



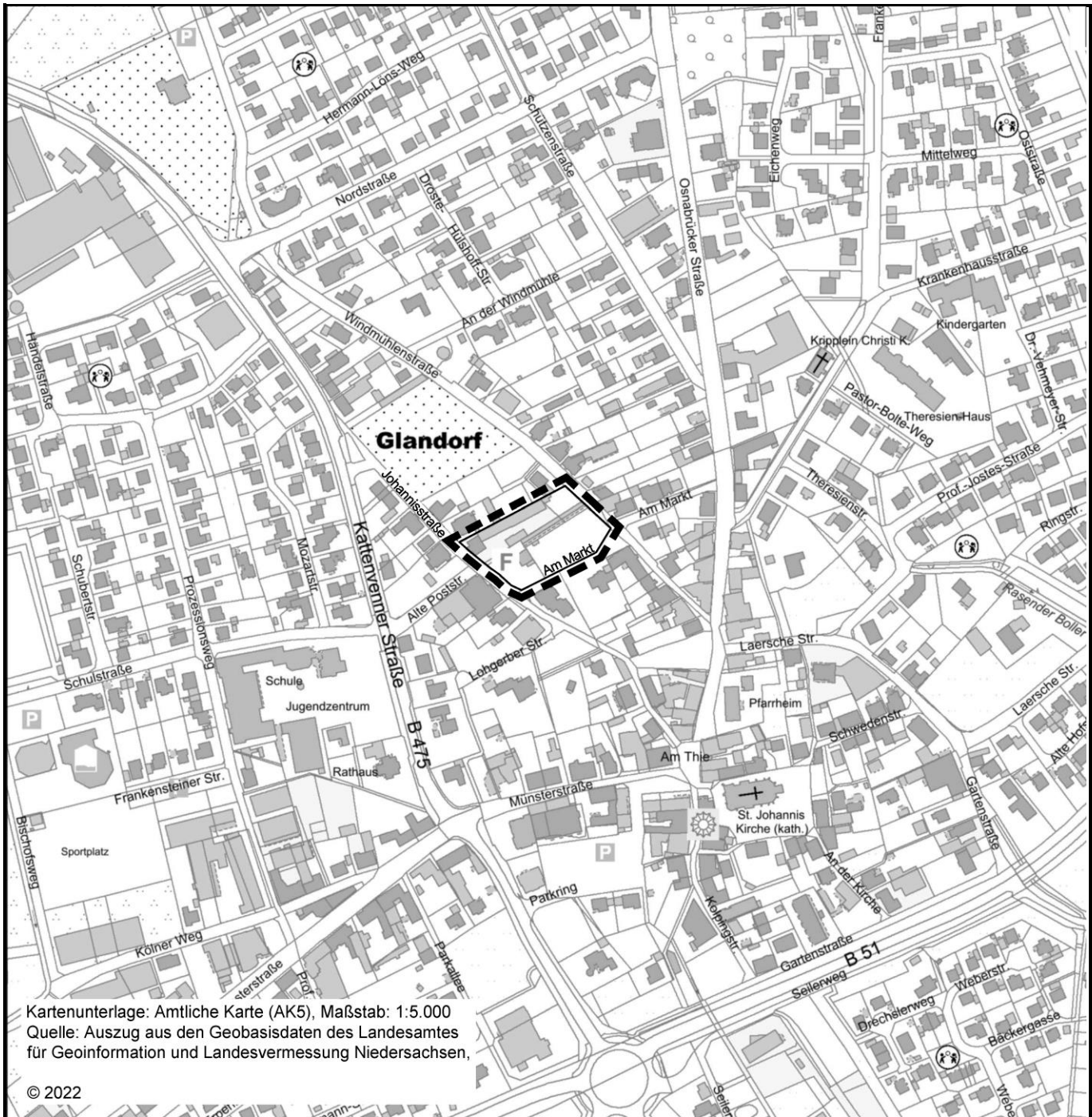
Gemeinde Glandorf

Bebauungsplan Nr. 202/II

"Johannisstraße"

- 3. Änderung

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org


PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Glandorf –
Bebauungsplan Nr. 202/II „Johannisstraße“ – 3. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahn

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-23063011-03 / 03.12.2024

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehendes Planungsrecht	6
3.	Ausgangssituation.....	6
4.	Planungskonzeption	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.4	Örtliche Bauvorschriften	9
4.5	Verkehr/ Infrastruktur	9
4.6	Immissionen.....	10
4.7	Natur und Landschaft/ Grünordnung	11
4.8	Denkmalschutz / Denkmalpflege	12
6.	Planverwirklichung / Bodenordnung	13
7.	Flächenbilanz.....	13
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Boden / Fläche	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	15
1.3	Klima / Lufthygiene	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	15
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	16
1.6	Mensch / Gesundheit	16
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	17
1.8	Wechselwirkungen.....	17

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1	Fläche / Boden	17
2.2	Gewässer / Grundwasser	18
2.3	Klima / Lufthygiene	18
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	18
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	19
2.6	Mensch / Gesundheit	19
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen.....	20
III.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen.....	21
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	21

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss hat am __. __. ____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202/II „Johannisstraße“ als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Planaufstellung ist die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie die Erhaltung eines im Bestand vorhandenen Spielplatzes.

Das ungefähr 0,58 ha große Plangebiet liegt im nördlich Teil des Ortskerns der Gemeinde Glandorf zwischen der „Windmühlenstraße“ im Osten, der Straße „Am Markt“ im Süden und der „Johannisstraße“ im Westen. Im Norden wird das Plangebiet von den Grundstücken der benachbarten Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 313/6, 313/7, 314/11, 314/13, 314/14 und 314/15 der Gemarkung Glandorf in der Flur 2. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom LGLN am 18.07.2023.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Gemeinde Glandorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine untergenutzte, innerörtliche Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Auf dem Gelände befinden sich mehrere ungenutzte Gebäude, die derzeit unter anderem zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen genutzt werden. Das ehemalige Gebäude der Feuerwehr sowie das Gebäude der ehemaligen Seilerei werden bereits seit mehreren Jahren nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt. Aufgrund der Bausubstanz ist nicht mit einer Nachnutzung zu rechnen. Die Fläche ist im Bestand mit Ausnahme des südöstlich

gelegenen Spielplatzes nahezu vollständig versiegelt. Der frühere Marktplatz wird inzwischen als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung wird von Seiten der Gemeinde jedoch lediglich geduldet. Aufgrund von konkreten Bauabsichten sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Wiedernutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen und neuen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Glandorf zu entwickeln.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf.

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Glandorf aus dem Jahr 2005 ist der Plangebietsbereich überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Südosten des Plangebietes wird eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Westlich daran angrenzend befinden sich „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Nördlich der Feuerwehr werden „Ver- und Entsorgungsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Umformerstation“ dargestellt.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Flächen umgeben, die als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Lediglich nordwestlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 202/II „Johannisstraße“ vor. Dieser setzt innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein „Mischgebiet“ (MI) fest. Dieses gliedert sich in drei Teile: einen östlichen, einen mittleren und einen westlichen Teil.

Der östliche Teil verläuft entlang der „Windmühlenstraße“ und setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung fort. Innerhalb des MIs sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Das Baufenster hält einen Abstand von 5,0 m zur Windmühlenstraße ein. Im Bereich der Seilerei reicht das Baufenster bis an die „Windmühlenstraße“ heran. Für den östlichen Teil setzt der Bebauungsplan eine Firstrichtung fest, danach sind die Gebäude entlang der „Windmühlenstraße“ traufständig zu errichten.

Der mittlere Teil ist ebenfalls als MI festgesetzt. Innerhalb des mittleren Teilbereiches ist ein Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Weitere Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Der westliche Teil befindet sich im Bereich der „Johannisstraße“ und der Straße „Am Markt“. Innerhalb des MIs sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt. Das Baufenster orientiert sich am baulichen Bestand und hält einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Für den westlichen Teil setzt der Bebauungsplan eine Firstrichtung fest, danach sind die Gebäude entlang der „Johannisstraße“ traufständig zu errichten. Im Norden des westlichen Teilbereiches setzt der Bebauungsplan eine Transformatorenstation mit 10 kW fest. Die Erdkabel verlaufen von der Transformatorenstation linear auf die „Windmühlenstraße“ sowie die Straße „Am Markt“ zu.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches setzt der Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Westlich daran angrenzend wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ als „Verkehrsberuhigter Bereich Marktplatz“ festgesetzt. Sowohl der Marktplatz als auch die öffentliche Grünfläche werden randlich von insgesamt elf Einzelbäumen gesäumt, die zum Erhalt festgesetzt sind.

3. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortskernes der Gemeinde Glandorf. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude. Die ehemalige Feuerwehr wird derzeit als Obdachlosenunterkunft genutzt. Das Gebäude „Johannisstraße Nr. 10“ ist ehemals von einem Steinmetz genutzt worden. Dieser hat die Räumlichkeiten bereits geräumt. Das Gebäude dient der Unterbringung von Flüchtlingen. Die zugehörigen Lagerflächen werden vom Bauhof genutzt. Die im Plangebiet vorhandene Seilerei ist nicht mehr in Betrieb. Im Südosten des Plangebietes ist ein ehemaliger Marktplatz vorhanden, welcher inzwischen als Parkplatz fungiert. An diesen schließt im Osten ein öffentlicher Spielplatz an.

Das Plangebiet wird im Osten über die „Windmühlenstraße“, im Süden über die Straße „Am Markt“ und im Westen über die „Johannisstraße“ erschlossen. Das östliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Diese Prägung setzt sich auch westlich des Plangebietes fort. In diesem Bereich sind jedoch neben der Wohnbebauung auch gastronomische Angebote vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der „Friedhof an der Windmühle“. Südwestlich des Plangebietes ist ein Kindergarten vorhanden. Der Ortskern ist etwa fünf Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

4. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Gemeindegebiet liegende Brachfläche zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Es ist eine verdichtete Bebauung sowie die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Der im Bestand vorhandene Spielplatz soll für die Öffentlichkeit erhalten werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um den lokal erkennbaren Wohnraumbedarf zu decken und die in der Umgebung überwiegend vorhandene Wohnbebauung konsequent fortzuführen.

Um der Entwicklung von Nutzungen vorzubeugen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen z.B. durch eine unverhältnismäßig hohe Verkehrsfrequenz stören könnten, sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- und Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem können Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten, usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Um eine vollständige Ausnutzung der geplanten Geschossigkeit ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl auf max. 0,8 bzw. 1,2 begrenzt.

Die Gebäude innerhalb des WA2 können mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Das dritte Vollgeschoss soll dabei entsprechend der nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit einem Mansarddach ausgebildet werden. Dadurch sollen die einzelnen Gebäude nicht dreigeschossig in Erscheinung treten und sich insgesamt in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen. Aufgrund des vorhandenen Straßenbildes an der „Windmühlenstraße“ und der lückenschließenden Wirkung der hinzutretenden Bebauung wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im WA2 auf zwei begrenzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach zu errichten, so dass bei gleicher Gebäudehöhe wie im WA1 kein weiteres Vollgeschoss möglich ist.

Die Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht definiert, weshalb durch eine geschickte Ausnutzung der bisherigen Regelungen deutlich höhere Gebäude als im näheren Umfeld entstehen können. Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Gebäudehöhe entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt auch künftig die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es werden zwei Baufenster gebildet. Die Baufluchten orientiert sich am Verlauf der südöstlich gelegenen Straße „Am Markt“. Der Straßenraum der angrenzenden Verkehrsflächen wird durch die straßenseitige Bebauung in Verbindung mit der Bestandsbebauung städtebaulich gefasst. Die Baufenster sind gegenüber dem städtebaulichen Konzept etwas größer gefasst, um den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gebäudestellung und -gestaltung zu ermöglichen. Dabei halten die Baufenster einen Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zu den Geltungsbereichsgrenzen ein.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 3 NBauO als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festlegung von Firstrichtungen wird bewusst verzichtet, da hierzu kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt. Die grundsätzliche Orientierung der Plangebietsfläche und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung der zukünftigen Baukörper und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung der einzelnen Bauherren vorbehalten. Als Dachform ist im WA1 das Mansarddach zulässig. Dieses kommt auch außerhalb des Plangebietes vor. Unter dem Mansarddach entsteht häufig ein weiteres Vollgeschoss, das durch die Dachform als weniger dominant wahrgenommen wird. Die umliegende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Durch die getroffene Festsetzung wird dieses optische Merkmal auf die hinzutretende Bebauung übertragen, wodurch sich diese konfliktarm in die Umgebung einfügt.

Im WA2 wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung greift damit die entlang der „Windmühlenstraße“ vorherrschende Dachform auf und führt diese entsprechend fort. Das Plangebiet findet durch diese Festsetzung einen klaren städtebaulichen Abschluss zur „Windmühlenstraße“. Die hinzutretende Bebauung fungiert dabei als Lückenschluss zwischen dem öffentlichen Spielplatz und der angrenzenden Wohnbebauung.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sicherzustellen und eine Einbindung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, ist die Gestaltung der Fassaden einheitlich zu gestalten. Hierzu sind 50 % der Fassadenfläche mit unglasiertem Verblendmauerwerk zu versehen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit der Festsetzung zur Art und Weise der Gestaltung sollen zum einen Müll- und Wertstofftonnen den Blicken entzogen und zum anderen die einheitliche Gestaltung der Freiräume gewährleistet werden. Zusätzlich sollen Bepflanzungen und Begrünungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

4.5 Verkehr/ Infrastruktur

Das Plangebiet ist dreiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen („Windmühlenstraße“, „Johannisstraße“, „Am Markt“) umgeben, welche das Plangebiet erschließen. Um eine flexible Gestaltung der Stellplatzanlagen zu ermöglichen, können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Mit der Errichtung von Tiefgaragen können der öffentliche Straßenraum sowie öffentliche Stellplatzflächen entlastet werden. Die Erschließung der Tiefgaragen soll über die „Windmühlenstraße“ sowie die „Johannisstraße“ erfolgen, um die Verkehre möglichst gleichmäßig verteilen zu können. Eine Erschließung über die Straße „Am Markt“ ist nicht vorgesehen.

Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine quartiersinterne Wegeführung vor. Diese soll als Privatweg mit öffentlicher Nutzungsmöglichkeit ausgebildet werden. Das festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ kann von der Allgemeinheit genutzt werden. Eine Befahrung mit motorisierten Privatfahrzeugen ist nicht vorgesehen, vielmehr soll es sich um einen Fuß- und Radweg handeln.

Im Südosten des Plangebietes ist ein ehemaliger Marktplatz vorhanden, welcher inzwischen als Parkplatz genutzt wird. Zur Kirmes stellen die Schausteller ihre Wohnwagen auf dem Platz ab. Der Parkplatz ist insbesondere von der ehemals südwestlich des Plangebietes gelegenen Gaststätte genutzt worden. Die Nutzung ist jedoch nicht explizit geregelt gewesen, sondern ist geduldet worden. Die innerstädtischen Gewerbetreibenden haben einen weiteren Stellplatz unweit des Plangebietes angepachtet. Der Pachtvertrag ist befristet, weshalb ein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen besteht. Aus diesem Grund werden entlang der „Johannisstraße“ sowie der Straße „Am Markt“ „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, die teilweise zu öffentlichen Stellplätzen entwickelt werden sollen.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Diese soll zukünftig an die „Johannisstraße“ verlegt werden. Hierzu haben bereits Gespräche mit dem Versorger stattgefunden.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Änderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten.

4.6 Immissionen

Der Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Dadurch werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden insofern nicht angenommen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet hervorgerufenen Geräuschauswirkungen, durch Kinder beim Spielen im Freien, sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung und ortsüblich, sozialadäquat in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

Immissionsvorbelastungen verkehrsbedingter Art sind aufgrund des schmalen Straßenzuschnittes sowie einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h nicht zu erwarten. Die hinzukommenden Verkehre werden durch die Lage der Zufahrten zur Tiefgarage gleichmäßig verteilt, sodass insgesamt nur ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen, sodass mit der Nutzung der Tiefgarage einhergehende Immissionen reduziert werden.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

4.7 Natur und Landschaft/ Grünordnung

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist das Plangebiet zum größten Teil versiegelt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich jedoch ein öffentlicher Spielplatz, welcher randlich von mehreren Einzelbäumen gesäumt wird. Die zu erhaltenden Gehölze sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet sowie dessen Umfeld sind durch Straßen und die städtische Ausprägung, wie Versiegelung und Überbauung, als Lebensraum für Tiere bereits erheblich vorbelastet. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung¹ erstellt. Nach diesem ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aus artenrechtlicher Sicht unter Anwendung einer Bauzeitenregelung die Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend (europäische Vogelarten) sowie risikomindernder Maßnahmen (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) zulässig. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

„Bauzeitenregelung die Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend (europäische Vogelarten)

- *Im Plangebiet bestehende Brutvorkommen europäischer Vogelarten sowohl an Gebäuden als auch an bzw. in Gehölzen. Eine Bauzeitenregelung die Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend ist notwendig, um Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) sicher ausschließen zu können.*
- *Maßnahmen betreffen den Gebäudeabbruch sowie die Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10 eines Jahres und dem 28./29.02 des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken, Ziergehölze sowie die Berankung von Gebäuden mit Kletterpflanzen. Zwischen dem 01.03 und dem 30.09 eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich.*

Ausnahme von der Bauzeitenregelung

- *Können im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kontrolle Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, ist eine Durchführung der geplanten Entfernung und Rodung von Gehölzen gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.*

Risikomindernde Maßnahmen (Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus)

An den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen festgestellt. Aufgrund verschiedener Spalten und Lücken an den Gebäuden verbleibt ganzjährig ein Quartierspotenzial für Vorkommen einzelner Fledermäuse. Eine Tötung von Breitflügelmäusen oder Zwergfledermäusen und damit ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der geplanten Abbrucharbeiten kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Risikomindernde Maßnahmen sind erforderlich, um eine Tötung von Fledermäusen sicher ausschließen zu können.

- *Die Abbrucharbeiten an den Gebäuden mit Ziegeleindeckung haben mit einer Abnahme der Dacheindeckung zu beginnen. Der Rückbau hat in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer*

¹ Ökoplanung Münster i.A.v. Gemeinde Glandorf, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Glandorf – 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 Teil II „Johannisstraße“, Münster, 22.06.2024

Maschinen zu erfolgen. Die einzelnen Dachpfannen sind im Rahmen der Abnahme umzudrehen und auf an der Rückseite anhaftende Fledermäuse zu kontrollieren. Vorhandene Hohl- und Dachzwischenräume dürfen nicht komprimiert oder gequetscht werden.

- *Die Abbrucharbeiten an den Gebäuden mit Flachdach haben mit einer Abnahme der in den Randbereichen verbauten Attikarandleisten zu beginnen. Der Rückbau der Attikapprofile hat in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen zu erfolgen. Vorhandene Hohl- und Dachzwischenräume dürfen nicht komprimiert oder gequetscht werden.*
- *Werden wider Erwarten Fledermäuse, auch scheinbar tote Tiere, festgestellt, sind die Abbrucharbeiten an dem Bauteil sofort einzustellen und ein geeigneter Sachverständiger ist hinzuzuziehen. Gegebenenfalls ist eine Evakuierung vorgefundener Tiere durchzuführen.*
- *An den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden besteht kein konkreter Verdacht auf Quartiervorkommen von Fledermäusen. Auch weisen die Gebäude kein stark erhöhtes Potenzial für Vorkommen von Fledermäusen auf. Die risikomindernden Maßnahmen dienen der Reduzierung eines geringen Restrisikos einer möglichen Tötung von Fledermäusen. Eine ökologische Baubegleitung der Abbruchmaßnahmen wird als nicht notwendig und als nicht verhältnismäßig angesehen.“*

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird eine extensive Dachbegrünung bei Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung bis 15° festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt.

Die Begrünung der Tiefgaragen dient der Kompensation der in Anspruch genommenen Flächen und des ökologischen sowie lokalklimatischen Ausgleichs. Um eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind Tiefgaragen mit einem Gesamtaufbau von mindestens 50 cm zu bedecken.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

4.8 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Etwa 140 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Windmühle. Die Galerieholländermühle ist 1860 mit zwei Mahlgängen errichtet worden. Nach der Umstellung von Windbetrieb auf Diesel- und Elektromotor ab 1938 wurde die Mühle noch bis 1960 betrieben. In der Ausbildung der Bauaufgabe beispielhaft, besteht an der Erhaltung der Mühle aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung für die Ortsgeschichte, für die Siedlungs- und Wirtschaftsgeschichte und vor allem für die Technikgeschichte sowie aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung wegen ihres

prägenden Einflusses auf das Ortsbild ein öffentliches Interesse. Ihr Aussage- und Zeugniswert wird zudem wegen ihres Beispielwertes und ihres ungestörten Überlieferungszustandes mit der Möglichkeit der weiteren Inbetriebnahme noch gesteigert.

Etwa 40 m südwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des Gebäudes „Johannisstraße Nr. 8“ ein Kruzifix. Der Kruzifix befindet sich unmittelbar an der „Johannisstraße“. Es handelt sich um ein schmal überdachtes Kreuz mit Korpus, welches ursprünglich um 1900 mit einer Figurengruppe aufgestellt worden ist. Zwar steht es heute aufgrund von Veränderungen im Straßenverlauf an einer anderen Stelle, ist bereits verändert – die Figurengruppe der Maria und des Johannis ist nicht erhalten – und der Korpus letztmalig wohl 1935 ausgetauscht worden. Dennoch ist es ein wichtiges Dokument eines alten, fast vergessenen Begräbnisrituals. Als Objekttyp beispielhaft in der Ausprägung besteht an der Erhaltung des Kruzifixes daher vor allem aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung für die Ortsgeschichte sowie für die Volks- und Heimatkunde als Zeugnis einer kontinuierlichen Volksfrömmigkeit ein öffentliches Interesse. Der Aussage- und Zeugniswert wird darüber hinaus noch durch den Seltenheits- und Beispielwert des Kreuzes gesteigert.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu den vorgenannten oder anderen Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

6. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Übertragung der Flächen erfolgt in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Zuordnung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,58 ha.

Nutzungsart	Größe	
	In m ² ca.	In % ca.
Allgemeine Wohngebiete	4.622	80
Öffentliche Grünflächen	567	10
Verkehrsflächen	527	9
Flächen für Versorgungsanlagen	38	1
Gesamtgröße	5.754	100

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Die Gemeinde Glandorf liegt nach geologischer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit mit Böden aus Schluff. Sie werden als tonig, sandig und kiesig beschrieben.

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) zeigt für das Plangebiet den Bodentyp „Mittlerer Podsol“ in der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ an.

Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen wird laut NIBIS als „gering gefährdet“ bewertet.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 202/II „Johannisstrasse“ setzt für den Geltungsbereich im nord-westlichen Teilbereich „Mischgebiete“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit I bzw. II Vollgeschossen zu errichten. Im Osten des Geltungsbereiches setzt der Ursprungsbebauungsplan eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Marktplatz“ fest. Der „Kinderspielplatz“ und der „Marktplatz“ werden südöstlich durch einen zu erhaltenden Gehölzbestand begrenzt.

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Bestand als überwiegend bebaute Fläche dar. Auf den nördlichen Flächen befindet sich eine alte Seilerei, südlich davon ein Feuerwehrhaus mit Fahrzeughalle. Die Feuerwehr ist über die „Johannisstraße“ und die Straße „Am Markt“ erschlossen. Die Seilerei wird über die „Windmühlenstraße“ und die „Johannisstraße“ erschlossen.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Planungsraum sind nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Unmittelbar im Plangeltungsbereich und im nahen Umfeld verlaufen keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risiko- oder Überschwemmungsgebietes.

Laut dem Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bewegt sich die Lage der Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen > 60 m ü. NHN bis 65 m ü. NHN.

Bedingt durch die hohe Versiegelung des Plangebietes wird das anfallende Niederschlagswasser überwiegend in die Kanalisation abgeleitet. Flächen zur Wasserretention sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,2°C (1991-2020) und im selben Zeitraum einen mittleren Jahresniederschlag von 830 mm an. Für die klimatische Wasserbilanz wird ein Wert von 187 mm angegeben. Dieser stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar.

Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftammelgebiete können kleinflächig durch die nördlich benachbarte Friedhofsfläche entstehen.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Die PM10-Immissionen an den Straßen „Johannisstraße“, „Am Markt“ und „Windmühlenstraße“ liegen bei < 29 µg/m³. In demselben Abschnitt ist eine NO₂ Gesamtimmission von < 33 µg/m³ festzustellen. Demnach ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung für das Gebiet auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“ und gehört zu der „atlantisch biogeographischen“ Region.

Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmäler oder Natura 2000 Gebiete befinden sich weder innerhalb des Plangeltungsbereiches noch in dessen unmittelbarer Nähe.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bebaute Fläche dar. Bis auf Teile des Flurstücks 314/13 sind alle Flächen größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches, vorwiegend im Bereich des Spielplatzes, stocken einige Gehölze.

Der Plangeltungsbereich liegt laut Niedersächsischem Umweltinformationssystem (NUMIS) in der „Münsterländer Tieflandsbucht“ mit Schichten der Oberkreide. Diese Landschaft erstreckt sich zwischen dem Teutoburger Wald, der Paderborner Hochfläche und dem Süderbergland.

Im Zuge dieses Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung² (ASP) durchgeführt. Diese hat zum Ziel, die verschiedenen Wirkungen, die Einfluss auf das Plangebiet und die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten haben können, zu untersuchen.

Wildlebende Pflanzen, die planungsrelevant sein können, wurden nicht gefunden. Auch können erhebliche Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Glandorf, zwischen der „Kattenvenner Straße“ (B475) und der „Osnabrücker Straße“. Der Geltungsbereich wird durch die „Windmühlenstraße“, die Straße „Am Markt“ und die „Johannisstraße“ begrenzt. Die vorgenannten Straßen weisen einen schmalen Straßenquerschnitt auf und liegen innerhalb einer Tempo 30 Zone. Der zur „Windmühlenstraße“ stockende Baumbestand trägt zur Einfassung des Verkehrsraumes und des innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Spielplatzes bei.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im näheren Umfeld vor allem durch die allseitig vorhandene Wohnbebauung und die nördlich gelegene Friedhofsanlage geprägt. Vereinzelt ist ein Gastronomisches Angebot zu finden. Süd-westlich des Plangebietes ist ein Kindergarten angesiedelt. Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild als städtisch beschrieben werden.

1.6 Mensch / Gesundheit

Zur Verkehrsberuhigung ist der Bereich um das Plangebiet als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Durch diese Verkehrsberuhigung kann davon ausgegangen werden, dass es lediglich zu geringen Beeinträchtigungen, durch die von den umliegenden Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen kommen kann. Sie sind als örtüblich hinzunehmen.

Der Marktplatz mit Grünstrukturen und die Spielplatzfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die unmittelbar nördlich gelegene Friedhofsanlage können der Naherholung dienen.

Landschaftliche oder betriebliche Geruchsemissionen für den Plangeltungsbereich sind nicht zu erwarten.

² Ökoplanung münster, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Johannisstraße Teil II“ in Glandorf, 22.06.2024

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht. Etwa 140m nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die „Windmühle Glandorf“, die als Baudenkmal ausgewiesen ist. Südlich befindet sich das Baudenkmal „Averfehrender Kreuz“. Die im näheren Umfeld vorhandenen Denkmäler haben jedoch keinen unmittelbaren Bezug zum Plangeltungsbereich.

1.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202/II wird planungsrechtlich eine Versiegelung im gleichen Umfang wie im Bestand ermöglicht. Ein Verlust des Oberbodens ist dadurch planungsrechtlich nicht zu erwarten.

In Teilen erfolgt aber eine Veränderung der Oberflächenstruktur des Plangeltungsbereiches. In Bereichen von neuer Bebauung ist ein Abschieben des Oberbodens erforderlich. Anschließend ist eine Neuandeckung von Oberboden in den Bereichen zu erwarten, die nicht für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen sind.

Durch diese Verlagerung des Oberbodens können die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert bleibt.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers lediglich gering beeinflusst, da die GRZ unverändert zum Ursprungsbebauungsplan bei 0,4 bleibt. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in süd-westlicher Richtung auf. Die an der „Johannisstraße“ gelegene Plangebietsgrenze markiert in etwa den tiefsten Punkt des Plangebietes.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine spürbaren Auswirkungen auf das Klima oder die Lufthygiene zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand soll im Bereich des Spielplatzes in Teilen erhalten bleiben und hat einen positiven Einfluss auf das urbane Mikroklima.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch eine Umnutzung der bisher brachliegenden Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge beeinflusst werden (z. B. Versiegelung, Licht- und Lärmemissionen). Es kann zu einer Reduzierung von Lebensraum und eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen kommen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen dieses Planverfahrens eine faunistische Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen³ und eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)⁴ durchgeführt.

Die faunistische Erfassung hat ergeben, dass zwei Roteichen Nistkästen für Kleinvögel aufweisen, weshalb diese zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Relevante Brutvögel wurden im Plangebiet nicht gefunden, allerdings wurde nördlich des Plangebietes ein Bluthänfling der nach den roten Listen gefährdeten Brutvogelarten nachgewiesen. Dem Untersuchungsgebiet wird allerdings gem. des Gutachtens eine „sehr geringe Bedeutung“ zugeteilt. Im Untersuchungsraum wurden des Weiteren „die vier Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen“, die nach BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zählen. Es „wurden keine spezifischen Flugstraßen oder Leitstrukturen für Fledermäuse und keine Flächen mit einer spezifisch erhöhten Jagdaktivität von Fledermäusen festgestellt.“ Im Plangebiet wurden keine Quartiere oder Höhlenbäume festgestellt, die für Fledermäuse relevant sein können.

³ Ökoplanung Münster, Faunistischer Fachbeitrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Johannisstraße Teil II“ in Glandorf, 28.05.2024

⁴ Ökoplanung Münster, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Johannisstraße Teil II“ in Glandorf, 22.06.2024

Laut Artenschutzrechtlicher Prüfung⁵ ist das Bebauungsplanverfahren „unter Anwendung einer Bauzeitenregelung die Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend sowie risikomindernder Maßnahmen zulässig. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.“

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung komplettiert das optische Erscheinungsbild entlang der „Johannisstraße“ und der „Windmühlenstraße“ und ergänzt die im weiteren Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur.

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen insofern zu erwarten, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine höhere Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht wird. Die baulichen Anlagen treten dadurch tendenziell visuell stärker in Erscheinung. Die optische Wirkung wird im Bereich des WA1 jedoch durch die festgesetzten Mansarddächer reduziert.

Durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Beschränkung der Gebäudekubatur, weshalb sich die geplante Bebauung insbesondere unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes (Flurstück 311/10 und 15/7) in das aktuelle Ortsbild einfügen wird.

Die im WA2 festgesetzten Satteldächer fügen sich ebenfalls optisch gut in das aktuelle Ortsbild an der „Windmühlenstraße“ ein, da die unmittelbare Nachbarbebauung ebenfalls Satteldächer umfasst. Das Plangebiet erhält hierdurch zudem einen harmonischen Abschluss. Die hinzutretende Bebauung fungiert als Lückenschluss zwischen der benachbarten Wohnbebauung und dem öffentlichen Spielplatz.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind unter Anwendung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft bestehen nicht.

2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Nutzungen werden in moderater Weise ergänzt, sodass keine unverträglichen Auswirkungen auf Nachbarbereiche zu erwarten sind.

Es wird angestrebt das Plangebiet verkehrsfrei zu entwickeln. Zu diesem Zweck werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Schalltechnisch relevante Auswirkungen werden durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten nicht erwartet. Die Einfahrten der Tiefgaragen sollen bewusst zur „Johannisstraße“ und zur

⁵ Ökoplanung Münster, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Johannisstraße Teil II“ in Glandorf, 22.06.2024

Windmühlenstraße“ orientiert werden, damit die Verkehre zukünftig möglichst gleichmäßig verteilt werden.

Um die von den Tiefgaragen ausgehenden Schallemissionen zu reduzieren, sollen die Einfahrten eingehaust werden.

Bei Durchführung des Abbruchs des Feuerwehrhauses mit Fahrzeughalle und der Seilerei kommt es gemäß der vorliegenden Altlastenuntersuchungen⁶ zu Kontakt mit asbesthaltigen Bauteilen und Baustoffen und Materialien mit zu hohem PCB- und PAK-Gehalt, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Des Weiteren wird im Zuge der Abrissarbeiten alte Dämmwolle anfallen. Bei Arbeiten mit dieser Dämmwolle entstehen lungengängige Faserstäube, weshalb diese ordnungsgemäß entsorgt und ausgesondert werden muss.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutende Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

⁶ Sack + Temme GBR Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie, Beprobung und Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Johannisstraße Teil II“ in Glandorf, 28.06.2019 und 01.07.2019

III. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Bauflächenausweisung für die Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Vermeidung möglicher optischer Auswirkungen erfolgt eine räumlich differenzierte Höhenbeschränkung der Baukörper. Bei Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung der Nebenanlagen sowie der geplanten Tiefgarage kann das Retentionsvolumen innerhalb des Plangebietes erhöht werden.

Für das Umweltmedium „Arten / Lebensgemeinschaften“ werden Vorgaben zur Baufeldfreimachung sowie risikomindernde Maßnahmen formuliert.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 03.12.2024
Bg/We-23063011-03

Planungsbüro Hahm GmbH