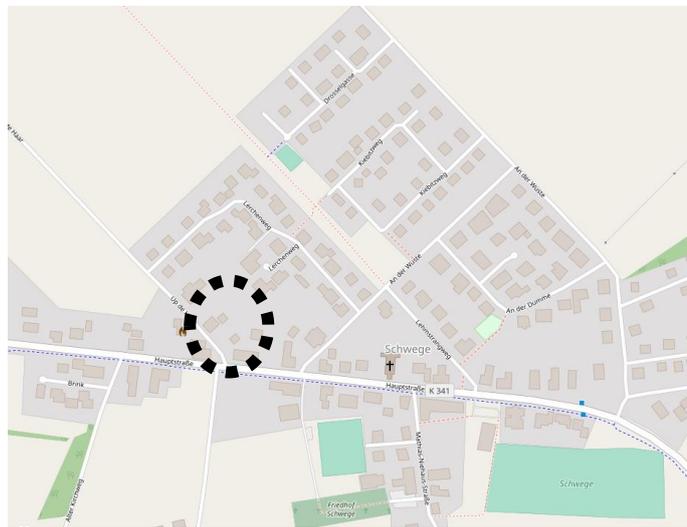




Gemeinde Glandorf, OT Schwege

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 210
„Lehmstrangweg“, 3. Änderung



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende; ohne Maßstab)

Begründung

Vorlage zum Satzungsbeschluss

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 220378

Datum: 2021-02-04

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	4
5	Bestandssituation	6
6	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	6
7	Innenentwicklung	7
8	Klimaschutz / Klimaanpassung	7
9	Immissionsschutz	7
9.1	Geruchsimmissionen	7
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
11	Technische Erschließung	9
11.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung	9
11.2	Oberflächenentwässerung	9
11.3	Schmutzwasserentsorgung	9
11.4	Vorbeugender Brandschutz	10
12	Abschließende Erläuterungen	10
12.1	Bodenkontaminationen/Altablagerungen	10
12.2	Denkmalschutz	10
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ANLAGEN

- Geruchsimmissionsbeurteilungen der LLWK Niedersachsen aus 09/2013 und 05/2020
- Bodengutachten vom Ingenieurbüro Dr. Horsthenke, Bad Iburg aus 09/2014

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Glandorf, Münsterstraße 11, D- 49219 Glandorf (Telefon: (05426)9499-0, Fax: (05426)3887, Email: gemeinde@glandorf.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-02-04

Pro.- Nr. 220378

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Dipl. Ing. Holger Krüger

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

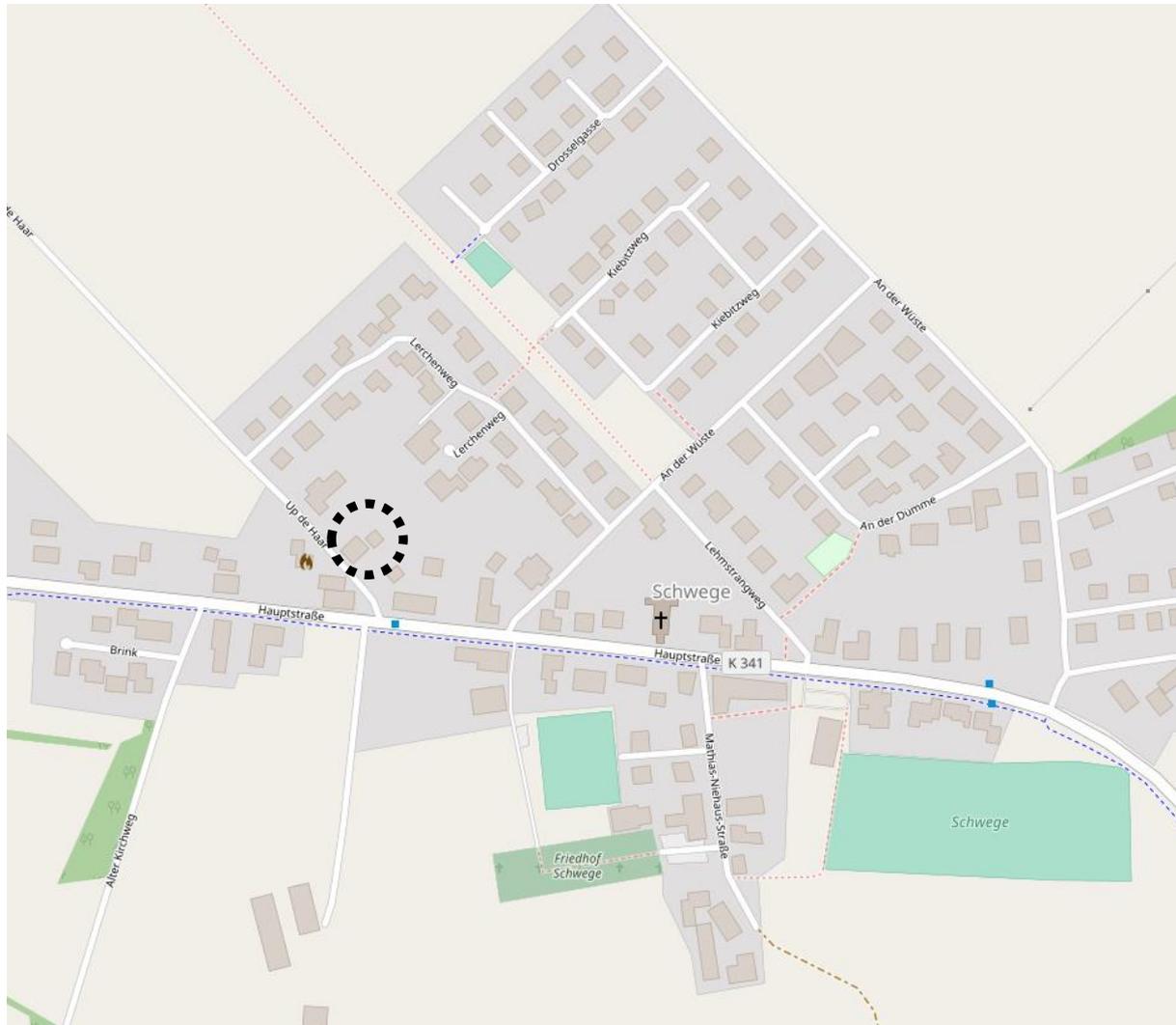
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Schwege welcher ca. 5 km westlich des Hauptortes Glandorf liegt und hat eine Größe von ca. 3700 m².



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende; ohne Maßstab)

Die Gemeinde Glandorf beabsichtigt im Ortsteil Schwege das an der Straße Up de Haar gelegene Grundstück einer Nutzung mit einem Feuerwehrrätehaus zuzuführen. Die Fläche wurde mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden mit intensiver Gartengestaltung genutzt. Das Wohngebäude ist mittlerweile entfernt worden.

Die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche liegt südwestlich des Plangebietes direkt auf der anderen Straßenseite der Straße „Up de Haar“ und hat sich als aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts als ungeeignet für eine Nutzung mit einem Feuerwehrrätehaus herausgestellt.

Im Sinne der Innenentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Glandorf im Rahmen der 3. Änderung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet MI festgesetzte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat am 01.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 210 „Lehmstrangweg“, 3. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben der Nachverdichtung der Innenbereichsfläche dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Glandorf sieht zudem gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, innerhalb des zentralen Siedlungskörpers, macht die Gemeinde Glandorf hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021. Parallel hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Landkreis Osnabrück hat neben einigen redaktionellen Änderungen, die Berücksichtigung fanden, die Begründung einzelner Festsetzungen angeregt, denen zur Klarstellung gefolgt wurde.

Weiterhin wurde Hinweise/Nachweise zur Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken angeregt, denen unter Punkt 11 dieser Begründung nachgekommen wurde. Dem Hinweis auf einen Altstandort in der Hauptstraße 22 südlich des Plangebietes wurde in einer 1. Untersuchungsstufe nachgegangen. Auswirkungen auf das Plangebiet werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Gewünschte Hinweise auf die Verbotstatbestände nach §44 BNatschG wurden unter Punkt 10 der Begründung aufgenommen

Der Empfehlung das Plangebiet stärker zu durchgrünen, wird aufgrund der geringen Größe der Grundstücke nicht gefolgt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Lehmstrangweg“ umfasst in der Gemarkung Schwege, Flur 5, die Flurstücke 177/1, 177/2 und 177/3.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Mischgebietsfläche MI dar. Die Darstellung der Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in Fläche für den Gemeinbedarf geändert.

Der Flächennutzung ist daher im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen.

Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

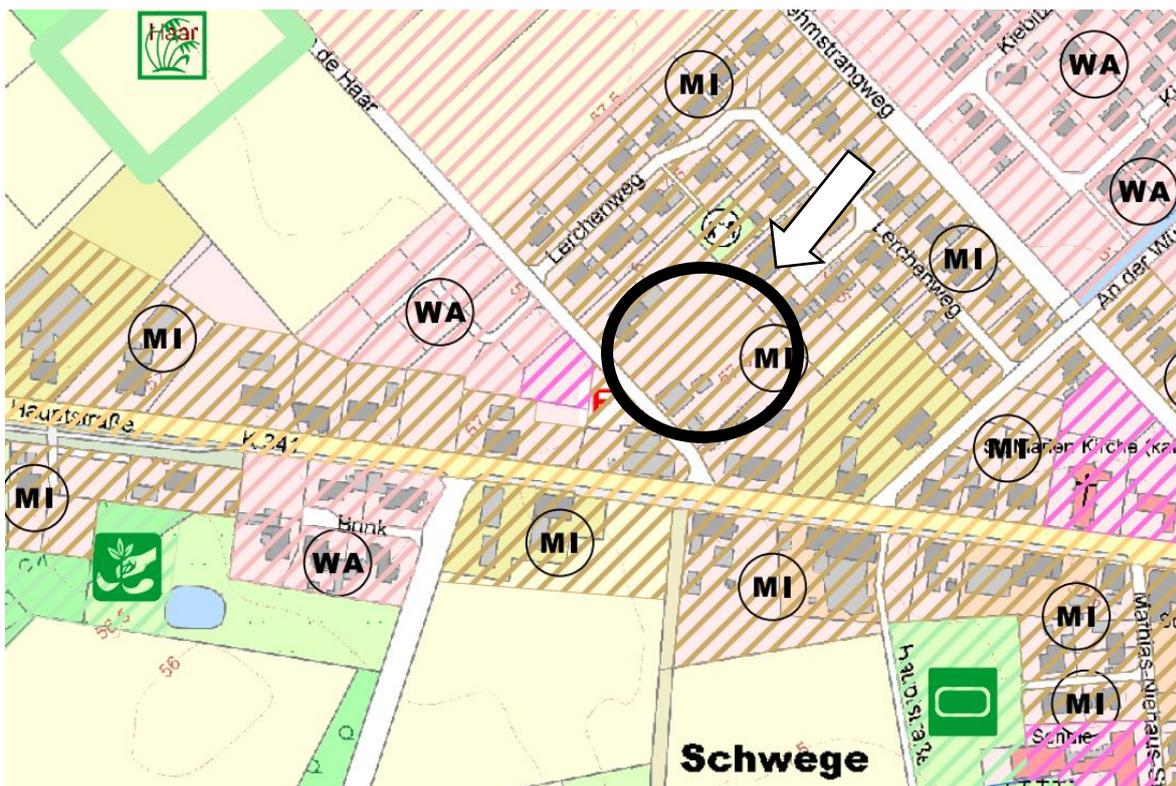


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf, OT Schwege (Quelle LK OS: o. M.)

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 „Lehmstrangweg“ (Ursprungsplan). Dieser setzt für das Plangebiet eine Mischgebietsfläche MI fest.

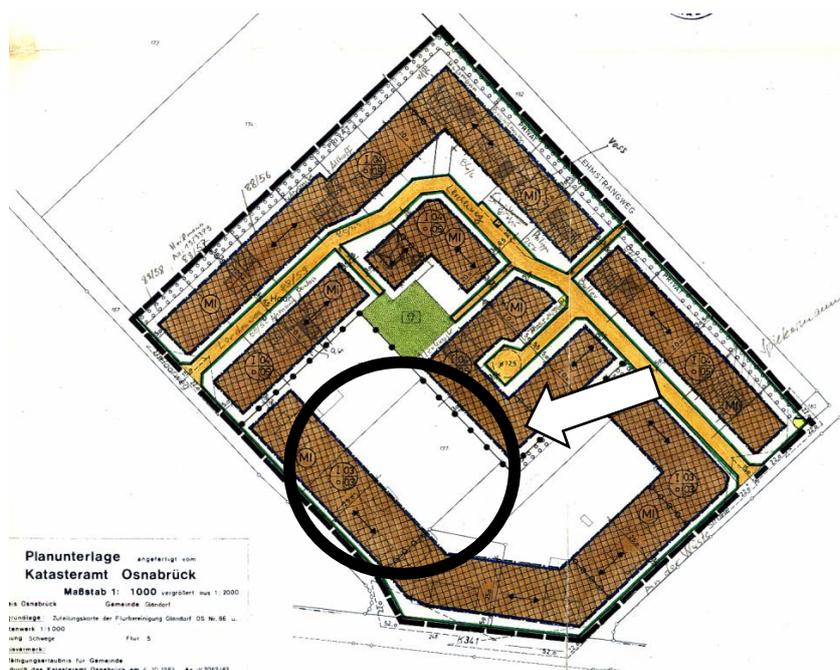


Abb. 2: Ursprünglich rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 210 „Lehmstrangweg“, mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung o. M.

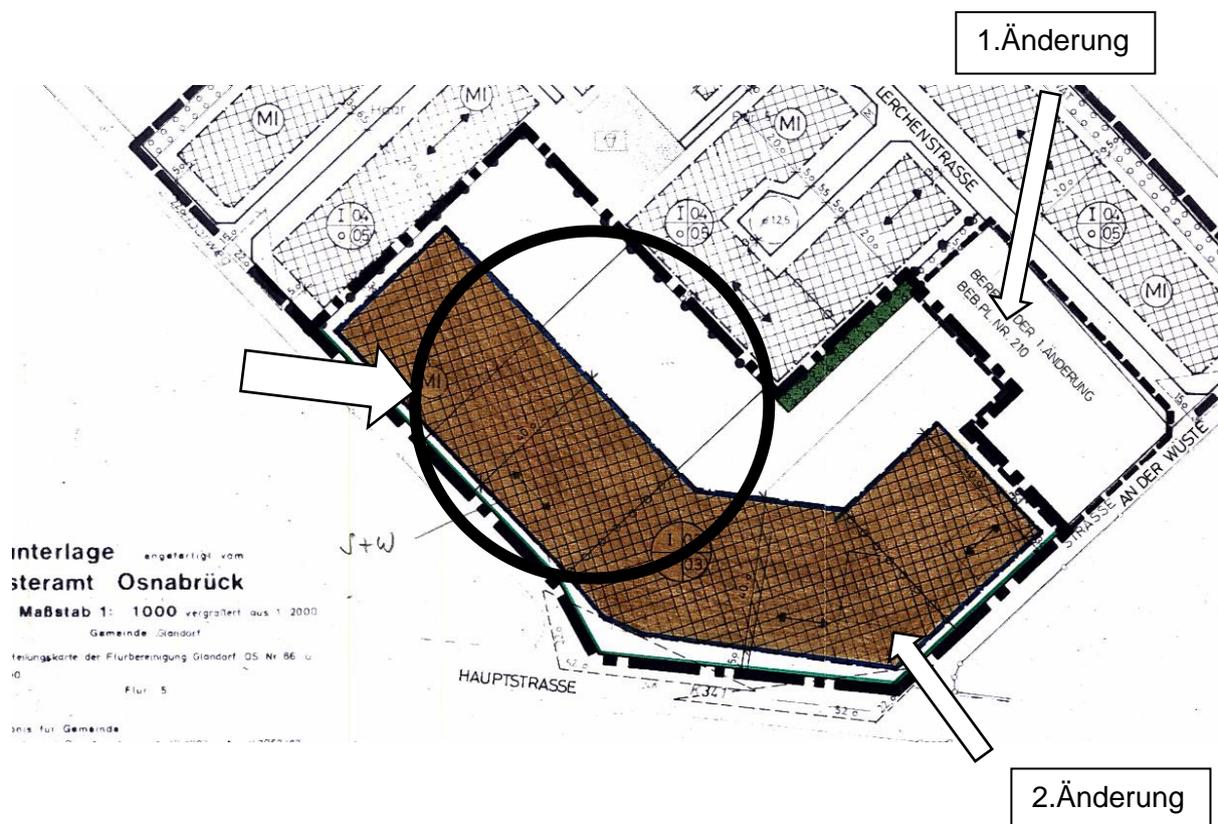


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 210, mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Glandorf, OT Schwege. Das Grundstück umfasst ein abgeräumtes Areal eines ehemals vorhandenen Wohngebäudes und mehrere Nebengebäude sowie gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Erschlossen wird das Grundstück über die Gemeindestraße „Up de Haar“, die im Südosten auf die „Hauptstraße“ mündet.

Das räumliche Umfeld ist durch Wohnbebauung und das auf der gegenüberliegende Straßenseite liegende Feuerwehrhaus charakterisiert.

6 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Der ursprünglich für das Feuerwehrgerätehaus geplante Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite in südwestlicher Richtung war für den Neubau nicht geeignet. Die Gemeinde hat daher das jetzige Plangebiet erworben.

Die Art der Nutzung wird im westlichen Teil des Plangebietes von der Festsetzung Mischgebiet MI in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geändert.

Teile des nördlichen Bereichs und der östliche Bereich werden weiterhin als Mischgebiet MI ausgewiesen, eigentumsrechtlich werden sie den angrenzenden jeweiligen Nachbarn zugeordnet, es wird im Wesentlichen eine Erweiterung der Gartenflächen angestrebt.

Die maximale Höhe FH max. der Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche beträgt 11,50 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Damit ist einerseits genügend Flexibilität in der Planung des Feuerwehrgerätehauses gewährleistet, zum anderen fügt sich die Planung noch in umgebende Bebauung ein.

Die Traufhöhe im MI Gebiet wird wie im Ursprungsplan festgesetzt auf maximal 3,50 m über OKFFEG festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für das Mischgebiet MI von 0,3 wird wie im Ursprungsplan festgesetzt. Die zukünftige Bebauung fügt sich damit städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein, übermäßig unmaßstäbliche Gebäude im Kontext der umgebenden Bebauung werden so vermieden.

In der Gemeinbedarfsfläche wird das Höchstmaß gem. Baunutzungsverordnung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 weitestgehend ausgeschöpft um der besonderen Nutzung des Gebietes Rechnung zu tragen. Aufgrund der relativ großen Nachbargrundstücke mit großen Freiflächen ist die hohe Ausnutzung der Fläche städtebaulich vertretbar. Leichte Überschreitungen der GRZ von 0,8 sind aufgrund der besonderen Nutzung als Feuerwehrgerätehaus gem. §19 (4) Satz 4 Nr.2 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die mögliche Bautiefe wird an die besondere Nutzungsform der Fläche für Gemeinbedarf angepasst. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Nutzungen der umgebenden Bebauung einfügen, die zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen nicht für eine derartige Nutzung geeignet sind und anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen für die Nutzung mit Vergnügungsstätten bereits vorhanden sind.

Durch die gestalterischen Vorschriften wird sichergestellt, dass sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und ist bereits vollständig erschlossen. Mit der geplanten Umnutzung des Plangebietes wird eine städtebauliche Nachverdichtung angestrebt. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der 3. Änderung wird die Innentwicklung und Nachverdichtung in vorhandenen Siedlungsflächen gefördert. Dadurch wird die Ressource Boden effizienter genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nicht in Anspruch genommen. Zudem ist die umliegende Bebauung durch eine offene Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad geprägt, negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die geringe zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

9 Immissionsschutz

9.1 Geruchsmissionen

Durch mehrere umliegende landwirtschaftliche Betriebe sowie durch eine südöstlich des Plangebiets in ca. 170 m Entfernung liegende Bäckerei wirken Gerüche auf den Änderungsbereich ein.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsplans des Bebauungsplanes Nr. 239 „Hauptstraße/ Up de Haar“ (Stand 10/20213) sowie zweier weiterer neu geplanter Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege, Stand 05/2020) nördlich des Änderungsbereichs wurden Geruchsmissionsbeurteilung bzw. Prognosen durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt.

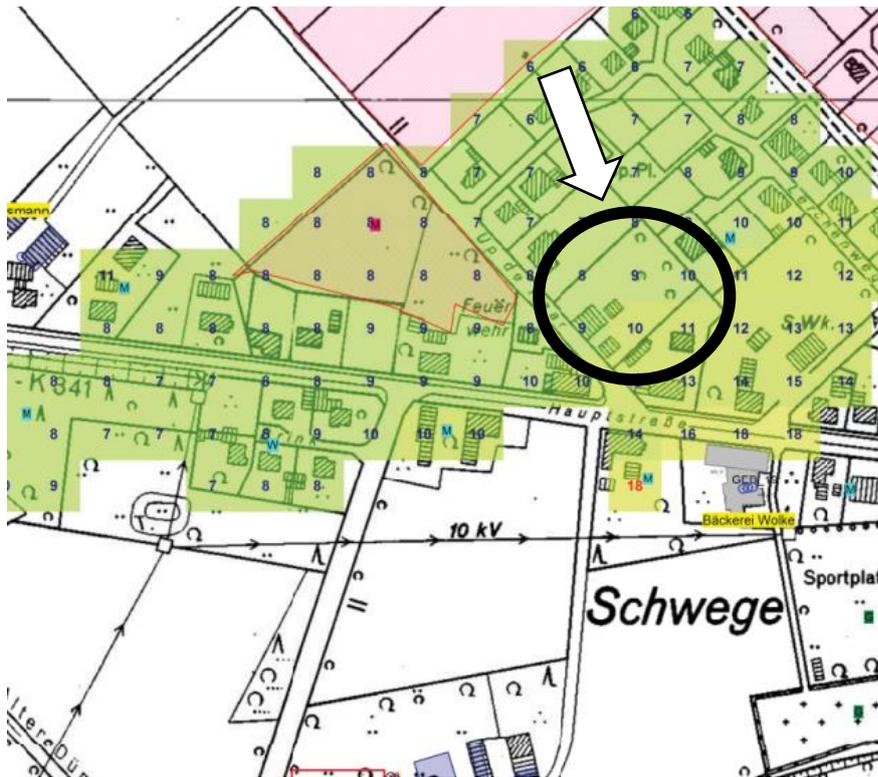


Abb. 3: Auszug aus der Abbildung 4a der Geruchsimmissionsbeurteilung der LWK Niedersachsen (Stand 10/2013) o. M. mit Darstellung der 3. Änderung.

Aus der Darstellung der Anlage 4a der Beurteilung wird deutlich, dass der Grenzwert für Misch- und Wohngebiete (die Nutzung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist mit diesen vergleichbar) von 10 % der modifizierten Häufigkeiten in % der Jahresstunden nicht überschritten wird.

Eine wesentliche Veränderung der Rahmen- bzw. Genehmigungsbedingungen der landwirtschaftlichen Betriebe und der Bäckerei sind nicht bekannt und aus dem Gutachten von 05/2020 nicht ersichtlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben der Nachverdichtung im Innenbereich dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m² nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Gemeinde Glandorf sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind.

Im Plangebiet sind einige Bäume und Gehölze vorhanden, sollten diese nicht erhalten werden können sind vor einer ggf. erforderlichen Fällung oder Rodung die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, insbesondere nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Danach ist es u.a. verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Nester) von besonders geschützten Arten (z.B. Vögel oder Fledermäuse) zu zerstören. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

11 Technische Erschließung

11.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

11.2 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 239 „Hauptstraße/Up de Haar“ wurde bei der Aufstellung des B-Plans ein Bodengutachten (Ingenieurbüro Horsthenke, Bad Iburg 09.2014) erstellt, dass die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit bestätigt. Da die vorherrschenden Bodenverhältnisse in diesem kleinräumlichen Zusammenhang als vergleichbar anzusehen sind, ist auch im B-Plan Nr. 210 eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich, der genaue Nachweis wird in den nachgeschichteten Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Sollte eine Versickerung nicht oder nicht komplett auf dem Grundstück möglich sein, ist das Niederschlagswasser über geeignete Anlagen (z.B. Staukanäle, Zisternen etc.) zurückzuhalten und über den in der der Straße Up de Haar vorhandenen Regenwasserkanal in den Hauptwasserkanal in der Hauptstraße abzuleiten.

11.3 Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden zur vorhandenen Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

11.4 Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Bodenkontaminationen/Altablagerungen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan-Änderungsgebiet liegt der Altstandort „Hauptstr. 22“, Altlastenkatastrnr. 459 034 232 5004.

Auf dem Gelände wurde eine kleinere Schmiedewerkstatt betrieben. Die Betriebsaufgabe erfolgte Ende 1992. Nach vertiefter Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung des Ortsvorstehers wurde die Schmiede im Vollerwerb betrieben. Heute findet am gleichen Standort/Gebäude nur noch eine private Nutzung als Werkstatt statt. Da in der Schmiede nicht in nennenswerten Umfang mit Schadstoffen gearbeitet wurde, werden Auswirkungen auf das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Sollten unabhängig vom obigen Sachverhalt bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

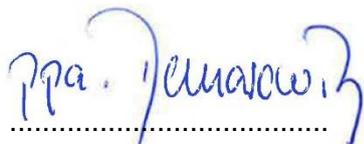
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 210 „Lehmstrangweg“, 3. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Glandorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-02-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 210 „Lehmstrangweg“, 3. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021 öffentlich ausgelegen.

Glandorf, den

.....
Die Bürgermeisterin