



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 245 „Nördlich Feuerwehr“

- frühzeitige Beteiligung -

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme 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



- 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. NLWKN	1
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr	1
5. LGLN Niedersachsen	1
6. Staatl. Baumanagement Osnabrück-Emsland	1
7. Bischöfliches Generalvikariat	1
8. Deutsche Telekom Technik GmbH	1
9. Niedersächsisches Forstamt Ankum	1
10. Klosterrentamt Osnabrück	1
11. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	1
12. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	1
13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	1
14. Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück-Stadt und -Land	1
15. Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Denkmalpflege	1
16. Polizeiinspektion OS-Land	1
17. Kreis Steinfurt	1
18. Kreis Warendorf	1
19. Freiwillige Feuerwehr Glandorf	1
20. Gemeinde Bad Laer	2
21. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks	2
22. Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie	1
23. Stadt Bad Iburg	1
24. Stadt Warendorf	1
25. Gemeinde Ostbevern	1
26. Stadt Sassenberg	1
27. Westnetz GmbH	1
28. Gemeinde Lienen	1
29. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	1
30. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	3
31. PLEdoc GmbH im Auftrag von EON Ruhrgas AG	3
32. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	4
33. Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	6
34. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	7
35. Teutoburger Energie Netzwerk eG	7
36. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	11
37. AWIGO GmbH	13
38. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	13
39. Landkreis Osnabrück	14
40. EWE NETZ GmbH	19
41. Landkreis Osnabrück	21

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 14.04.2019 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann. 1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2. Bundesagentur für Arbeit 3. NLWKN 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr 5. LGLN Niedersachsen 6. Staatl. Baumanagement Osnabrück-Emsland 7. Bischöfliches Generalvikariat 8. Deutsche Telekom Technik GmbH 9. Klosterrentamt Osnabrück 10. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH 11. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd 12. Landwirtschaftskammer Niedersachsen 13. Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück-Stadt und -Land 14. Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Denkmalpflege 15. Polizeiinspektion OS-Land 16. Kreis Steinfurt 17. Kreis Warendorf 18. Freiwillige Feuerwehr Glandorf	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 21. Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie vom 17.04.2019 22. Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 17.04.2019 23. Stadt Bad Iburg vom 18.04.2019 24. Stadt Warendorf vom 23.04.2019 25. Gemeinde Ostbevern vom 24.04.2019 26. Stadt Sassenberg vom 25.04.2019 27. Westnetz GmbH vom 08.05.2019 28. Gemeinde Lienen vom 13.05.2019 29. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 13.05.2019

	19. Gemeinde Bad Laer 20. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks	
--	---	--

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	30. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 24.04.2019	
	den Entwurf der Planunterlagen habe ich durchgesehen. Die in den Planunterlagen vorgesehene Regenrückhaltung wird von hier begrüßt. Anregungen oder Bedenken des Unterhaltungsverbandes haben sich nicht ergeben. Der Unterhaltungsverband möchte an dem nachfolgend erforderlich werdenden wasserrechtlichen Verfahren für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers beteiligt werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	31. PLEdoc GmbH im Auftrag von EON Ruhrgas AG vom 30.04.2019	
	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: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FG), Netzbetrieb 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 • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt 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. 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. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	
32. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 06.05.2019	
a) aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Wir begrüßen die durchgeführte zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung und die angemessene Berücksichtigung des Schutzguts Boden ausdrücklich. Auch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf den Boden in der Bauphase sind angemessen. Die explizite Berücksichtigung des potenziell schutzwürdigen Bodens im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sehen wir positiv.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe an, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten. Im Planungsgebiet und im Umfeld sind uns bisher keine Erdfälle bekannt. Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente) und anthropogene Auffüllungen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

zu b) Stellungnahme:

Für die weiteren Planungsphasen (Vorplanung zur Erschließungsplanung) wird das Baugrundgutachten des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 237 „Alte Kläranlage“, der im Jahr 2012 aufgestellt wurde, herangezogen.

Bei den weiteren Bauvorhaben ist ein Baugrundgutachten durch die Bauherren zu beauftragen. Dabei sollte die Untersuchung im Besonderen auf die Gefährdung durch Erdfälle und auf die gründungstechnischen Erfordernisse abgestimmt sein.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	33. Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 07.05.2019	
a)	wir nehmen Bezug auf die vorgenannte Bauleitplanung. Aus der Sicht des Handwerks bestehen Bedenken gegen die Planung. Nach der Baurechtsnovelle 2013 soll gemäß § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um eine Reduzierung der Inanspruchnahme der Flächen zu erzielen. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen ergibt sich aus dem vorgenannten Gebot, dass eine erhöhte Darlegungspflicht bei der Neuinanspruchnahme von Flächen besteht. Es ist eine Alternativprüfung im Sinne einer Ermittlung der Innenpotentiale erforderlich. Diese Alternativprüfung ergibt sich aus den Planungsunterlagen nicht. Es wird lediglich im Planungsanlass des Bebauungsplanes festgestellt, dass das Gebäude des Malteser Hilfsdienst e.V. alt und abgängig ist und im Rahmen der Umgestaltung des Geländes keine Zukunft mehr haben wird.	zu a) <u>Stellungnahme:</u> Die Fläche des Plangebietes wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes bereits als Sondergebiet für Einzelhandel planungsrechtlich abgesichert. Daher handelt es sich bei der Fläche nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen. Da für die Malteser zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund von mangelnder Flächenverfügbarkeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, wurde der Standort an der Bundesstraße 51 gewählt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Zudem ist aus Sicht des Handwerks darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Glandorf dringend Flächen benötigt werden, um Handwerksbetriebe neu anzusiedeln oder zu erweitern. Die bei Umsetzung der Planänderung für die Betriebe verbleibenden Flächen in einem dann gegebenenfalls bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet sind dafür jedoch nicht ausreichend.	zu b) <u>Stellungnahme:</u> In der Gemeinde Glandorf stehen momentan keine weiteren Flächen für eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben zur Verfügung. Durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes werden neben dem Grundstück für die Malteser ca. 3 weitere Grundstücke für Handwerksbetriebe o.ä. zur Verfügung stehen. Sobald der Gemeinde weitere, geeignete Flächen zur Verfügung stehen und die Nachfrage nach Flächen für Handwerksbetriebe besteht, wird die Gemeinde durch entsprechende Bauleitplanverfahren Planungsrecht schaffen können.

		<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	34. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 08.05.2019	
	bei der o. g. Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt. Hinsichtlich der <u>Prüfung auf Umweltbelange</u> ist aufgrund der <u>Zuständigkeitsregelung</u> (ZustVO–Umwelt-Arbeitsschutz vom 27.10.2009) für den Immissionsschutz im Bereich des Gesundheitsdienstes (Vereinshaus Malteser Hilfsdienst: NACE-Schlüssel 86) sowie weitere Büro- und Geschäftsgebäude (NACE 82) der Landkreis Osnabrück zuständig.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	35. Teutoburger Energie Netzwerk eG vom 09.05.2019	
a)	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.04.2019 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass unsererseits keine Bedenken zum oben aufgeführten Bebauungsplan bestehen. Im Anhang sende ich Ihnen die Bestandsunterlagen der Versorgungsleitungen der TEN eG. Bauarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit der TEN frühzeitig abzustimmen. Aus der anliegenden Planauskunft können Sie die ungefähre Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der oben genannten Telefonnummer zur Verfügung.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.







	
36. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 09.05.2019	
a) Zu den Entwürfen der o. a. Bauleitpläne nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Osnabrück- ist zuständig für den Bau und die Unterhaltung des Bundes- und Landesstraßennetzes im Geltungsbereich des Gemeindegebietes von Glandorf. Gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glandorf sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Nördlich Feuerwehr“ werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Die Geltungsbereiche der o. a. Bauleitpläne grenzen im Westen zwischen dem Netzknotenpunkt 3914204 O und dem Netzknotenpunkt 3814062 O, Abschnitt Nr. 55, von Station 235 (km 23,586) bis Station 315 (km 23,506) an die von hier Bundesstraße 51 außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG (Bundesfernstraßengesetz, Stand: Neugefasst durch Bek. vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 31.05.2013) zusammenhängend bebauten Ortslage an.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	Die verkehrliche Erschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) soll über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen „Laersche Straße“ und „Zum Blumenfeld“ erfolgen. Dieses wird von mir ausdrücklich begrüßt.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG für Hochbauten ist in dem o. a. Bebauungsplan beachtet worden. Die Baubegrenzungslinie darf außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m an den Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 herangeführt werden. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Erdbewegungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 51 nicht errichtet bzw. durchgeführt werden. Um die geplante Bebauung vor den Lärmemissionen der Bundesstraße 51 zu schützen, sollen ggf. innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen werden. Aus Gründen des berechtigten Immissionsschutzes kann die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall / -wand) in der Bauverbotsverbotszone in Aussicht gestellt werden. Sollten Lärmschutzeinrichtungen in der Bauverbotszone geplant werden, ist die genaue Lage mit meinem Hause abzustimmen. Ferner sind diese im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht ist folgende Auflage im Bebauungsplan zu berücksichtigen: Um direkte Zufahrten zur Bundesstraße 51 auszuschließen, ist das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Eigentumsgrenze der Bundesstraße 51, im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in den zeichnerischen Unterlagen einzutragen.	zu d) <u>Stellungnahme:</u> Einer Zufahrt zum Plangebiet von der Bundesstraße B 51 ist auszuschließen. Daher wird in der Planzeichnung ein ‚Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ festgesetzt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
e)	Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bauleitplänen aufzunehmen: Von der Bundesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.	zu e) <u>Stellungnahme:</u> In den Bebauungsplan wird unter <i>Hinweise</i> folgender Textbaustein aufgenommen: <i>Von der Bundesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.</i> <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.

f)	Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen v o r Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	37. AWIGO GmbH vom 10.05.2019	
	Sie haben uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans gebeten. Hierzu möchten wir folgende Hinweise abgeben: • Unsere Kunden erreichen uns, im Wesentlichen mittels PKW, sowohl über die Krankenhausstraße als auch über die Straße Zum Blumenfeld. • Die Abholung des Grünguts erfolgt immer mittels LKW. Da die Brücke über den Wipsenbach auf Grund der Kurvenradien nicht für LKW befahrbar ist, erfolgt der Abtransport immer über die Krankenhausstraße. Zur Aufrechterhaltung der Entsorgungssicherheit, muss diese Zufahrtsmöglichkeit erhalten bleiben. Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Stellungnahme:</u> Eine Zufahrt über die Krankenhausstraße ist durch den Wirtschaftsweg weiterhin sichergestellt. Die bevorzugte Erschließung soll über die <i>Laersche Straße</i> sowie die Straße <i>Zum Blumenfeld</i> geschehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	38. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 10.05.2019	
	die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stel-	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	lungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbe- und Industrieentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlungsmöglichkeit von u. a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden geschaffen. Konkret sollen neben neuen Räumlichkeiten für den Verein Malteser Hilfsdienst e.V. auch weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für ebenfalls mischgebietsverträgliche Betriebe geschaffen werden. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir begrüßen daher, dass im Rahmen der Planaufstellung eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt wird. Gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. 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.	
	39. Landkreis Osnabrück vom 13.05.2019	
a)	zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. <u>Regional- und Bauleitplanung</u> In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Umweltbericht Plaggeneschböden) weise ich auch auf das Ziel 2.6 02 des RROP 2004 hin, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken ist (vgl. auch LROP 2017 3.1.1 Ziffer 04 Satz 3).	zu a) <u>Stellungnahme:</u> Bei der Ausweisung von Baurecht befinden sich die Gemeinden grundsätzlich immer in einem Spannungsfeld verschiedener untereinander und gegeneinander abzuwägender Belange. Im vorliegenden Falle des Bebauungsplanes Nr. 245 soll auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen werden, um den Maltesern und ansässigen Betrieben Flächen anbieten zu können. Plaggenesch-Böden befinden sich aufgrund ihrer anthropogen bedingten Entstehungsgeschichte beinahe immer innerhalb von Siedlungen bzw. am Siedlungsrand. Ein besonderer Schutz dieser Böden durch Nicht-Bebauung hätte zur Folge, dass zum Beispiel Nachverdichtungen oder - wie in diesem Falle - Angebote für ortsansässige Vereine und Betriebe nicht erfolgen könnten, was Abwanderungen in umliegende Gemeinden zur Folge hätte. In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen ist der Nachverdichtung der Vorrang gegenüber dem Schutz eines –im Landkreis Osnabrück im Übrigen sehr weit verbreitetem– Plaggenesch-Bodens zu geben. Die Inanspruchnahme siedlungsferner Standorte oder Grünland für die benötigte

		Schaffung von Baurecht ist grundsätzlich soweit wie möglich zu reduzieren. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
b)	Ich merke an, dass gemäß Anlage 2 des LROP 2017 der „Wipsenbach“ als ein „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ zeichnerisch dargestellt ist. Der Biotopverbund soll die räumliche Voraussetzung für die (Wieder-) Vernetzung von Lebensräumen verschiedenster Arten der wildlebenden Tiere und der wildwachsenden Pflanzen gewährleisten, um so zur dauerhaften Sicherung der Populationen dieser Arten beizutragen. Aufgrund der Aktualität der LROP-Änderung ist das Vorranggebiet nicht im RROP für den Landkreis Osnabrück ausgewiesen.	zu b) <u>Stellungnahme</u> Der Wipsenbach im Umfeld des Plangebiet weist in seiner aktuellen strukturellen Ausprägung keine hervorzuhebenden Qualitäten für den Biotopverbund auf. Durch Umsetzung der Planung wird zwar eine vorteilhafte Entwicklung des Gewässers gemindert, jedoch entsteht keine nennenswerte Verschlechterung der Gewässerqualität. <u>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
c)	Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Ansiedlung von Büro- & Verwaltungsgebäuden ist im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung (ebenso wie die Ausweisung im Flächennutzungsplan im Osten und Norden des Plangebietes) als raumordnungskonform hinsichtlich des Ziels D 1.5 10 des RROP 2004 anzusehen. Demnach ist „auf eine sinnvolle funktionale Verflechtung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe [...] hinzuwirken.“ Daher sollte die mögliche Ansiedlung von Handwerksbetrieben hinterfragt werden.	zu d) <u>Stellungnahme:</u> Um eine Verträglichkeit zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche bei dessen Umsetzung zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit der Handwerksbetriebe dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären (siehe Stellungnahme Nr. 39 b)). <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
d)	Der Ausschluss von Einzelhandel mittels planungsrechtlicher Festsetzung an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort wird begrüßt. Die angesprochenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet die Auswirkungen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- e) Im Umfeld der durch BPlan Nr. 245 „Nördlich Feuerwehr“ überplanten Fläche sollen laut gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf Wohnbauflächen entwickelt werden.



Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Durch die vorliegende Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird zwar grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Es sollten jedoch nur Handwerksbetriebe zugelassen werden, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Es wird empfohlen die Festsetzung entsprechend anzupassen.

- f) Begründung S. 10 Nr. 2.2, 2. Absatz
Im gültigen FNP ist für die betreffende Fläche „Einzelhandel“ festgesetzt. Der Absatz sollte redaktionell angepasst werden.

- g) Die Baunutzungsschablone sollte entsprechend der Begründung angepasst werden auf GFZ 1,2 und GRZ 0,8.

zu f) Stellungnahme:

Die Zulässigkeit von Handwerksbetrieben wird dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Handwerksbetriebe zulässig sind, die den Anforderungen an ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen. Somit sind nur Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

zu g) Stellungnahme:

Der Absatz unter Punkt 2.2 im Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Der gültige Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO dar.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

zu h) Stellungnahme:

In der Planzeichnung wird in der Nutzungsschablone die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,2 entsprechend der Begründung angepasst.

		<u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
h)	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 "Nördlich Feuerwehr" der Gemeinde Glandorf keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in den Planbegründungen / textlichen Festsetzungen hingewiesen.	zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
i)	<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</u> Gemäß den Angaben innerhalb der Begründung mit Umweltbericht vom 15.04.2019 Kapitel 3.1 Seite 4 sollen weitere Angaben zu den Geruchsmissionen folgen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen dieser Informationen erfolgen.	zu j) <u>Stellungnahme:</u> Die geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation wurde im April 2019 vom Büro <i>Zech Umweltanalytik GmbH Lingen</i> durchgeführt. Im Bereich des Plangebiets beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsmissions-Richtlinie GIRL für Gewerbegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
j)	<u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde</u> Artenschutz Der Artenschutz wird anhand einer Potentialanalyse bewertet (siehe S.22 Begründung mit Umweltbericht). Zur Vermeidung des Tötungsverbotes werden folgende Maßnahmen entwickelt: Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (siehe S. 23), bei einer notwendigen Abweichung hiervon ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich; dies ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Dies ist in den Bebauungsplan zu übernehmen. Verstöße gegen das Störungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht eintreten.	zu k) <u>Stellungnahme:</u> Nebenstehende Hinweise werden als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG: Die zulässige Bauzeit für eine Baufeldräumung liegt im Zeitfenster von Oktober bis Februar. Bei abweichenden Bauterminen ist unmittelbar vor den Räumungsarbeiten durch einen Gutachter zu prüfen, ob eine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet. Bei negativem Befund ist ein Abweichen der Bauzeitenbeschränkung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.</i> <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.

k)	Erhaltung vorhandener Bäume Die an der Krankenhausstraße vorhandenen Bäume sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschafts-/ Ortsbild explizit zur Erhaltung festgesetzt werden, so die Formulierung im Umweltbericht. Dies ist bislang allerdings im eigentlichen Plan (Stand: 15.04.2019) nicht verzeichnet und daher nachzuholen; bislang ist der Bereich als „private Grünfläche“ dargestellt.	zu l) <u>Stellungnahme:</u> Das Erhaltungsgebot für die betreffenden Bäume entlang der <i>Krankenhausstraße</i> wurde zur frühzeitigen Beteiligung bereits textlich festgesetzt. Die Planzeichnung wird zur öffentlichen Auslegung zeichnerisch um eine <i>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i> im Bereich der privaten Grünfläche ergänzt. Somit wird eine Erhaltung der Bäume gewährleistet. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
l)	Eingriffsregelung Die Eingriffsregelung wird nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell abgearbeitet. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 9.218 Werteinheiten. Die Kompensation ist bis zur öffentlichen Auslegung konkret festzulegen.	zu m) <u>Stellungnahme:</u> Die Kompensation wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
m)	Vorschläge für Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktionen (vorbeugender Bodenschutz): • Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Pflastersteinen / Oberflächenmaterialien • Herstellung der öffentlichen Straßen / -wege mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien. Gemäß S. 16 liegt die Grundwasserneubildungsfunktion bei der Fläche im hohen Bereich; dies sollte so gut wie möglich weiter erhalten werden. • Festsetzung der Anlage von Dachbegrünungen bei Flachdächern	zu n) <u>Stellungnahme:</u> Nebestehende Vorschläge für Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktionen werden geprüft und zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan festgesetzt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

n) <u>Untere Wasserbehörde</u> <u>Gewässerschutz:</u> Gemäß Antragsunterlagen ist die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation geplant. Das anfallende Regenwasser soll in einen geplanten Regenrückhalteraum abgeleitet und auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt. Die Einleitung erfolgt anschließend in das Gewässer Wipsenbach. Entsprechende wasserwirtschaftliche Unterlagen lagen der Ausfertigung zum B-Plan nicht bei, sodass eine Prüfung nicht möglich war. Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt dementsprechend und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage der fehlenden Nachweise erfolgen.	zu o) <u>Stellungnahme:</u> Der Nachweis zur Entwässerung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung vollständig erbracht. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
o) Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. 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.	zu p) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
40. EWE NETZ GmbH vom 20.05.2019	
a) vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Verset-	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 293.

	41. Landkreis Osnabrück Ergänzung vom 21.05.2019	
a)	ergänzend zur Stellungnahme vom 13.05.2019 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht. <u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Die festgelegte besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Bebauungsplan ist nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr um die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Feuerwehruzufahrt“, zu erweitern. Weitere Anregungen sind nicht insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	zu a) <u>Stellungnahme:</u> Die in der Planzeichnung als <i>Wirtschaftsweg</i> dargestellte <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> wird um die Zweckbestimmung <i>Feuerwehruzufahrt</i> ergänzt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 24.05.2019
Lh/Sp/Su-213.184

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR