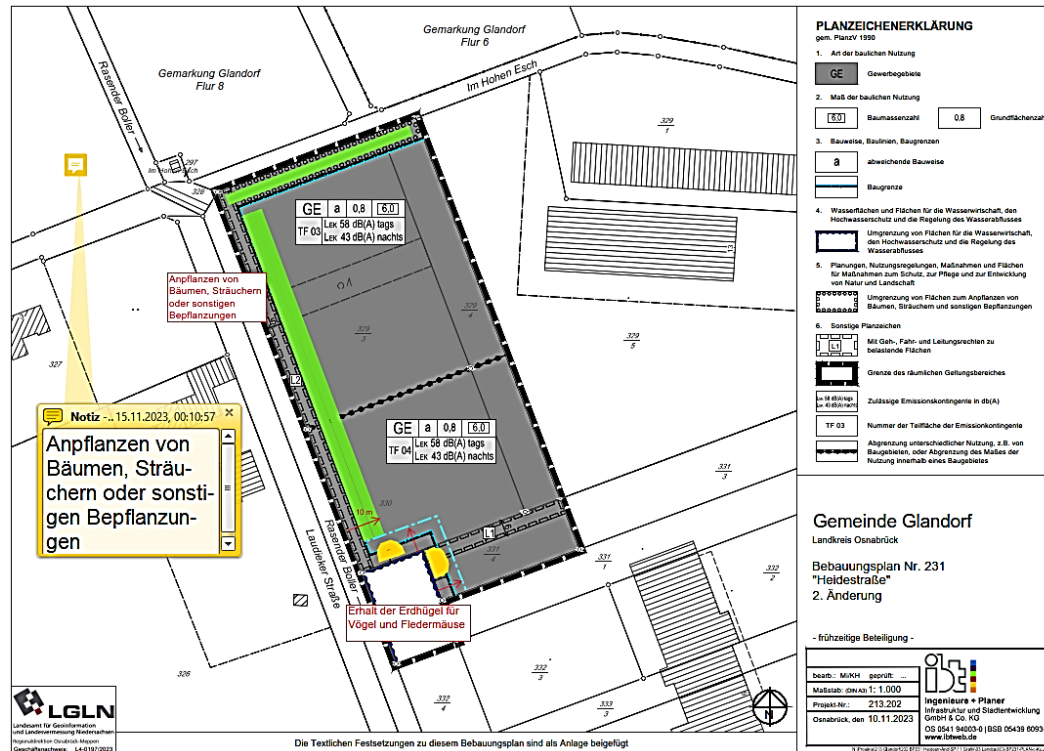
Aber auch Greifvögel wie Sperber oder Turmfalke haben es auf die Uferschwalben abgesehen. Nähert sich ein großer Vogel der Kolonie, verschwinden die Schwalben schlagartig in ihren Löchern.

„Nach zirka 14 Tagen brüten beider Eltern schlüpfen die Jungen aus ihren Eiern. Dann dauert es nochmals rund zwanzig Tage, bis sie das erste Mal ihre Brutröhre verlassen“, wissen die Naturfreunde. „Wenn alles gut läuft, gibt es pro Paar zwei Bruten in der Saison“, so Alfons Heuger, der nach Entdeckung der Uferschwalben-Kolonie die Gemeinde Glandorf benachrichtigte, die für das Gebiet inklusive der Erdhügel zuständig ist.

Die Gemeinde zeigte sich naturfreundlich und beschloss, den Hügel bis zum Ende der Brutzeit zum Bestandsschutz der Vögel nicht abzutragen. Auf Dauer bleiben könne der Haufen dort, wo Firmengelände entstehen soll, aber nicht. Fraglich sei zudem, ob die Schwalben im nächsten Sommer diesen Platz wieder zum Brüten aufsuchen. So überlege man noch, ihn in die Nähe des Regenrückhaltebeckens umzusetzen, sobald die kleinen Zugvögel im Herbst ausgezogen sind.

ENTWURF

h)



PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
0,8 Baumassenzahl **0,8** Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Zulässige Emissionskontingente in db(A)
TF 03 Nummer der Teilfläche der Emissionskontingente
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Gemeinde Glandorf
 Landkreis Osnabrück
 Bebauungsplan Nr. 231
 "Heidestraße"
 2. Änderung

- frühzeitige Beteiligung -

bearb.: MJKH geprüf.: ...
 Maßstab: DIN A4 1:1.000
 Projekt-Nr.: 213.202
 Osnabrück, den 10.11.2023

ibe
 Ingenieure + Planer
 Infrastruktur und Stadtentwicklung
 GmbH & Co. KG
 OS 3541 34005-0 | BSB 05439 6093-0
 www.ibeweb.de

zu h) **Beschlussvorschlag:**
 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

URF

LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesentwicklung Niedersachsen
 Hauptstadt für Osnabrück, Meppen
 Geschäftsstelle: L4810/0023

Die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan sind als Anlage beigelegt

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 12. März 2024
Mi/Su-213.202

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

ENTWURF